

Kroniek van het handelshuurrecht (2006-2014)

Prof. Dr. Maarten DAMBRE
Docent Universiteit Gent
Advocaat

Deze bijdrage bespreekt de belangrijkste ontwikkelingen met betrekking tot de handelshuur in de periode 2006-2014 aan de hand van de rechtspraak, voornamelijk van de hoogste rechtscolleges. In de onderzochte periode werden diverse bepalingen van de Handelshuurwet door het Grondwettelijk Hof getoetst aan het gelijkheidsbeginsel. Het Hof van Cassatie sprak een aantal belangrijke arresten uit m.b.t. het toepassingsgebied, de huurprijsherziening en de huurhervorming.

I. Inleiding

1. Deze kroniek is de voortzetting van de vorige bijdrage in *dit tijdschrift*¹ en bespreekt de belangrijkste ontwikkelingen aan de hand van de rechtspraak, voornamelijk van het Hof van Cassatie en het Grondwettelijk Hof, met betrekking tot de handelshuur in de periode 2006-2014.²

In de onderzochte periode verschenen onder meer volgende monografieën over handelshuur:

- M. Dambre (ed.), *Handelshuur* in reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, 469 p.
- M. Godhaird, *Le bail commercial* in *Rép.Not.*, VIII, I, IV, Brussel, Larcier, 2011, losbl., 385 p.
- B. Louveaux, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, 1286 p.
- K. Vanhove, *Handelshuur. Rechtsvergelijkend onderzoek naar een evenwichtige regeling*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 539 p.
- K. Vanhove en A. Van Oevelen (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, Brugge, die Keure, 2014, 133 p.

¹ K. VANHOVE, «Kroniek van het handelshuurrecht (2000-2005)», *RW* 2005-06, 1561-1582.

² Zie voor andere overzichten: I. ARTESCHENE en P. BRULEZ, «Actuele ontwikkelingen huur» in B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten* in reeks *Themis*, nr. 67, Brugge, die Keure, 2011, 123-139; N. CARETTE en A. QUIRYNEN, «Actuele ontwikkelingen inzake woninghuur en handelshuur (2011-2014)» in B. TILLEMEN en A.L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten* in reeks *Themis*, nr. 92, Brugge, die Keure, 2015, 52-70; 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, 141-221; K. VANHOVE, «Actualia handelshuur» in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen, Intersentia, 2007, 49-111; M. DAMBRE, «Actuele ontwikkelingen handelshuur 2003-2009» in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, Brugge, die Keure, 2010, 29-56.

II. Toepassingsvoorwaarden en kwalificatie

A. Kleinhandel of ambacht

1° Contact met het publiek

2. Het uitoefenen van een kleinhandel of ambacht³ is het determinerende criterium om een handelshuur te onderscheiden van andere huurvormen. Het moet gaan om de hoofdzakelijke bestemming van het goed, d.w.z. dat het uitoefenen van een kleinhandel of van een ambacht de dominerende bestemming⁴ van het gehuurde goed is. De voorwaarde van het in contact staan met het publiek,⁵ dit is het rechtstreekse contact met de komende en de gaande man, sluit de meeste dienstverlenende beroepen, zoals een (burgerlijke) revisorenvennootschap, een boekhouder-fiscalist of een bejaardentehuis, van de toepassing van de Handelshuurwet uit.⁶ Partijen kunnen in een dergelijk geval wel vrijwillig en uitdrukkelijk de Handelshuurwet op hun huurcontract van toepassing verklaren.⁷

³ Zie art. 2 van de wet van 6 maart 2014 houdende wettelijke definitie van ambachtsman (BS 15 april 2014): «De ambachtsman of de ambachtsonderneming, in de zin van deze wet, is een natuurlijk persoon of een rechtspersoon actief in de productie, de transformatie, de reparatie, de restauratie van voorwerpen, de levering van diensten waarvan de activiteiten in essentie betrekking hebben op manuele aspecten, op een authentiek karakter, en die een zekere kennis ontwikkelen gericht op kwaliteit, traditie, creatie of innovatie».

⁴ Dit is een economisch criterium; zie: M. DAMBRE, «Algemene situering van het handelshuurrecht in het huurrecht» in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur* in reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, p. 18, nr. 21; K. VANHOVE, *o.c.*, p. 87, nr. 59.

⁵ Zie ook: Cass. 17 juni 2004, *Arr.Cass.* 2004, 1134, *Pas.* 2004, 1079, *RABG* 2005, 584, *RW* 2006-07, 958.

⁶ M. DAMBRE, *o.c.*, in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, p. 17, nr. 20.

⁷ Zie voor een toepassing op een magazijn gebruikt voor het houden van een erediens: Vred. Gent (I) 22 februari 2007, *TGR* 2007, 233; zie voor het principe: Cass. 10 juni 1954, *Arr.Verbr.* 1954, 649; Cass. 5 februari 1971, *Arr.Cass.* 1971, 548, *Pas.* 1971, I, 521; M. DAMBRE,

3. Indien er geen contact is met het publiek in het algemeen, maar met een specifiek cliënteel, zoals in geval van het verhuren van lokalen en kantines aan sportclubs of privéclubs, is de Handelshuurwet niet van toepassing.⁸ Dit is het geval bij verhuring van een ruimte voor sportbeoefening met daarbij aansluitend een verbruiksruimte aan een vereniging zonder winstoogmerk die tot doel heeft het steunen, promoten en bevorderen van de sport, het organiseren van sportieve evenementen en het bevorderen van contacten met de sportwereld, teneinde het verhuurde goed door de huurster te laten gebruiken voor activiteiten die verband houden met het doel van deze vereniging. De huurster ontwikkelt binnen haar statutaire doelstelling geen op commerciële gronden gebaseerde sportactiviteit en de uitbating van de drankgelegenheden vormt geen doel op zich, maar is ondergeschikt aan de statutaire doelstelling van het bevorderen en ontwikkelen van sportactiviteiten op niet-commerciële basis.⁹

2° Uitzendkantoor

4. Een arrest van het Hof van Cassatie van 9 februari 2012 zou een kentering kunnen teweegbrengen m.b.t. een uitbreiding van het toepassingsgebied naar bepaalde dienstverlenende activiteiten. De verhuring aan een uitzendkantoor werd immers als kleinhandel beschouwd, bestaande uit het in hoofdzaak verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed.¹⁰ Van belang daarbij was dat het uitzendkantoor voor het realiseren van zijn omzet afhankelijk van het contact met het publiek, *in casu* de potentiële werknemers, dat naar het kantoor toekomt in het gehuurde pand. Dat de opdrachtgevers of cliënten de werkgevers zijn, was hierbij niet van doorslaggevend belang. Advocaat-generaal Dubrulle verduidelijkt in zijn conclusie bij dit arrest dat de vraag of de huurder in het pand prestaties verstrekt aan het publiek, moet worden beantwoord aan de hand van *een economische analyse van zijn activiteit*. Dit houdt verband met de plaatsgebondenheid van de handelszaak; de locatie is belangrijk zowel voor de opbouw van cliënteel als voor het behoud ervan, omdat een verhuis van de handelszaak onherroepelijk een verlies aan cliënteel meebrengt. De omstandigheid dat het uitzendbureau en de uitzendkracht

op grond van art. 7 en 8 Uitzendarbeidswet gebonden zijn door een arbeidsovereenkomst voor uitzendarbeid en dat art. 24, tweede lid van dezelfde wet niet toelaat dat het uitzendbureau van de uitzendkracht direct of indirect een financiële bijdrage vordert, doet hieraan geen afbreuk.

3° Rotatieparking

5. Dezelfde omschrijving van het begrip kleinhandel als het verstrekken van diensten in het klein aan het publiek in het gehuurde goed vindt men terug in een arrest van 28 november 2014 m.b.t. de verhuring van een zogenaamde rotatieparking. De vraag of de huurder diensten verstrekt aan het publiek, moet volgens het Hof worden beantwoord aan de hand van een economische analyse van zijn activiteit. De uitbater van een rotatieparking, waarbij tegen betaling parkeerplaatsen ter beschikking worden gesteld aan het publiek in het algemeen, levert als dienstverlener economische prestaties. De appelrechters hadden de toepassing van de Handelshuurwet ten onrechte afgewezen door te overwegen dat een loutere verhuring van een parking, zonder het presteren van bijkomende diensten, geen handelshuur zou zijn.¹¹

4° Winkel-in-winkel

6. De vraag of een zogenaamde «winkel-in-winkel» als een kleinhandel vallend onder het toepassingsgebied van de Handelshuurwet kan worden beschouwd, hangt voornamelijk af van de mogelijkheid voor de huurder van een verkoopruimte of -stand in een grootwarenhuis om een eigen cliënteel op te bouwen. Art. 1 Handelshuurwet is slechts van toepassing indien de huurder als uitbater van een kleinhandel in rechtstreeks contact staat met het publiek in het algemeen, zodat hij een eigen cliënteel kan opbouwen verbonden aan de door hem gehuurde lokalen. Wanneer de huurder een ruimte huurt binnenin een grootwarenhuis die openstaat voor het publiek in het algemeen, om er als zelfstandige een kleinhandel uit te baten, kan niet worden vermoed dat de huurder in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis, aangezien dit publiek in de eerste plaats het cliënteel van het grootwarenhuis is. Om te bepalen of een dergelijke huur, ondanks de door de partijen aan de overeenkomst gegeven andere kwalificatie,¹² toch onder het toepassingsveld van de Handelshuurwet valt, dient de rechter in feite na te gaan of de huurder, gelet op de bijzondere omstandigheden en modaliteiten van de uitbating, waaronder de ligging, het permanent en vast

De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen, Brugge, die Keure, 2009, p. 58, nr. 112; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux in Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 1984, p. 73, nr. 1523.

⁸ M. DAMBRE, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, p. 14, nr. 16.

⁹ Vred. Sint-Truiden 27 mei 2008, *RW* 2009-10, 1323, *T.Vred.* 2010, 286; zie ook: Vred. Waver (II) 21 oktober 2008, *T.Vred.* 2012, 222 (in dit vonnis wordt ook gewezen op het behoren van een sportcomplex tot het openbaar domein van de gemeente, zie daarover *infra*, nrs. 12-14).

¹⁰ Cass. 9 februari 2012, *Pas.* 2012, 307, *Huur* 2013, 101, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE, *RW* 2012-13, 1625, noot, *TBO* 2012, 202, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE.

¹¹ Cass. 28 november 2014, *TBO* 2015, 91, conclusie advocaat-generaal C. VANDEWAL.

¹² *In casu* een «concessieovereenkomst» m.b.t. een beenhouwerij in een grootwarenhuis.

karakter van de verhuurde ruimte, de toegang tot die ruimte, het autonoom karakter van de uitbating, in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het groot-warenhuis.¹³

B. Uitsluiting kleinhandelsbestemming

1° Bewijs

7. De vijfde toepassingsvoorwaarde, namelijk dat de kleinhandelsbestemming stilzwijgend of uitdrukkelijk werd aangegaan bij het sluiten van de overeenkomst of in de loop ervan uitdrukkelijk werd aanvaard, biedt partijen de mogelijkheid om in een huurcontract de kleinhandelsbestemming expliciet uit te sluiten. Is dit het geval, dan kunnen zij daar later, in de loop van de huurovereenkomst, op terugkomen. Het bewijs van het akkoord van de verhuurder om alsnog de bestemming als kleinhandel te aanvaarden, verschilt fundamenteel naargelang de verhuurder al dan niet een handelaar is. Indien de verhuurder een handelaar is en de huurovereenkomst de kleinhandelsbestemming uitsluit, kan het bewijs van de bestemming tot kleinhandel sinds de aanvang van de huur worden geleverd met overeenstemmende vermoedens (zelfs zonder (begin van) schriftelijk bewijs).¹⁴ Hierbij geldt de regel m.b.t. de vrije bewijsvoering tussen handelaars (art. 25 W.Kh.), maar blijft het bewijs vereist van de «*uitdrukkelijke overeenkomst*» die art. 1 Handelshuurwet m.b.t. de kleinhandelsbestemming in de loop van de handelshuur voorschrijft.¹⁵

Daarentegen kan het bewijs van instemming van de verhuurder die geen handelaar is, met de wijziging van de bestemming, niet door middel van getuigen worden geleverd.¹⁶ Het uitdrukkelijk herbestemmingsakkoord dient in dit geval overeenkomstig art. 1341, eerste lid en art. 1347, eerste lid BW te worden geleverd.

2° Overeenkomst *sui generis*

8. 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.¹⁷

3° Bezetting *ter bede*

9. Wanneer de eigenaar van een handelspand, in afwachting van de verkoop van dit pand, het gebruik ervan toestaat aan een andere partij die op zoek is naar een ander pand, en als beide partijen deze overeenkomst kunnen beëindigen met inachtneming van een opzeggings-termijn van vijf maanden, hebben zij in werkelijkheid een overeenkomst van bezetting *ter bede* willen sluiten en geen handelshuurovereenkomst.¹⁸

De kwalificatie als bezetting *ter bede* drong zich ook op in een geval waarbij partijen een handelshuur hadden gesloten onder opschortende voorwaarden, waarvan er één bestond in de toezegging van de hoofdverhuurder om aan de onderhuurder bij het einde van de hoofdhuur een nieuwe handelshuur aan welbepaalde voorwaarden toe te staan. In afwachting van de onderhandelingen met de hoofdverhuurder nam de onderhuurder al zijn intrek in een deel van het kantoorgebouw. Nadat bleek dat de opschortende voorwaarde niet zou worden vervuld, voerde de hoofdverhuurder het bestaan aan van een handelshuur en vorderde hij de veroordeling tot betaling van achterstallige huurgelden m.b.t. het volledige kantoorgebouw en de gerechtelijke ontbinding van de huur. Deze eisen werden afgewezen, omdat de rechtbank de verhouding tussen partijen kwalificeerde als een bezetting *ter bede* die werd aangegaan om de wachtermijn te overbruggen, waardoor beide partijen hun schade beperkten.¹⁹

¹³ Cass. 20 maart 2014, *NJW* 2014, 795, noot A. COPPENS, *TBBR* 2014, 462, *TBO* 2014, 204, noot K. VANHOVE; zie hierover: K. VANHOVE, «Toepassingsgebied van de Handelshuurwet: winkel-in winkel» (noot onder Cass. 20 maart 2014), *TBO* 2014, 208; N. CARETTE en A. QUIRYNEN, o.c., in B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten*, p. 58-59, nr. 33.

¹⁴ Cass. 8 november 2013, *TBO* 2014, 18, noot F. BRULOOT.

¹⁵ F. BRULOOT, «Handelshuur: bewijs van het akkoord over de kleinhandelsbestemming» (noot onder Cass. 7 en 8 november 2013), *TBO* 2014, p. 23, nr. 13.

¹⁶ Cass. 7 november 2013, *RW* 2014-15, 1015, *TBO* 2014, 18, noot F. BRULOOT.

¹⁷ Cass. 6 december 2007, *TBO* 2008, 105.

¹⁸ Vred. Arendonk 18 juni 2013, *RW* 2013-14, 993, noot.

¹⁹ Kh. Gent 22 december 2009, *TBBR* 2011, 161, noot J. HERBOTS, «Le provisoire, indispensable au contrat d'occupation précaire», *Huur* 2011, 113, noot J. HERBOTS, «De bezetting *ter bede* moet voorlopig zijn»; zie ook: J. HERBOTS, «Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting *ter bede*» in *Liber Amicorum Walter van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, 247-280.

C. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder

1° Overwegende bestemming

10. Een handelshuurder kan zijn hoofdverblijfplaats vestigen in het tot kleinhandel bestemde goed. In geval van een gemengde bestemming bepaalt art. 1, § 2 Woninghuurwet 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.

Het statuut van de huurovereenkomst wordt bepaald door de belangrijkste bestemming, 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.²⁰ 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.²¹

Zelfs indien het gebruik als kleinhandel overweegt en de uitbater van de handelszaak accessoir in het gehuurde goed zijn hoofdverblijfplaats heeft, zal met de woningkwaliteitsnormen uitgevaardigd krachtens de gewestelijke regelgeving rekening moeten worden gehouden.²²

2° Residentiële onderhuur

11. De gedeeltelijke onderverhuur 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 m.b.t. woninghuur, meer bepaald wat de staat van het goed betreft.²³ De hoofdhuurovereenkomst blijft onderworpen aan het gemene 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 art. 11bis Handelshuurwet m.b.t. de residentiële onderhuur bepaalt.²⁴

²⁰ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 32, nr. 5.

²¹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, p. 140, nr. 325.

²² Zie bv. Vred. St.-Truiden 31 januari 2012, *Huur* 2012, 153, *RW* 2012-13, 513 (nietigverklaring huurcontract m.b.t. een café met woongedeelte wegens schending van art. 5 Vlaamse Wooncode, met toekenning van een bezettingsvergoeding aan de verhuurder); Vred. Brugge (IV) 14 juni 2012, *TGR-TWVR* 2013, 19.

²³ Hierbij geldt een voorbehoud voor de gewestelijke kwaliteitsnormen m.b.t. onroerende goederen bestemd om als woning te worden gebruikt, dit is het onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk wordt bestemd voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande (zie art. 2, 31° en art. 5 Vlaamse Wooncode; zie *supra*, nr. 10).

²⁴ Rb. Brussel 13 september 2007, *T.Vred.* 2009, 390.

D. Onroerend goed verkregen of onteigend te algemene nutte

12. Een van de wettelijke uitzonderingen op het toepassingsgebied van de Handelshuurwet betreft de huur van een onroerend goed, te algemene nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door een instelling van openbaar nut (art. 2, 5° Handelshuurwet). In deze bepaling worden niet de stichtingen van openbaar nut bedoeld, maar de openbare instellingen die het algemeen nut tot doel hebben. Een scholengroep (van het gemeenschapsonderwijs) is een openbare instelling met rechtspersoonlijkheid en geen stichting van openbaar nut in de zin van art. 27 vzw-wet. Aldus kan de huurder, de uitbater van een kindercrèche ondergebracht in een deel van het schoolgebouw, die door de scholengroep was opgezegd omdat de verhuurde lokalen noodzakelijk waren voor infrastructuur- en preventiediensten van de scholengroep, zich niet beroepen op de Handelshuurwet, gelet op de toepassing van art. 2, 5° Handelshuurwet.²⁵

13. Een lokaal dat eigendom is van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gelegen in een metrostation, is rechtstreeks bestemd voor publiek gebruik door zijn incorporatie zelf in een station van openbaar vervoer. Een dergelijk lokaal moet dan ook worden beschouwd als behorend tot het openbaar domein. Aangezien de goederen van het publiek domein bestemd zijn voor een gebruik door iedereen, zijn ze buiten de handel en kan niemand daarop, door overeenkomst of verkrijgende verjaring, een privaat recht verwerven dat een hinderpaal zou kunnen vormen voor dit gebruik en een schending zou uitmaken van het recht van de overheid om het te regelen en het te wijzigen volgens de behoeften en het belang van het geheel van de burgers. Daarom kunnen die goederen niet verhuurd worden, noch het voorwerp uitmaken van een handelshuur. Dat belet niet dat de overheid aan privépersonen een precair en herroepbaar genot van deze goederen toestaat, op grond van een concessie van openbare goederen.²⁶

14. De vermelding in de aankoopakte dat de aankoop geschiedt om reden van openbaar nut en meer in het bijzonder met het oog op de uitbreiding van een gemeenschapscentrum, sluit niet uit dat het gedeelte van het gebouw dat nadien ingericht wordt als eetcafé een goed betreft dat behoort tot het privaat domein.²⁷ Het uitbaten van een eetcafé stemt niet overeen met de voorwaarden

²⁵ Vred. Veurne 21 april 2011, *T.Vred.* 2013, 322.

²⁶ Brussel 23 oktober 2013, *DAOR* 2014, 133.

²⁷ Cf. m.b.t. een recht van opstal dat de bestemming tot het gebruik van allen niet verhindert en aldus kan worden gevestigd op een goed van het openbaar domein: Cass. 18 mei 2007, *Pas.* 2007, 934, *NJW* 2007, 652, noot W. RASSCHAERT, *CDPK* 2008, 219, noot J. DE STAERCKE, *Rev.not.b.* 2007, 631, noot D. LAGASSE, *RW* 2007-08, 736, noot V. SAGAERT, *TBBR* 2008, 550, *TBO* 2008, 9, noot D. VAN HEUVEN.



die vereist zijn opdat een goed zou behoren tot het openbaar domein. Een goed, eigendom van de overheid, dat gebruikt wordt als eetcafé is niet nodig voor een openbare dienst of voor de tegemoetkoming aan een openbare noodwendigheid. Het feit dat partijen overeenkwamen dat de Handelshuurwet niet van toepassing was, is niet bindend, aangezien de wet van dwingende aard is.²⁸

III. Duur en beëindiging

A. Minimumduur van negen jaar

15. De minimumduur van negen jaar opgelegd door art. 3, eerste lid Handelshuurwet is een bepaling van dwingend recht in het voordeel van de huurder. Hij alleen kan de nietigheid inroepen van een beding dat een minder lange duur bepaalt. De huurder die met een gelijk beding te maken krijgt, kan kiezen om ofwel de huur voort te zetten tot het einde van de wettelijke negenjarige termijn, ofwel de huur te beëindigen op de vervaldag bepaald in het contract.²⁹

B. Handelshuur van onbepaalde duur

1° Onmogelijkheid handelshuur van onbepaalde duur te sluiten

16. Partijen kunnen er niet voor opteren om een handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur als zodanig te sluiten. Uit art. 3, eerste lid Handelshuurwet volgt immers 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. De enige mogelijkheid om een handelshuur van onbepaalde duur te hebben, is de situatie geregeld in art. 14, derde lid Handelshuurwet: de verhuurder laat de huurder na het verstrijken van de termijn ondubbelzinnig en zonder verzet³⁰ in het gehuurde goed, waarna er een stilzwijgende huurverlenging voor onbepaalde duur optreedt. Deze uitsluiting van een huur van onbepaalde duur, behalve in het in art. 14, derde lid Handelshuurwet bepaalde geval, strekt tot bescherming van zowel de huurder als de verhuurder.³¹ Beide partijen zullen aldus de relatieve nietigheid van een andersluidend beding kunnen vorderen of opwerpen.

²⁸ Brussel 8 februari 2011, *RABG* 2012, 218, *T.Not.* 2012, 286, kritische noot S. VAN GARSSE, «Openbaar en privaats domein: de evidentie voorbij»; zie ook: M. DAMBRE, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, p. 7, nr. 10.

²⁹ Vred. Etterbeek 7 januari 2011, *T.Vred.* 2013, 319.

³⁰ Vred. Sint-Jans-Molenbeek 12 februari 2008, *T.Vred.* 2012, 138.

³¹ Cass. 14 januari 2008, *TBO* 2008, 110, noot A. COPPENS, «Over de duur van de handelshuurovereenkomst».

2° Behoud van voorkeurecht

17. Wanneer de huurder die van het recht op hernieuwing van de handelshuur vervallen is in het bezit van het gehuurde goed wordt gelaten, ontstaat een nieuwe overeenkomst van onbepaalde duur (art. 14, derde lid Handelshuurwet). Deze nieuwe huurovereenkomst is aan alle beschikkingen van het algemeen huurrecht onderworpen, behalve wat betreft de duur, de opzeggingstermijn voor de verhuurder en het recht voor de huurder om een huurhernieuwing aan te vragen binnen drie maanden na de ontvangst van de opzegging van achttien maanden door de verhuurder. De overige bepalingen van de oorspronkelijke overeenkomst, zoals een daarin bedongen voorkeurecht, worden volgens de vrederechter te Veurne-Nieuwpoort krachtens art. 1738 BW behouden in de nieuwe huurovereenkomst.³²

18. Dit vonnis vertolkt voor wat betreft het behoud van het voorkeurecht weliswaar een minderheidsstandpunt.³³ Deze opvatting is correct voor zover de bijkomende overeenkomst (*in casu* het voorkeurecht) geïntegreerd werd in het handelshuurcontract; indien het voorkeurecht het voorwerp van een afzonderlijk *instrumentum* uitmaakt, dient de gemeenschappelijke bedoeling van partijen in geval van hernieuwing te worden nagegaan. Het uitbreiden van de regel van art. 1740 BW betreffende de borgtocht tot bijkomende verbintenissen zoals het voorkeurecht, lijkt mij in strijd met het uitzonderingskarakter van deze bepaling.³⁴

3° Opzeggingstermijn

19. Indien de handelshuur met toepassing van art. 14, derde lid 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 vóór het verstrijken van een driejarige periode met toepassing van art. 3, derde lid Handelshuurwet zou kunnen opzeggen.

Met betrekking tot deze vraag bestaan er twee verschillende stellingen. Enerzijds werd de opvatting verdedigd dat de huurder een opzeggingstermijn van zes maan-

³² Vred. Veurne-Nieuwpoort 14 december 2010, *T.Vred.* 2012, 206.

³³ Zie daarover: M. DE POTTER DE TEN BROECK, «Duur, opzegging en verlenging van de huurovereenkomst» in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, p. 681-682, nr. 67; zie in dezelfde zin: Y. MERCHERS, *Le bail en général*, in *Rép.not.*, Brussel, Larcier, 2015, p. 280, nr. 435.

³⁴ *Contra*: J. VANKERCKHOVE (ed.), *Le louage de choses*, 1, *Les baux en général*, Brussel, Larcier, 2000, p. 218, nr. 364; zie ook: B. HUBEAU en J. NYCKEES, «Art. 1740 BW» in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.) *Comm.Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3.

den in acht zou moeten nemen, naar analogie met art. 3, derde lid Handelshuurwet.³⁵ Anderzijds werd toepassing gemaakt van de gemeenrechtelijke bepaling van art. 1736 BW, waarbij er voor overeenkomsten van onbepaalde duur, die geacht worden per maand te zijn aangegaan, een opzeggingstermijn van één maand dient te worden in acht genomen.³⁶

20. De tweede oplossing, waarbij toepassing wordt gemaakt van de bepaling uit het algemeen huurrecht (art. 1736 BW), lijkt in de huidige stand van de wetgeving correcter, aangezien de Handelshuurwet vooralsnog geen specifieke regeling bevat.³⁷ De oplossing waarbij de bepaling uit het algemeen huurrecht wordt toegepast, werd door het Grondwettelijk Hof 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.³⁸ Hoewel het Grondwettelijk Hof niet expliciet beslist dat de tweede oplossing de enig mogelijke is (dit zou de bevoegdheid van dit Hof te buiten gaan), vormt dit arrest 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.³⁹ Die oplossing werd daarna door het Hof van Cassatie bevestigd.⁴⁰ Om de verhuurder de mogelijkheid te bieden om een nieuwe

huurder te zoeken of te beslissen tot eventuele verkoop is het *de lege ferenda* aan te raden de wet aan te passen en een opzeggingstermijn van minstens drie maanden in te voeren.⁴¹

C. Beëindiging handelshuur in onderling akkoord

21. De niet-naleving van de wettelijke vormvereisten die art. 3, vierde lid Handelshuurwet voorschrijft in geval van een vervroegde minnelijke beëindiging van de handelshuur kan niet tegen de huurder worden ingeroepen, bijvoorbeeld om hem te verplichten tot verdere uitvoering van de handelshuur. De wettelijke voorwaarde dat het akkoord van de partijen, waarbij zij de lopende huur hebben beëindigd, moet worden vastgesteld 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.⁴²

IV. Huurprijsherziening

A. Dwingend recht

22. 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 (art. 6, eerste lid Handelshuurwet).⁴³

23. De dwingende regeling m.b.t. de huurprijsherziening is geen beletsel om een progressieve of trapsgewijze

³⁵ Zie: 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 *Het handelshuurrecht geactualiseerd*, Brugge, die Keure, 1997, 45.

³⁶ Zie: M. DAMBRE, «De duur en de beëindiging in onderling akkoord of door opzegging van de handelshuur» in P. JADOUL en M. VLIÉS (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 Université, 2002, p. 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.

³⁷ 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, p. 65, nr. 123.

³⁸ GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007, *RW* 2007-08, 777, noot A. COPPENS, «De Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel».

³⁹ Zie ook: A. COPPENS, «De Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel» (noot GwH 10 mei 2007, nr. 76/2007), *RW* 2007-08, 779; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 92, nr. 70.

⁴⁰ Cass. 28 april 2011, *Pas.* 2011, 1182, *RABG* 2012, 239, *RW* 2011-12, 1004, noot K. VANHOVE, «Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)», *TBH* 2011, 795, noot S. MILLER, *TBO* 2012, 27; zie ook het antwoord van het Grondwettelijk Hof op de door het Hof van Cassatie ter zake gestelde prejudiciële vraag: GwH 22 december 2010, nr. 150/2010, *RW* 2011-12, 1001, noot; zie daarvoor ook *infra*, nr. 30.

⁴¹ M. DAMBRE, «Duur en beëindiging van de handelshuur» in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur* in reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, p. 53, nr. 45.

⁴² Vred. Antwerpen (II) 30 januari 2014, *RW* 2014-15, 32; zie in dezelfde zin: Cass. 27 mei 1983, *Arr.Cass.* 1982-83, 1183, *RW* 1984-85, 686, *Pas.* 1983, I, 1078; 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; Cass. 15 november 2002, *Arr.Cass.* 2002, 2485, *Pas.* 2002, 2192, *Huur* 2003, 68, *RW* 2005-06, 141; zie ook: K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 54, nr. 7.

⁴³ Zie daarover: M. DAMBRE, «Vaststelling van de handelshuurprijs en huurprijsherziening» in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, Brugge, die Keure, 2014, 21-41; K. VANHOVE, «De herziening van de handelshuurprijs», *TBO* 2009, 62-71.

huurprijsregeling overeen te komen, waarbij de basis-huurprijs bijvoorbeeld elk jaar of na afloop van een drie-jarige of zesjarige periode wordt verhoogd.⁴⁴ De contract-vrijheid bij het vaststellen van de huurprijs door partijen staat er niet aan in de weg een progressieve huurprijs-regeling overeen te komen.⁴⁵ Een progressieve huurprijs-regeling is daarom geldig en is aan geen bijkomende voorwaarden gekoppeld.⁴⁶ Een dergelijke vorm van huur-prijsbepaling doet niets af aan de mogelijkheid voor par-tijen om een huurprijsherziening in overeenstemming met art. 6 Handelshuurwet te vragen.⁴⁷

24. In geval van een handelshuur kunnen partijen te allen tijde een huurprijsherziening in onderling akkoord overeenkomen⁴⁸; daarbij dienen geen bijzondere formele voorwaarden in acht te worden genomen. De uitvoering van het akkoord door de huurder die vrijwillig de hogere huurprijs betaalt, kan als een stilzwijgende aanvaarding van de wijziging van de overeenkomst op dit punt worden beschouwd.⁴⁹

B. Referentiehurprijs

25. Een huurprijsherziening kan enkel worden toege-staan 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 de aanvang van de huur en de normale huurwaarde op het ogenblik van de vraag tot huurprijsherziening. Een letterlijke toe-passing van de wettekst verwijst voor de referentiehur-prijs naar de tussen partijen overeengekomen (eventueel de in de loop van de huur in onderling akkoord aange-paste huurprijs⁵⁰) of de door de rechter bepaalde huur-prijs. In vele gevallen zal de overeengekomen huurprijs marktconform zijn en overeenstemmen met de normale huurwaarde.⁵¹ Maar indien dit ten gevolge van bijzondere

omstandigheden niet het geval zou zijn, verdient het de voorkeur om de aanvankelijke normale huurwaarde als uitgangspunt te nemen.⁵² Aldus hanteert men met elkaar vergelijkbare huurwaarden om de invloed van nieuwe omstandigheden, in de door de wet vereiste mate, te kun-nen vaststellen.⁵³

C. Nieuwe omstandigheden

26. De evolutie van de normale huurwaarde moet het gevolg zijn van nieuwe omstandigheden, dit zijn objec-tieve 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 die gedurende de volledige volgende driejarige periode een duurzame invloed op de normale huurprijs zullen heb-ben, in de wettelijk vereiste mate.⁵⁴

Werken die de huurder heeft uitgevoerd, zijn geen nieuwe omstandigheden; hetzelfde geldt voor de stijging van de levensduurte indien het huurcontract een indexe-ringsbeding bevat.⁵⁵

27. Als nieuwe omstandigheden ter verantwoording van de herziening van de huurprijs kunnen alleen gelden de omstandigheden die niet in aanmerking konden wor-den genomen bij het vaststellen van de basishuurprijs, omdat zij toen niet voorhanden waren en zich sindsdien hebben voorgedaan.⁵⁶

In twee gelijkkluidende cassatiearresten van 8 januari 2007 wordt beklemtoond dat de wetgever niet vereist dat de nieuwe omstandigheden onvoorzienbaar zijn. Bij-gevolg is de «onvoorzienbaarheid» van de nieuwe om-standigheden geen toepassingsvoorwaarde voor een huurprijsherziening.⁵⁷ Daaruit volgt dat als nieuwe om-standigheden kunnen worden beschouwd, die elementen die niet bestonden op het ogenblik van de contractslui-

⁴⁴ Rb. Brugge 20 januari 2006, *NJW* 2006, 177, noot KV.

⁴⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, p. 842, nr. 785a; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux*, p. 133, nr. 1642.

⁴⁶ M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 196, nr. 437; K. VANHOVE, o.c., *RW* 2005-06, p. 1564, nr. 15; K. VANHOVE, «Knelpunten handelshuur. Per-spectief van de advocaat» in B. TILLEMANS, K. VANHOVE en A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten Handelshuur* in reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 5, Antwerpen, Intersentia, 2007, 103-105.

⁴⁷ M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 196, nr. 437; M. DAMBRE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handels-huur. Nieuwe horizonten*, p. 15-16, nr. 4; K. VANHOVE, *ibid.*; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 62-63, nr. 18.

⁴⁸ Zie bv. Vred. St.-Truiden 9 november 2010, *TBO* 2011, 93.

⁴⁹ M. DAMBRE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, p. 26, nr. 32; S. MOSSELMANS, «Herziening van de huurprijs» in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur* in reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2012, 79.

⁵⁰ Vred. St.-Truiden 9 november 2010, *TBO* 2011, 93.

⁵¹ Cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Brussel, Larcier, 2011, p. 324-325, nr. 364.

⁵² Zie in de onderzochte periode in die zin: Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194; M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 202-203, nrs. 452-453; S. MOSSELMANS, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, 87-95; K. VANHOVE, «De herziening van de handelshuurprijs», *TBO* 2009, p. 65-66, nr. 7; zie ook al in die zin: H. DE PAGE, *Traité*, IV, p. 842, nr. 785a; *contra*: Vred. Antwerpen 28 maart 2007, *Huur* 2007, 100; M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux*, p. 124, nr. 1629.

⁵³ Zie uitvoerig: M. DAMBRE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, p. 28-30, nrs. 37-42.

⁵⁴ Zie voor meer bijzonderheden: M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 204-211, nrs. 458-469.

⁵⁵ Rb. Hasselt 16 maart 2009, *TBO* 2009, 194.

⁵⁶ Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 109, noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS; zie ook: Cass. 11 februari 1972, *Arr.Cass.* 1972, 543, *Pas.* 1972, I, 542.

⁵⁷ Cass. 8 januari 2007, *Pas.* 2007, 37, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 109, noot K. VANHOVE; Cass. 8 januari 2007, *TBBR* 2007, 379, noot S. MOSSELMANS.

ting en gegevens waarmee partijen geen rekening hebben gehouden bij de huurprijsbepaling.⁵⁸ De arresten 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 art. 6 Handelshuurwet. Een arrest van 3 december 2010 heeft dit nog eens herhaald.⁵⁹ Dit betekent uiteraard niet dat onvoorzienbare ontwikkelingen geen nieuwe omstandigheden zouden kunnen zijn.⁶⁰

D. Bewijslast

28. De eiser die de huurprijsherziening vordert, moet het vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden voor een herziening van de huurprijs bewijzen overeenkomstig art. 870 Ger.W. De vraag tot herziening van de huurprijs moet gestaafd zijn door voldoende concrete en precieze gegevens die op zijn minst de schijn wekken dat er werkelijk nieuwe omstandigheden zijn en die een evolutie van de normale huurwaarde van het gehuurde goed binnen de grenzen van art. 6 Handelshuurwet aannemelijk maken.⁶¹

29. Bepaalde rechtspraak kant zich tegen het verlenen van informatie door de registratiekantoren op eenzijdig verzoek (art. 236 W.Reg. en art. 594, 10° Ger.W.) op grond van het gelijkheidsbeginsel en de bescherming van het privéleven.⁶² Die beslissing werd in hoger beroep hervormd; de informatie mocht worden verleend, maar ter bescherming van het privéleven diende de identiteit van de verhuurders-natuurlijke personen wel verborgen te worden gehouden.⁶³ Door deze voorwaarde wordt m.i. een evenwicht bereikt tussen de bescherming van het privéleven, enerzijds, en de noodzaak tot informatieontsluiting van de gegevens beschikbaar op de registratiekantoren, anderzijds.

E. Uitsluiting in geval van handelshuur van onbepaalde duur

30. Herziening van de huurprijs is niet mogelijk indien er een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur ontstaat doordat de huurder die van het recht op huurhervorming vervallen is na het einde van de huur in het gehuurde goed werd gelaten (art. 14, derde lid Handels-

huurwet), omdat er binnen de handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur geen driejarige periodes zijn.⁶⁴ Het Hof van Cassatie had aan het Grondwettelijk Hof een prejudiciële vraag gesteld teneinde te weten of art. 6 en 14, derde lid Handelshuurwet art. 10 en 11 Gw. schenden, indien zij zo worden uitgelegd dat de huurder die gebonden is door een handelshuur van onbepaalde duur die stilzwijgend is verlengd, de rechter niet op grond van art. 6 Handelshuurwet kan vragen om de huurprijs te herzien.⁶⁵ Het Grondwettelijk Hof heeft op die vraag ontkennend geantwoord.⁶⁶ In de lijn van dit antwoord overweegt het Hof van Cassatie dat uit de parlementaire voorbereiding van de wet blijkt dat de in art. 6 Handelshuurwet bedoelde mogelijkheid tot herziening een tegenprestatie vormt voor de lange duur van de handelshuur, waarbij de partijen de handelshuurovereenkomst alleen mogen beëindigen onder de zeer strikte voorwaarden die bepaald zijn in het derde tot vijfde lid van art. 3 Handelshuurwet. Wanneer een nieuwe huur tot stand komt overeenkomstig art. 14, derde lid Handelshuurwet, is die huur van onbepaalde duur en kunnen de partijen deze huur beëindigen met inachtneming van een relatief korte opzeggingstermijn, die voor de verhuurder beperkt kan worden tot achttien maanden en voor de huurder, krachtens art. 1736 BW, tot één maand. Het Hof van Cassatie besluit dat «de partijen die een dergelijke nieuwe huur hebben aangegaan, dus niet beschikken over de in art. 6 Handelshuurwet bepaalde mogelijkheid om de huur te herzien».⁶⁷

31. Deze opvatting is *de lege lata* correct,⁶⁸ maar gaat in tegen de *ratio legis* van de mogelijkheid tot huurprijsherziening, meer bepaald een billijke en noodzakelijke tempering ten aanzien van de minimumduur. De verhuurder heeft de mogelijkheid om, bij ontstentenis van minnelijke wijziging van de huurprijs, een opzegging van

⁵⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 232, nr. 530.

⁵⁹ Cass. 3 december 2010, *Pas.* 2010, 3093, *RABG* 2012, 26, noot A. COPPENS, *TBO* 2011, 93, noot, *TGR-TWVR* 2011, 167, noot F. MOEYKENS.

⁶⁰ M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 205, nr. 459.

⁶¹ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 37, nr. 17; zie ook al: Cass. 30 april 1975, *Arr.Cass.* 1975, 952, *Pas.* 1975, I, 861.

⁶² Vred. Malmédy-Spa-Stavelot 6 september 2012, *Rev.not.b.* 2013, 195, noot G. de L. De vrederechter wijst erop dat deze informatie in een procedure op tegenspraak conform art. 6 of art. 13 e.v. Handelshuurwet kan worden verkregen.

⁶³ Rb. Verviers 6 februari 2013, *Rev.not.b.*, 2013, 406, noot.

⁶⁴ Cass. 28 april 2011, *Pas.* 2011, 1182, *RABG* 2012, 239, *RW* 2011-12, 1004, noot K. VANHOVE, *TBH* 2011, 795, noot S. MILLER, *TBO* 2012, 27, noot.

⁶⁵ Cass. 20 november 2009, *Pas.* 2009, 2703, *TBO* 2010, 13, noot K. VANHOVE.

⁶⁶ GwH 22 december 2010, *Huur* 2011, 83, *RABG* 2012, 228, *RW* 2010-11, 894 en 1001, noot K. VANHOVE, *TBH* 2011, 787, noot S. MILLER.

⁶⁷ De Franstalige (originele) tekst van het arrest van 28 april 2011 is beter geformuleerd: «La faculté de révision du loyer prévue par l'article 6 précité n'appartient pas, dès lors, aux parties se trouvant dans les liens de ce nouveau bail». De Nederlandse vertaling («een dergelijke nieuwe huur hebben aangegaan») spooft niet met de toedracht van art. 14, derde lid Handelshuurwet (zie: S. MOSSELMANS, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, 97).

⁶⁸ In andere zin heeft Vanhove verdedigd dat de redenering strikt juridisch niet correct zou zijn (de opzeggingstermijn van achttien maanden voor de verhuurder is volgens deze auteur niet «kort» en heeft een andere finaliteit, meer bepaald alsnog een hervormingsaanvraag mogelijk maken) en spooft evenmin met de economische werkelijkheid (zie: K. VANHOVE, «Geen handelshuurprijsherziening bij huur van onbepaalde duur (!)» (noot onder Cass. 28 april 2011), *RW* 2011-12, p. 1006-1007, nrs. 7 en 11).

achttien maanden te betekenen, waarna de huurder als nog de huurhernieuwing kan aanvragen (art. 14, derde lid Handelshuurwet) en er over een nieuwe huurprijs binnen die procedure kan worden gediscussieerd. De positie van de huurder is minder rooskleurig; hij zit als het ware «gevangen».⁶⁹ Indien hij de huurprijs ten gevolge van gewijzigde omstandigheden niet meer kan betalen, rest hem de mogelijkheid om de huurprijs te heronderhandelen en, bij ontstentenis van akkoord, de handelshuur te beëindigen door middel van een opzegging conform art. 1736 BW.⁷⁰

V. Huuroverdracht en onderhuur

A. Kennisgeving ontwerp akte huuroverdracht of onderverhuuring

32. Art. 10 en 11 Handelshuurwet (en de daarmee gepaard gaande vormvereisten) gelden slechts voor zover het contract een verbod van huuroverdracht inhoudt. Wanneer in het huurcontract geen verbod van huuroverdracht is opgenomen, gelden de regels van het algemeen huurrecht (art. 1717 BW), wat meebrengt dat voor de overdracht van het huurcontract het akkoord van de verhuurder vereist is.⁷¹

33. Om een eventueel contractueel verbod op onderhuur of huuroverdracht te neutraliseren, dient de huurder de werkwijze te volgen die art. 10, derde lid Handelshuurwet uitstippelt. Hij moet een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuuring aan de verhuurder betekenen bij ter post aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot. Indien de huurder eerst per gewone brief een nietige kennisgeving verricht, waarop de verhuurder de formele ongeldigheid van de kennisgeving inroept, belet niets de huurder een tweede kennisgeving bij aangetekende brief te doen.⁷²

De verplichting om een ontwerp van akte van huuroverdracht of van onderverhuuring aan de verhuurder te betekenen, houdt alleen in dat de huurder op de wettelijk bepaalde wijze kennis geeft van alle gegevens van de huuroverdracht of van de onderverhuuring die tussen de huurder en de overnemer vooraf zijn overeengekomen.⁷³ Hieruit volgt dat er geen gegevens moeten worden ver-

schaft betreffende de overdracht of verhuuring van de handelszaak (prijs of wijze van betaling).⁷⁴

34. Krachtens art. 1690, tweede lid BW kan de overdracht van schuldvordering tegen de schuldenaar worden aangevoerd vanaf het ogenblik dat zij aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis werd gebracht of door hem werd erkend. In een arrest van 5 mei 2008 wordt bevestigd dat alleen het feit van de overdracht van schuldvordering aan de gecedeerde schuldenaar ter kennis moet worden gebracht en dat die regel van toepassing is in geval van de overdracht van handelshuur. Een dergelijke kennisgeving m.b.t. het feit van de overdracht kon zelfs worden afgeleid uit de brief waarmee de onderhuurder de huurhernieuwing rechtstreeks aan de verhuurder aanvroeg.⁷⁵

B. Verzet verhuurder

35. De verhuurder kan zich binnen dertig dagen na de kennisgeving van de overdracht daartegen verzetten om «wettige redenen» (art. 10, derde lid Handelshuurwet). Dit verzet dient in beginsel bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot aan de huurder te worden betekend, maar indien er tussen partijen al een procedure hangende is, kan de verhuurder dit verzet ook geldig betekenen in de vorm van neerlegging van een conclusie.⁷⁶ De tekortkomingen of de insolventie van de huurder-overdrager zijn geen wettige reden van verzet tegen de huuroverdracht. Ook het feit dat een viswinkel al zes maanden niet meer werd uitgeoefend, wat de verhuurder de mogelijkheid bood om in te roepen dat er geen over te dragen handelszaak meer bestond, werd niet aanvaard als reden van verzet. Een handelszaak bestaat immers uit meer dan de uitbating van een winkel, meer bepaald uit een cliënteel, de handelsnaam, het materiaal, de uitbatingvergunning en dergelijke meer.⁷⁷

36. Art. 10, vierde lid Handelshuurwet geeft als voorbeeld van een wettige reden van verzet de situatie waarbij een handel nog geen twee jaar is uitgeoefend. Dit geldt alleen bij vrijwillige stopzetting van de activiteiten, wat niet het geval is bij faillissement. Het faillissement van de huurder is een uitzonderlijke omstandigheid die de rechter de mogelijkheid biedt om het verzet van de verhuurder, dat gebaseerd was op het feit dat de handel nog geen twee jaar was uitgeoefend, af te wijzen.⁷⁸

⁶⁹ K. VANHOVE, «Duur en hernieuwing van een handelshuur» in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, Brugge, die Keure, 2014, p. 71-73, nr. 30.

⁷⁰ M. DAMBRE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, p. 25, nr. 30; zie daarover kritisch: K. VANHOVE, o.c., *RW* 2011-12, 1004-1007.

⁷¹ Vred. Zottegem 31 oktober 2013, *RW* 2013-14, 1274; zie ook: Cass. 19 maart 1971, *Arr.Cass.* 1971, 702; M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 37-38, nr. 19.

⁷² Rb. Brugge 21 maart 2012, *TGR-TWVR* 2013, 29.

⁷³ Cass. 29 april 2004, *Arr.Cass.* 2004, 736, *Pas.* 2004, 730, *RABG* 2005, 591, *RW* 2006-07, 1357, *T.Not.* 2006, 314.

⁷⁴ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 42, nr. 31; K. VANHOVE, «Actualia handelshuur» in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 72, nr. 72; zie voor een toepassing: Rb. Brugge 31 oktober 2008, *TBO* 2009, 187.

⁷⁵ Cass. 5 mei 2008, *RABG* 2008, 1213; zie ook m.b.t. art. 1690 BW: Cass. 27 april 2006, *Pas.* 2006, 953, *RW* 2007-08, 1114, noot.

⁷⁶ Vred. Gent (I) 24 september 2012, *TGR-TWVR* 2013, 180.

⁷⁷ Rb. Brugge 21 maart 2012, *TGR-TWVR* 2013, 29.

⁷⁸ Vred. Charleroi (I) 6 september 2011, *T.Vred.* 2013, 298, noot.

C. Verhouding verhuurder-onderhuurder

1° Rechtstreekse huurrelatie verhuurder-onderhuurder

37. De wetgever beschermt de onderhuurder en zijn handelsfonds door in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuurvereenkomst een einde neemt, een rechtstreekse huurrelatie te laten ontstaan tussen de onderhuurder en de verhuurder. Uit het geheel van de bepalingen betreffende de onderhuur en huuroverdracht⁷⁹ volgt volgens het Hof van Cassatie dat de wetgever inzake handelshuur aan de onderhuurder een grotere bescherming heeft willen toekennen dan in het gemene recht. Als de hoofdhuur met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt vóór het einde van de huurtijd, kan de onderhuurder die dit verkiest rechtstreeks huurder worden van de hoofdverhuurder.⁸⁰

2° Aanvangspunt driejarige termijn artikel 6 Handelshuurwet

38. Een cassatiearrest van 5 november 2009 wijst erop 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, omdat de onderhuurder in de contractuele verhouding tussen de hoofdhuurder en de verhuurder de plaats van de hoofdhuurder heeft ingenomen. Daaruit dient te worden afgeleid dat de driejaarlijkse periode waarvan sprake in art. 6 Handelshuurwet m.b.t. de mogelijkheid tot huurprijsherziening moet worden berekend op grond van de datum waarop de oorspronkelijke handelshuur is ingegaan.⁸¹

3° Onderhuurder geniet termijnvoordeel hoofdhuur

39. Uit de bepalingen van art. 11.II, eerste en tweede lid en art. 14, eerste en tweede lid Handelshuurwet volgt dat de wetgever de rechten van de onderhuurder van een handelszaak heeft willen vrijwaren in het geval de hoofdhuurder geen huurhernieuwing verkrijgt, zodat in bepaalde gevallen de onderhuurder rechtstreeks huurder

kan worden van de verhuurder. Hiertoe is vereist dat de onderhuurder die de hernieuwing van zijn huur wenst te verkrijgen een aantal formaliteiten vervult om zijn aanvraag aan de verhuurder te kunnen tegenwerpen. De formaliteiten die de wetgever aan de onderhuurder ten opzichte van de verhuurder oplegt zijn echter zonder voorwerp als de huurhernieuwing die de onderhuurder wenst, niet verder reikt dan de huurrechten van de hoofdhuurder en deze laatste, gelet op de looptijd van zijn huurcontract, niet om de hernieuwing van zijn huur dient te verzoeken.⁸² *In casu* had de hoofdhuur een duur van achttien jaar en werd de onderhuur voor slechts negen jaar aangegaan. De onderhuurder vroeg een huurhernieuwing zowel aan de verhuurder als aan de hoofdhuurder. Deze laatste antwoordde niet, terwijl de verhuurder weigerde, onder meer op grond van grove tekortkomingen van de onderhuurder. De onderhuurder bracht de zaak slechts na meer dan dertig dagen voor de vrederechter, maar dit kon zijn recht op huurhernieuwing niet aantasten, omdat hij niet verplicht was zijn aanvraag ook aan de verhuurder ter kennis te brengen, aangezien er geen mogelijkheid was om de hoofdhuur te beëindigen.

D. Hoofdelijke aansprakelijkheid oorspronkelijke huurder

40. Volgens art. 11.III 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 in geval van volledige onderverhuur 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 (en strekt zich derhalve niet uit tot de verbintenissen die ontstaan na een huurhernieuwing⁸³), ongeacht de wijze waarop die beëindigd wordt. De hoofdelijke gehoudenheid heeft betrekking op alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen die met de beëindiging gepaard gaan.⁸⁴

41. Met toepassing van deze principes werd de hoofdelijke verplichting van de oorspronkelijke huurder en van alle opeenvolgende huurders uitgebreid tot alle wettelijke en contractuele gevolgen van de handelshuurovereenkomst, zoals die betreffende het betalen van de huurschade, en dit ongeacht wie van de opeenvolgende huurders die schade heeft veroorzaakt. Bijgevolg zijn alle opeenvolgende huurders hoofdelijk gebonden door alle ver-

⁷⁹ Art. 1717, eerste lid BW, art. 10, eerste lid Handelshuurwet, art. 11.I, eerste lid Handelshuurwet en art. 11.II, derde lid Handelshuurwet.

⁸⁰ Cass. 5 november 2009, RW 2010-11, 101, noot K. VANHOVE, RABG 2012, 254, noot L. LINDERS, *Elementaire Rechtspraak Huur (ERH)* 2010, 9.

⁸¹ Cass. 5 november 2009, RW 2010-11, 101, noot K. VANHOVE, RABG 2012, 254, noot L. LINDERS, *ERH* 2010, 9.

⁸² Cass. 29 maart 2012, *Pas.* 2012, 720, *Huur* 2013, 144, *RW* 2013-14, 1176, *TBO* 2012, 203.

⁸³ Zie voor een toepassing: Vred. Halle 4 januari 2012, *Huur* 2013, 43.

⁸⁴ Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 249, *Pas.* 2005, 243, *RW* 2007-08, 271; in dezelfde zin: Cass. 24 juni 1996, *Huur* 1997-98, 54, noot J. VANBELLE, *AJT* 1997-98, 51, noot P. DE SMEDT.

plichtingen van de huurovereenkomst, met inbegrip van de verplichting tot teruggave en de bijzondere toepassing daarvan bij brand overeenkomstig art. 1733 BW.⁸⁵

42. De hoofdelijke gehoudenheid van de overdrager zoals bepaald in art. 11.III. Handelshuurwet vindt haar oorsprong niet in een verbintenis van de overdrager, maar vloeit voort uit de wet. Bij gebreke van een vrijwillige handeling van de overdrager kan niet worden aangenomen dat hij zich persoonlijk zeker heeft gesteld voor de overnemer in de zin van de Faillissementswet.⁸⁶

43. Art. 11.III Handelshuurwet schendt het gelijkheidsbeginsel niet doordat het een verschil in behandeling zou invoeren tussen de overdrager van een handelshuurovereenkomst, enerzijds, en de overnemer van diezelfde handelshuurovereenkomst die na zijn faillissement verschoonbaar wordt verklaard, anderzijds. De omstandigheid dat de verhuurder geen rechtsmiddel meer kan aanwenden tegen de overnemer van de huurovereenkomst wegens diens verschoonbaarheid, ontnemt de in het geding zijnde bepaling haar verantwoording niet.⁸⁷ Het aangevoerde verschil in behandeling vloeit voort uit een combinatie van art. 82, tweede lid Faillissementswet en art. 11.III Handelshuurwet. Aangezien het *in casu* een geval betreft van hoofdelijkheid die bij wet wordt opgelegd, onderzoekt het Grondwettelijk Hof de redelijke verantwoording van die bepaling. Het Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding,⁸⁸ waaruit blijkt dat de hoofdelijkheid die op de overdrager rust een compensatie is voor de toekenning in art. 10 Handelshuurwet van het recht van de huurder om de handelshuur over te dragen. Aan de verhuurder wordt immers een nieuwe huurder «*opgedrongen*», die een andere persoon is dan de contractpartij waarmee werd onderhandeld en waarin hij vertrouwen stelde. Aldus is het billijk om de verhuurder een waarborg (in de zin van hoofdelijke gehoudenheid van de oorspronkelijke huurder-overdrager) toe te kennen om de gevolgen van een tekortkoming van de overnemer op te vangen.

Deze redelijke verantwoording voor de hoofdelijkheid opgelegd door art. 11.III Handelshuurwet lijkt niet aanwezig in die gevallen van overdracht van handelshuur en onderverhuring die niet onder de toepassing van art. 10 Handelshuurwet vallen, meer bepaald in die gevallen waarin de overdracht door het huurcontract wordt toegelaten of indien de handelshuur daarover geen bepaling

bevat, in welk geval overdracht en onderhuur in beginsel zijn toegelaten krachtens art. 1717 BW.⁸⁹

E. Aankoopoptie begrepen in overgenomen rechten in geval van huuroverdracht

44. Een handelshuurovereenkomst kent aan de huurster een optierecht toe 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 dit 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 en dat de overnemer er zich niet op kan beroepen. Die stelling werd niet gevolgd door het Hof van Beroep te Gent. 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, verantwoordt niet het besluit dat partijen van dit algemeen principe hebben willen afwijken door het optierecht enkel aan de oorspronkelijke huurster voor te behouden.⁹⁰ Het hof van beroep onderzoekt daarmee terecht de gemeenschappelijke bedoeling van partijen bij het sluiten van de handelshuurovereenkomst en het inlassen van het optierecht.

VI. Overdracht van het gehuurde goed

A. Vormvereisten bij opzegging van de huurder

45. De verkrijger van een handelspand kan de lopende handelshuurovereenkomst opzeggen indien hij het pand persoonlijk wil betrekken. Hij dient de overeenkomst op te zeggen binnen drie maanden na de verkrijging van het pand en een opzeggingstermijn van één jaar in acht te nemen (art. 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 ontvangstbewijs verstuurd en de huurder had het ontvangstbericht ondertekend.⁹¹

46. De opzegging die wordt gegeven door de verkrijger van een goed dat in handelshuur werd gegeven, is niet onderworpen aan bijzondere vormvoorwaarden wat de

⁸⁵ Rb. Brussel 4 maart 2010, *RJI* 2012, 7.

⁸⁶ Luik 27 september 2011, *TBH* 2012, 981.

⁸⁷ GwH 27 mei 2010, nr. 58/2010, *BS* 17 augustus 2010 (uittreksel), *Huur* 2010, 119, *NJW* 2010, 755, noot M. DAMBRE, *RABG* 2012, 250, *TBH* 2011, 774, noot S. MILLER. Zie ook: GwH 11 mei 2005, nr. 91/2005, *AA* 2005, 1169, *BS* 15 juni 2005, *RW* 2005-06, 620, noot A. DE WILDE.

⁸⁸ *Parl.St.* Kamer 1947-48, nr. 20, p. 26.

⁸⁹ Zie daarover: M. DAMBRE, «Faillissement van de overnemer van een handelshuur, artikel 11.III Handelshuurwet en het gelijkheidsbeginsel» (noot onder GwH 27 mei 2010), *NJW* 2010, 756.

⁹⁰ Gent 20 juni 2007, *Huur* 2008, 85.

⁹¹ Rb. Brussel 26 maart 2007, *Huur* 2008, 156.

kennisgeving ervan betreft. De wil om een einde te maken aan de huur moet duidelijk worden uitgedrukt. De bewijslast van de opzegging rust op de verhuurder, maar deze kan er het bewijs van leveren met alle middelen van recht, met inbegrip van vermoedens, aangezien het bewijs van de opzegging niet onderworpen is aan art. 1341 BW.⁹²

B. Familierechtelijke verwantschapsband

47. De verkrijger kan slechts om welbepaalde redenen (vermeld in art. 16.I, 1^o-4^o Handelshuurwet) opzegging geven, onder meer voor eigen gebruik of dat van zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, voor het gebruik door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

48. Het Grondwettelijk Hof onderzocht in een arrest van 27 maart 2014 de verenigbaarheid van deze regeling met het gelijkheidsbeginsel in die interpretatie die de opzeggingsmogelijkheid strikt voorbehoudt tot de personen en de besloten vennootschap vermeld in art. 16.I, 1^o Handelshuurwet. Meer bepaald ontstond er discussie over de kwestie of de verkrijger van het goed (een vzw die diensten aan een vakbond leverde) opzegging kon geven voor het gebruik door die vakbond (een feitelijke vereniging met nauwe banden met de vzw).

Het Grondwettelijk Hof kwam tot het besluit dat art. 12 Handelshuurwet art. 10 en 11 Gw. niet schendt. De wetgever heeft de opzegging van de handelshuur mogelijk willen maken wanneer er sprake is van een familiale verwantschap tussen de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en de persoon ten voordele van wie de huur wordt opgezegd. Ook wanneer het gaat om een opzegging van de handelshuur ten voordele van een personenvennootschap, is een familiale band van verwantschap bepalend, zij het dat in dat geval de verwantschap wordt beoordeeld ten aanzien van de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten. De in het geding zijnde bepaling laat een rechtspersoon die een onroerend goed verkrijgt evenwel niet toe de handelshuur op te zeggen ten voordele van een feitelijke vereniging waarmee die rechtspersoon nauwe banden heeft. Dit verschil in behandeling berust op een objectief criterium, meer bepaald het al

dan niet bestaan van een band van verwantschap in de familierechtelijke betekenis van het woord tussen enerzijds de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en anderzijds de natuurlijke persoon of de vennoten van de personenvennootschap ten voordele van wie of waarvan de handelshuur wordt opgezegd. Bovendien bestaat er een objectief verschil tussen enerzijds natuurlijke personen en vennootschappen en anderzijds feitelijke verenigingen die niet beschikken over rechtspersoonlijkheid. Het Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de Handelshuurwet, waaruit blijkt dat de wetgever de huurder van een handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren en tegelijkertijd een evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde doelstellingen, en rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover hij beschikt bij het tegen elkaar afwegen van de in het geding zijnde belangen, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de verkrijger van een goed de lopende handelshuur met het oog op een ingebruikname door een andere persoon dan de huurder slechts kan opzeggen wanneer hij het goed zelf in gebruik wenst te nemen of wanneer hij het in gebruik wenst te laten nemen door personen met wie hij een bepaalde verwantschapsband in de familierechtelijke betekenis van het woord heeft. Het hanteren van het criterium van de familierechtelijke verwantschapsband maakt het overigens mogelijk de personen ten voordele van wie de handelshuur kan worden opgezegd op een duidelijke en een beperkende wijze te omschrijven, wat bijdraagt tot het bereiken van de doelstelling betreffende de bescherming van de handelszaak.⁹³

49. Deze uitspraak is ook relevant voor de opzeggingsmogelijkheid van de verhuurder op grond van art. 3, vijfde lid Handelshuurwet en voor de weigering van de huurhernieuwing voor eigen gebruik in overeenstemming met art. 16.I, 1^o en art. 17⁹⁴ Handelshuurwet. In de onderzochte periode zijn er pogingen in de rechtsleer ondernomen om het onderscheid tussen kapitaalvennootschappen en besloten vennootschappen op te heffen, onder meer door de introductie van de leer van de «*vereenzelviging van belangen*».⁹⁵ Niettemin zal een dergelijke oplossing enkel mogelijk zijn indien de ter zake bevoegde gewestelijke parlementen nieuwe evenwichten tussen handelshuurders en eigenaars willen invoeren en een mo-

⁹² Rb. Brussel 8 januari 2010, *JLMB* 2010, 1336.

⁹³ GwH 27 maart 2014, nr. 53/2014, *BS* 6 juni 2014 (eerste uitgave), *Huur* 2014, 85, *RW* 2014-15, 342, noot.

⁹⁴ Zie: GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, *BS* 18 januari 2013 (tweede uitgave), *RW* 2012-13, 1211, *TBO* 2013, 75; *infra*, nr. 77.

⁹⁵ Zie daarover: G. SCHENK, «Vennootschappen in de Handelshuurwet: feitelijke diaspora buiten wettelijk kader – pleidooi voor een hernieuwd paradigma» in K. VANHOVE en A. VAN OEVLEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, Brugge, die Keure, 2014, 109-128; K. VANHOVE, *Handelshuur*, p. 411, nr. 306; K. VANHOVE en S. BLOMMAERT, «Handelshuur, eigen gebruik en vennootschappen: het einde zoek?», *RW* 2006-07, 1222.

dernisering van het begrippenarsenaal door middel van een wijziging van de Handelshuurwet doorvoeren.⁹⁶

VII. Huurhernieuwing

Aanvraag huurhernieuwing

1° Vorm en inhoud

50. De vormvoorschriften die moeten worden in acht genomen voor de voortzetting van de contractuele handelshuurrelatie en die gepaard gaan met het formuleren van een aanvraag tot huurhernieuwing, zijn in beginsel zeer strikt. De aanvraag dient volgens art. 14 Handelshuurwet te geschieden bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot en te vermelden onder welke voorwaarden de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan.

De huurder die het recht op huurhernieuwing wenst uit te oefenen, kan dit ten vroegste achttien maanden en ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huurovereenkomst ter kennis brengen aan de verhuurder (art. 14, eerste lid Handelshuurwet). Deze regel is van dwingend recht ten voordele van de verhuurder. De voortijdige aanvraag tot huurhernieuwing van de huurder is bijgevolg nietig.⁹⁷ De verhuurder die ervan op de hoogte is dat de voortijdige aanvraag van de huurder, wat het tijdstip betreft, relatief nietig is omdat deze niet gebeurde binnen de wettelijke termijnen, is niet verplicht om de huurder daarover in te lichten. Dat bewuste stilzwijgen van de verhuurder is geen contractuele fout, maakt volgens de vrederechter te Westerlo ook geen rechtsmisbruik uit en schendt evenmin de goede trouw.⁹⁸

51. De aanvraag moet de zogenaamde «*verzuimvermelding*» bevatten, dit is de uitdrukkelijke vermelding dat de verhuurder geacht wordt met de vernieuwing in te stemmen als hij niet op dezelfde wijze (aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot) binnen drie maanden kennis geeft van zijn met redenen omklede weigering, andere huurvoorwaarden of het aanbod van een derde. De wetgever legt aan de huurder die de hernieuwing van zijn huur wenst, een strikte werkwijze op, maar verplicht hem niet tot het gebruik van sacramentele bewoordingen.⁹⁹

52. De regeling betreffende het aanvragen van de huurhernieuwing is van dwingend recht in het voordeel van

de verhuurder.¹⁰⁰ Overeenkomsten m.b.t. de hernieuwing kunnen slechts geldig worden gesloten eens dat de termijn om de aanvraag te doen een aanvang heeft genomen. De verhuurder kan echter, als beschermde partij, de betrekkelijke nietigheid van een voortijdige overeenkomst bevestigen.¹⁰¹ In dat geval is de huurder gebonden door de voortijdige overeenkomst. De verhuurder kan vooraf geen afstand doen van het recht om de huurhernieuwing te weigeren.¹⁰² De huurder kan ook niet worden vrijgesteld van de verplichting een aanvraag tot huurhernieuwing aan de verhuurder te richten, maar partijen kunnen wel al vooraf, bijvoorbeeld in het initiële huurcontract, afspreken dat de verhuurder de hernieuwing niet zal weigeren op grond van een of meer van de weigeringsgronden van art. 16 Handelshuurwet, dat grotendeels van aanvullend recht is (met uitzondering van art. 16.I, 4° dat van dwingend recht is¹⁰³).¹⁰⁴

2° Verval van huurrechten: geen grondwettelijke bezwaren

53. Een huurder die was vergeten tijdig een aanvraag tot huurhernieuwing in te dienen en daardoor dreigde vervallen te worden verklaard van zijn huurrechten, vocht de hakbijsanctie van art. 14 Handelshuurwet aan door het inroepen van de schending van het gelijkheidsbeginsel en het eigendomsrecht. Recht doende op prejudiciële vragen die de Rechtbank van Koophandel te Tongeren daarover stelde, oordeelde het Grondwettelijk Hof dat er geen grondwettelijke bezwaren tegen de regeling bestaan. Art. 13 en 14 Handelshuurwet schenden niet de art. 10 en 11 Gw., gelezen in samenhang met art. 1 Eerste Aanvullend Protocol EVRM. Rekening houdend met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de wetgever in sociaaleconomische aangelegenheden beschikt, heeft hij een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen de in het geding zijnde belangen in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. De wetgever heeft zijn beoordelingsmarge niet overschreden door de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid en een tijdige kennisgeving van hun wil tot hernieuwing van de huurovereenkomst op te leggen. De wetgever heeft daarenboven, ten voordele van de

⁹⁶ Cf. C. FOURIE, «Vennootschappen in de Handelshuurwet: het standpunt van een vrederechter» in K. VANHOVE en A. VAN OEVERLEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, Brugge, die Keure, 2014, 129-133.

⁹⁷ Vred. Zomergem 31 mei 2013, *Huur* 2013, 193.

⁹⁸ Vred. Westerlo 4 oktober 2010, *Huur* 2011, 80, *RABG* 2012, 259, *RW* 2011-12, 454, *T.Vred.* 2012, 112.

⁹⁹ Cass. 3 september 2010, *Pas.* 2010, 2190, *RABG* 2012, 257, *TBO* 2011, 91, noot.

¹⁰⁰ Zie: Cass 21 maart 2003, *Arr.Cass.* 2003, 700, *JT* 2005, 136, *Pas.* 2003, 590, *RW* 2005-06, 820, noot, *TBO* 2003, 156, noot S. MOSSELMANS; Cass. 28 januari 2005, *Arr.Cass.* 2005, 242, *Pas.* 2005, 236, *RW* 2006-07, 1757.

¹⁰¹ Cass. 24 december 2009, *Pas.* 2009, 3240; K. KOENIGSMANN, «Huurhernieuwing» in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur* in reeks *Huurrecht*, 3, Brugge, die Keure, 2012, p. 184, nr. 13.

¹⁰² Zie voor een toepassing: Vred. Gent (I) 8 februari 2010, *TGR-TWVR* 2012, 109.

¹⁰³ Cass. 20 mei 1966, *Pas.* 1966, I, 1189.

¹⁰⁴ Zie hierover: K. VANHOVE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVERLEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, p. 65-66, nr. 25.

huurder, de sanctie voor het niet in acht nemen van de vormen en termijnen in het kader van een aanvraag tot huurhervorming gemilderd door te bepalen dat, indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed wordt gelaten, een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand komt (art. 14, derde lid Handelshuurwet). De in het geding zijnde bepalingen doen niet op discriminerende wijze afbreuk aan het eigendomsrecht op de handelszaak waarover de huurder beschikt.¹⁰⁵

54. Sommigen vinden deze rechtspraak een «*gemiste kans*» om de Handelshuurwet te verbeteren. De overblijvende optie is een wijziging (voortaan bij decreet) waarbij een nieuw voortzettingsregime voor handelshuur zou worden ingevoerd.¹⁰⁶ Daarbij zou het principe van automatische beëindiging van de handelshuur worden omgekeerd in een automatische voortzetting voor onbepaalde duur, met voor beide partijen opzeggingsmogelijkheden, enerzijds, en een initiatiefrecht om een hernieuwing te vragen, anderzijds.¹⁰⁷ Een dergelijke modernisering van het hernieuwingsstelsel lijkt mij inderdaad wenselijk.

B. Onweerlegbaar vermoeden van aanvaarding van de voorgestelde huurvoorwaarden bij ontstentenis van reactie van de verhuurder

55. De ontstentenis van een tijdige reactie van de verhuurder op de aanvraag tot huurhervorming van de huurder heeft verregaande consequenties en dit verantwoordt de verplichting tot het uitdrukkelijk vermelden van de verzuimvermelding. De verhuurder wordt in dat geval immers vermoed met de huurhervorming onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen. Het vermoeden dat de verhuurder met de huurhervorming heeft ingestemd, is onweerlegbaar, wanneer de verhuurder niet binnen de termijn van drie maanden vanaf de regelmatige aanvraag zijn met redenen omklede weigering bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis van de huurder heeft gebracht.¹⁰⁸

Hetzelfde vermoeden geldt in de verhouding tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder. Uit de bepalingen van art. 14, eerste en tweede lid Handelshuurwet volgt dat de hoofdhuurder verplicht is zijn antwoord binnen drie maanden te rekenen vanaf de aanvraag tot hernieuwing van de onderhuurder kenbaar te maken aan de onderhuurder. Het stilzwijgen van de hoofdhuurder geldt als vermoeden van instemming met de aanvraag tot her-

nieuwing van de onderhuurder. Het vonnis dat oordeelde dat de onderhuurder vervallen was van zijn recht op hernieuwing omdat hij zou hebben verzuimd de verhuurder en hoofdhuurder te dagvaarden binnen de door art. 14, tweede lid Handelshuurwet bepaalde termijn, schendt art. 14, eerste en tweede lid Handelshuurwet.¹⁰⁹

Dezelfde redenering geldt niet in de verhouding tussen de onderhuurder en de verhuurder die niet heeft geantwoord op de aanvraag tot huurhervorming die uitgaat van de onderhuurder. De verhuurder kan volgens art. 14, tweede lid *in fine* Handelshuurwet immers nog standpunt innemen tijdens het geding voor de rechter, zodat uit zijn stilzwijgen geen akkoord kan worden afgeleid. Bij stilzwijgen van de verhuurder is de onderhuurder ertoe gehouden de hoofdhuurder en de verhuurder te dagvaarden binnen dertig dagen na het verstrijken van de antwoordtermijn van drie maanden.¹¹⁰

56. Gelet op het formalistische karakter van deze wetsbepaling zijn de feitelijke omstandigheden die hebben geleid 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.¹¹¹

C. Vorm van de reactie van de verhuurder

57. De aanvraag tot huurhervorming moet, op straffe van nietigheid, naast de voorwaarden waaronder de huurder de huur wil hernieuwen, de hierboven besproken verzuimvermelding bevatten.¹¹² De aanvraag tot huurhervorming moet vermelden op welke wijze de verhuurder zijn antwoord ter kennis moet brengen. De huurder moet beide antwoordvormen, d.w.z. zowel het gerechtsdeurwaardersexploot als de aangetekende brief, vermelden. Bijgevolg is het niet voldoende dat de verhuurder de inhoud van art. 14 Handelshuurwet kent en kan die verplichting tot vermelding evenmin worden vervangen door de toepassing van de rechtspraak dat elkeen wordt geacht de wet te kennen.¹¹³

58. Dit is een voorbeeld van het strikte formalisme van de Handelshuurwet. De Franse tekst («*suiivant les mêmes voies*» in het meervoud) maakt duidelijk dat er voor de reactie van de verhuurder wordt verwezen naar de twee vormen vermeld in de eerste zin van art. 14, eerste lid 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

¹⁰⁵ GwH 22 mei 2014, nr. 84/2014, *Huur* 2014, 124, *RW* 2014-15, 417.

¹⁰⁶ K. VANHOVE, o.c., in K. VANHOVE en A. VAN OEVELEN (eds.), *De vrederechter en de handelshuur. Nieuwe horizonten*, p. 77, nr. 33.

¹⁰⁷ K. VANHOVE, *Handelshuur*, p. 533-537, nr. 400; zie ook: K. KOENIGSMANN, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, p. 179, nr. 1 en de daar vermelde wetsvoorstellen.

¹⁰⁸ Cass. 26 mei 2005, *Pas.* 2005, 1119, *RW* 2007-08, 649.

¹⁰⁹ Cass. 22 maart 2013, *Pas.* 2013, 778, *RW* 2014-15, 343, *Huur* 2013, 145, *NJW* 2014, 506, noot A. COPPENS, *TBO* 2013, 225.

¹¹⁰ Cass. 12 september 2014, AR C.13.0287.N.

¹¹¹ K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 93, nr. 71.

¹¹² Zie *supra*, nr. 51.

¹¹³ Cass. 2 maart 2006, *Huur* 2006, 140, *NJW* 2006, 505, noot, *Pas.* 2006, 497, *TBO* 2006, 26, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE, noot K. VANHOVE.

heeft bereikt.¹¹⁴ Het is voor de huurder raadzaam de tekst van art. 14, eerste lid Handelshuurwet letterlijk in zijn aanvraag tot huurhernieuwing over te nemen.¹¹⁵

59. De vormvereisten betreffende het antwoord van de verhuurder op een hernieuwingsaanvraag strekken tot bescherming van de huurder. Vanaf het ogenblik waarop de huurder een regelmatige aanvraag tot huurhernieuwing heeft ingediend, wordt hij de beschermde partij; hij moet immers voldoende zekerheid krijgen over het lot van zijn handelszaak in de komende negen jaar.¹¹⁶ In deze zaak had de verhuurder per e-mail op de aanvraag geantwoord en andere huurvoorwaarden voorgesteld. De huurder ging daar niet mee akkoord en voerde aan dat er bij ontstentenis van akkoord over de nieuwe huurvoorwaarden geen hernieuwing tot stand kwam. De verhuurder, die zich beriep op de nietigheid van het eigen antwoord per e-mail, werd afgewezen in zijn stelling dat er wel een huurhernieuwing was tot stand gekomen, omdat geen rekening zou mogen worden gehouden met zijn antwoord dat niet voldeed aan de vormvereisten van art. 14 Handelshuurwet.

60. Het antwoord van de verhuurder op de vraag tot huurhernieuwing dat niet gericht wordt aan de huurder (een vennootschap), maar aan een derde (de zaakvoerder van de vennootschap), dient als nietig te worden aangezien. Bijgevolg is er geen antwoord binnen de voorgeschreven termijn en wordt de handelshuurhernieuwing met toepassing van art. 14 Handelshuurwet geacht verworven te zijn.¹¹⁷

D. Vorm van de aanvaarding van nieuwe voorwaarden door de huurder

61. Art. 18 Handelshuurwet bepaalt dat, indien uit het in art. 14, eerste lid Handelshuurwet 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 over die 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 onderlinge samenhang lezen van art. 14, eerste lid en art. 18 Handelshuurwet volgt dat geen enkele vorm voor de aanvaarding, door de huurder die de huur-

hernieuwing aanvraagt, van de door de verhuurder opgelegde voorwaarden, is vereist.¹¹⁸ 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 art. 1353 BW te schenden.

62. Een louter stilzwijgen of inactiviteit van de huurder zal daarentegen niet volstaan om zijn aanvaarding van de nieuwe huurvoorwaarden aan te nemen.¹¹⁹ Indien later blijkt dat hij niet akkoord gaat met de nieuwe voorwaarden, is hij van zijn recht op huurhernieuwing vervallen¹²⁰ en zal de verhuurder hem bij het einde van de lopende termijn kunnen uitzetten. Een cassatiearrest van 7 mei 2009 beslist hierover 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.¹²¹

63. Het feit dat het antwoord van de verhuurder de huurder niet heeft bereikt ingevolge een fout van De Post en dat de huurder te goeder trouw meent dat de verhuurder niet heeft geantwoord op diens vraag tot huurhernieuwing, maakt voor de huurder overmacht uit, waardoor de vervaltermijn van art. 18 Handelshuurwet niet loopt. De overmachtsituatie neemt een einde door betekening van de dagvaarding op verzoek van de verhuurder, waarin het verzenden van het antwoord alsook het niet binnen een termijn van dertig dagen dagvaarden door de huurder worden vermeld, zodat de vervaltermijn van dertig dagen bepaald in art. 18 Handelshuurwet vanaf dan begint te lopen. Een tegeneis (ingesteld bij conclusie) buiten deze vervaltermijn is te laat ingesteld, zodat de huurder alsnog van zijn hernieuwing vervallen werd verklaard.¹²²

E. Vaststelling van de huurprijs door de rechter

1° Aanvankelijke bewijslast

64. Een verhuurder die de hernieuwing van de handelshuur afhankelijk stelt van een hogere huurprijs, moet voldoende concrete elementen aanbrengen die de aanpassing rechtvaardigen. Het louter verwijzen naar studies en onderzoeken m.b.t. algemene vastgoedevoluties of naar krantenartikelen over diezelfde studies, zonder daadwer-

¹¹⁴ A. PAUWELS, *Handelshuur* in *APR*, Brussel, Larcier, 1971, p. 124, nr. 266.

¹¹⁵ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 48, nr. 47; K. VANHOVE, «Actualia handelshuur» in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 90, nr. 66.

¹¹⁶ Kh. Antwerpen 15 december 2011, *TBO* 2012, 207; zie ook m.b.t. de ongeldigheid van een voorwaardelijk antwoord van de verhuurder: Vred. Brugge (IV) 14 april 2011, *T.Vred.* 2013, 246.

¹¹⁷ Vred. Brugge (IV) 8 september 2011, *TGR-TWVR* 2012, 19, noot.

¹¹⁸ Cass. 3 december 2007, *TBO* 2009, 89; in dezelfde zin: Cass. 9 oktober 1953, *Arr.Verbr.* 1954, 93; Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 588, *Pas.* 1980, I, 588, *RW* 1980-81, 1061; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

¹¹⁹ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 49, nr. 49; A. PAUWELS, o.c., p. 134, nr. 293.

¹²⁰ Cf. Cass. 4 juni 1976, *Arr.Cass.* 1976, 1117, *Pas.* 1976, I, 1084, *RW* 1976-77, 531; Cass. 2 mei 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 1087.

¹²¹ Cass. 7 mei 2009, *Arr.Cass.* 2009, 1188, *Pas.* 2009, 1101, *JLMB* 2010, 1840, *RW* 2011-12, 1382. Zie in dezelfde zin: Cass. 24 januari 1980, *Arr.Cass.* 1979-80, 598, *Pas.* 1980, I, 588, *RW* 1980-81, 1061.

¹²² Rb. Antwerpen 13 oktober 2011, *TBO* 2012, 45, noot.

kelijke vergelijkingspunten, voldoet niet aan de aanvankelijke bewijslast.¹²³

65. Art. 962 Ger.W. bepaalt dat de rechter ter oplossing van een voor hem gebracht geschil een deskundige kan gelasten om vaststellingen te doen of technisch advies te verlenen. Het bepalen van de normale huurwaarde is geen technische discussie, maar enkel een waarderingsprobleem. Wanneer de rechter meent dat hij voldoende ingelicht is, onder meer aan de hand van de stukken die de partijen overleggen, kan hij beslissen om geen deskundigenonderzoek te bevelen.¹²⁴ De vrederechter past hier het subsidiariteitsprincipe¹²⁵ toe ten aanzien van de gevorderde onderzoeksmaatregel.

2° Beoordeling naar billijkheid

66. Voor het bepalen van de huurwaarde van een onroerend goed in het raam van een aanvraag tot huurhervorming moet de huurprijs worden begroot die redelijkerwijze zou kunnen worden verkregen door de verhuurder, rekening houdend met de fysieke (intrinsieke), juridische (stedenbouwkundige bestemming) en geografische (ligging) kwaliteit van dat goed op een stabiele markt en na een toereikende periode van publiciteit. Hoewel een goed ideaal is gelegen midden in een gebied met diverse handelszaken met een gemakkelijke toegang en parkeerplaatsen (wat het cliënteel meer aantrekt dan een vestiging in het stadscentrum), moet bij de begroting van de huurprijs naar billijkheid eveneens rekening worden gehouden met de ongunstige economische conjunctuur van de afgelopen jaren, met de niet-aflatende stijging van de exploitatiekosten (zoals de elektriciteitsprijs) en de algemene daling van de koopkracht.¹²⁶

67. Bij het naar billijkheid uitwerken van een evenwichtige regeling kan de vrederechter ook andere contractuele aspecten betrekken, zoals de beperking van een uitzettingsbeding ten gunste van de verkrijger in ruil voor een afstand door de huurder van een persoonlijk voorkooprecht.¹²⁷

3° Verbeteringen aangebracht door de huurder

68. In tegenstelling tot de huurprijsbepaling in geval van een herziening, waar de invulling van het begrip «*objectieve omstandigheden*» uitsluit dat rekening kan worden gehouden met verbeteringen die de huurder of verhuurder heeft aangebracht, kan de rechter bij een huurprijsbepaling in het raam van een huurhervorming

rekening houden met verbeteringen die door de huurder zijn aangebracht of met het commercieel succes van de handelszaak.¹²⁸ Op grond van de vaststelling dat de huurprijs in geval van huurhervorming marktconform kan worden bepaald volgens de prijs die een derde aanbiedt te betalen, kan de rechter rekening houden met verbouwingswerken, ook al werden die werken uitgevoerd door de huurder zelf.¹²⁹

Hierbij moet dit voorbehoud worden gemaakt dat de rechter krachtens art. 18 Handelshuurwet hierop een billijkheidsbeoordeling moet toepassen. Bovendien ondersteunt bovenstaande redenering dat de verbouwingen en verbeteringen eigendom zijn van de verhuurder en dat de huurder ze niet kan of moet wegnemen op het einde van de huur.¹³⁰ Daartoe zal de inhoud van de overeenkomst tussen partijen moeten worden onderzocht. Indien er geen specifiek beding in het huurcontract is opgenomen op grond waarvan door de huurder uitgevoerde verbouwingen onmiddellijk eigendom worden van de verhuurder, geldt een zogenaamd *accessoir opstalrecht* voor de huurder en wordt de toepassing van het recht op aantrekkings uitgesteld tot na de beëindiging van de huur.¹³¹

4° Recht van de huurder om afstand te doen van de hervorming

69. De opdracht van de vrederechter in het raam van art. 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 deze wetsbepaling voorschrijft (vergelijking met de normale huurwaarde van gelijksoortige verhuurde goederen in de buurt).¹³² Art. 20 *in fine* Handelshuurwet kent aan de handelshuurder het recht toe het door de vrederechter uitgewerkte contract te weigeren door afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhervorming binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis. 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 draagkracht,¹³³ het rendement en de interne commerciële politiek. De beoorde-

¹²³ Rb. Brugge 22 maart 2013, *TGR-TWVR* 2013, 248, noot.

¹²⁴ Vred. Brugge (IV) 14 maart 2013, *TGR-TWVR* 2013, 331.

¹²⁵ Art. 875bis Ger.W., ingevoegd bij de wet van 15 mei 2007 (*BS* 22 augustus 2007); *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2540/007.

¹²⁶ Vred. Doornik (II) 7 februari 2012, *JLMB* 2013, 2002.

¹²⁷ Vred. Genk 20 mei 2014, *Huur* 2014, 124.

¹²⁸ Zie: M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 209, nr. 468; K. KOENIGSMANN, o.c., in M. DAMBRE (ed.), *Handelshuur*, p. 217, nr. 83; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, p. 872, nr. 937.

¹²⁹ Vred. Genk 22 september 2009, *RW* 2009-10, 1705, *T.Vred.* 2011, 95, noot A. AYDOGAN-ALTUNBAY.

¹³⁰ A. AYDOGAN-ALTUNBAY, «Verbouwingen door de handelshuurder: keerzijde van de medaille» (noot onder Vred. Genk 22 september 2009), *T.Vred.* 2011, 98-99.

¹³¹ M. DAMBRE, «Rechten en verbintenissen van de huurder» in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, p. 576, nr. 177.

¹³² Zie daarover: M. DAMBRE, *De huurprijs*, p. 199, nrs. 447-448.

¹³³ Zie ook: A. PAUWELS, o.c., p. 137, nr. 302.

ling daarvan is zelfs niet marginaal door de rechter te toetsen en maakt wezenlijk deel uit van het absoluut en onaantastbaar beslissingsrecht van de schuldenaar. De overeenkomst op grond waarvan een nieuwe huurprijs is verschuldigd, ontstaat bijgevolg pas ingevolge de beslissing van de huurder om zijn recht op grond van art. 20 Handelshuurwet niet uit te oefenen na de procedure in hoger beroep. Art. 1179 BW (terugwerkende kracht in geval van vervulling van de voorwaarde) is daarop niet van toepassing. De nieuwe huurprijs is pas verschuldigd na aanvaarding ervan door de huurder, zodat de verhuurder geen interesten kan vorderen vanaf het tijdstip dat de hernieuwde handelshuur in werking trad.¹³⁴

F. Beoordeling van de oprechtheid van het weigeringsmotief

70. De rechter kan maar in beperkte mate een voorafgaande controle uitoefenen op de door de verhuurder meegedeelde weigeringsgrond. Hij is er in principe toe gehouden een regelmatig betekende weigering desgevraagd te valideren, waarna het stelsel van de uitzettingsvergoeding (art. 25 Handelshuurwet) van toepassing wordt. De rechter kan wel nagaan of het motief op basis waarvan de weigering is gegeven realiseerbaar en oprecht is, rekening houdend met de omstandigheden van de zaak,¹³⁵ maar het staat de rechter niet vrij vooraf 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.¹³⁶

De beperkte 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.¹³⁷ Het betreft toepassingsgevallen van algemene rechtsbeginselen, meer bepaald het verbod van rechtsmisbruik en *fraus omnia corrumpit*.¹³⁸

71. De mogelijkheid tot een beperkte controle *a priori* werd 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.¹³⁹

72. Indien de rechter de weigering van de verhuurder afwijst, zal de handelshuur worden hernieuwd. Maar met toepassing van art. 24 Handelshuurwet 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.¹⁴⁰

73. Indien de verhuurder binnen drie maanden antwoordt met een weigering wegens grove tekortkomingen, maar er in die brief op wijst dat er m.b.t. dezelfde tekortkomingen ondertussen een dagvaarding in gerechtelijke ontbinding werd betekend, zodat de weigering geschiedde voor zover dat nodig zou zijn, gelet op de al voordien uitgebrachte dagvaarding, kan de rechter niet oordelen dat dit antwoord voorwaardelijk en derhalve nietig zou zijn. De rechter die een dergelijke weigering van de verhuurder om de huur te hernieuwen nietig acht omdat die voorwaardelijk zou zijn, schendt art. 14, eerste lid Handelshuurwet.¹⁴¹

G. Omvang van de weigeringsgrond van persoonlijk gebruik

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

Met betrekking tot het begrip «soortgelijke handel» krijgt de feitelijke beoordeling voorrang op de benaming die partijen aan hun handel geven en op de aard van de handel. Van belang is de mate waarin de verhuurder voordeel haalt uit het door de huurder ter plaatse opgebouwde cliënteel.¹⁴²

75. 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

¹³⁴ Vred. Roeselare 18 oktober 2007, *T.Vred.* 2009, 309.

¹³⁵ A. PAUWELS, o.c., p. 153-156, nrs. 351-357; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 98, nr. 79.

¹³⁶ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 50, nr. 52; zie bv. Vred. St.-Truiden 13 mei 2008, *RW* 2009-10, 888, *T.Vred.* 2010, 283.

¹³⁷ Zie bv. Vred. Antwerpen (I) 24 mei 2006, *Huur* 2007, 38.

¹³⁸ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 50, nr. 52.

¹³⁹ Cass. 26 april 2007, *Pas.* 2007, 791, *RW* 2009-10, 1521, noot, *JLMB* 2008, 496, *TBO* 2008, 103, noot.

¹⁴⁰ Zie daarover *infra*, nrs. 79-80.

¹⁴¹ Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, conclusie advocaat-generaal A. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896, *TBO* 2011, 89, conclusie advocaat-generaal A. HENKES.

¹⁴² Rb. Brugge 31 maart 2006, *Huur* 2006, 161; M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 51, nr. 54; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 104, nr. 91.

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.¹⁴³

In dezelfde zin werd geoordeeld dat het persoonlijk en werkelijk gebruik van de verhuurder die de huurhernieuwing heeft geweigerd op grond van art. 16.I, 1° Handelshuurwet, zich moet uitstrekken tot het geheel van het vroeger verhuurde goed. Daartoe is echter niet vereist dat alle vertrekken voortdurend en voor de volle oppervlakte worden benut, wanneer de verhuurder ook het niet onmiddellijk benutte gedeelte van het voorheen verhuurde goed voor het voorgenomen persoonlijk gebruik onder zich houdt.¹⁴⁴

H. Weigering wegens grove tekortkomingen

76. De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren wegens alle grove tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen die uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Tekortkomingen van de huurder die niet grof genoeg zijn om de ontbinding van de huur te wettigen, kunnen niettemin krachtens art. 16.I, 4° Handelshuurwet beschouwd worden als een reden om de huurhernieuwing te weigeren (*in casu* werd een tekortkoming ingeroepen aan de contractuele verplichtingen van de huurder tot onderhoud en herstel van het gehuurde goed en het niet gebruiken van de verdieningen van het pand).¹⁴⁵

I. Weigering door kapitaalvennootschap

77. De wetgever behandelt de verhuurder-kapitaalvennootschap fundamenteel anders dan de verhuurder-besloten vennootschap.¹⁴⁶ Voor een kapitaalvennootschap geldt de beperking van art. 17 Handelshuurwet, zodat zij de huurhernieuwing enkel kan weigeren voor een persoonlijk gebruik dat erin bestaat de hoofdzetel in het ge-

huurde goed onder te brengen of de hoofdzetel die gevestigd is in een naburig goed daarin uit te breiden.

Ook deze regeling werd onderworpen aan het oordeel van het Grondwettelijk Hof. In een arrest van 14 november 2012 besliste het Hof dat art. 17 Handelshuurwet art. 10 en 11 Gw. niet schendt. Allereerste merkt het Hof op dat er een objectief verschil bestaat tussen kapitaalvennootschappen en besloten vennootschappen m.b.t. de aard, de kapitaal- en bestuursstructuur, de werking en dergelijke van de vennootschappen. Betreffende de beperking van de mogelijkheid, voor verhuurders-kapitaalvennootschappen, om een hernieuwing van de huur te weigeren wegens een «*persoonlijke ingebruikname*», geldt dat met art. 15 en 17 tot 20 Handelshuurwet wordt getracht te voorkomen dat de uitoefening van het recht van terugname aanleiding zou geven tot misbruiken, dat zij speculatie zou bevorderen of kapitaalvennootschappen die handelszaken met talrijke filialen uitbaten, in staat zou stellen om het aantal filialen uit te breiden ten koste van gevestigde kleinhandelaars. Tegenover het recht van de huurder op de huurhernieuwing staat het recht van de verhuurder om de hernieuwing te weigeren. In dat verband heeft de verhuurder de keuze tussen art. 16.I (in principe zonder betaling van een uitzettingsvergoeding) en art. 16.IV Handelshuurwet (met betaling van een uitzettingsvergoeding). De beperking van art. 17 Handelshuurwet geldt enkel ten aanzien van de in art. 16.I, 1° van deze wet bedoelde weigering van hernieuwing. Een kapitaalvennootschap heeft altijd de mogelijkheid de huurhernieuwing te weigeren, met toepassing van art. 16.IV Handelshuurwet en betaling van een uitzettingsvergoeding. Het verschil in behandeling is pertinent en redelijk verantwoord ten aanzien van het door de wetgever nagestreefde doel, omdat de beperking om het recht op huurhernieuwing te weigeren, tot de gevallen waarbij de verhuurder-kapitaalvennootschap zijn hoofdzetel naar het verhuurde goed verplaatst of uitbreidt, wanneer die hoofdzetel in een naburig goed is gevestigd, verhindert dat de verhuurder-kapitaalvennootschap zijn recht zou misbruiken. Daarnaast merkt het Hof op dat de weigeringsgronden van art. 16 Handelshuurwet niet van dwingend recht zijn, zodat de verhuurder-kapitaalvennootschap steeds de mogelijkheid heeft om in de huurovereenkomst één of meer van die weigeringsgronden uit te sluiten.¹⁴⁷

J. Aanbod van hogere huurprijs door een derde

78. De verhuurder kan de huurhernieuwing weigeren op grond van het aanbod van een hogere huurprijs door een derde (art. 16.I, 5° Handelshuurwet). In principe wordt vermoed dat het hoger aanbod van een derde ern-

¹⁴³ Cass. 9 oktober 2008, *TBO* 2009, 90, conclusie advocaat-generaal DE KOSTER, *JLMB* 2009, 484; zie al Cass. 26 april 2002, *Arr.Cass.* 2002, 1129, *Pas.* 2002, 1010, *RW* 2004-05, 894, noot.

¹⁴⁴ Cass. 25 februari 2011, *Pas.* 2011, 666, *RABG* 2012, 270, noot L. LINDERS, *RW* 2012-13, 1180, noot, *TBO* 2012, 27.

¹⁴⁵ Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, conclusie advocaat-generaal A. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896, *TBO* 2011, 89, conclusie advocaat-generaal A. HENKES.

¹⁴⁶ Zie *supra*, nr. 47.

¹⁴⁷ GwH 14 november 2012, nr. 140/2012, *BS* 18 januari 2013, *RW* 2012-13, 1211, *TBO* 2013, 75; zie hierover ook *supra*, nr. 49.

stig is, zodat de huurder het tegendeel dient te bewijzen. Het niet ernstig zijn van het hoger aanbod van een derde kan niet zonder meer worden afgeleid uit de hoogte van de aangeboden huurprijs, ook niet indien dit een verdubbeling van de lopende huurprijs is. Alleen wanneer de verhuurder enkel het feit van de ontvangst van een hoger aanbod van een derde aan de huurder doet kennen met vermelding van de door de derde aangeboden voorwaarden, dient de derde de brief van de verhuurder mee te ondertekenen. Het hoger aanbod van de derde dient zodanig ondertekend te zijn dat het van aard is de betrokkene krachtens art. 21 Handelshuurwet te verbinden en dat, als de derde een rechtspersoon is, de handtekening afkomstig moet zijn van een bevoegde vertegenwoordiger. Het hoger aanbod van een derde moet geen melding maken van de aard van de voorgenomen handel.¹⁴⁸

K. Ongegrondverklaring van weigering tot huurhernieuwing

79. 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 art. 14 Handelshuurwet bepaalde termijn van drie maanden, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig art. 14 en 21 van de wet (art. 24 Handelshuurwet). 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. Dit recht van de verhuurder is van toepassing, welke ook de reden van de weigering is.¹⁴⁹ In een 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, eventueel subsidiair, die aanspraak al heeft gemaakt, voor het 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.

¹⁴⁸ Vred. St.-Truiden 29 juni 2007, RW 2010-11, 162.

¹⁴⁹ Cass. 2 maart 2006, Pas. 2006, 486, TBO 2007, 89. Zie ook: A. PAUWELS, o.c., p. 158, nr. 363.

80. De verhuurder die de aanvraag tot huurhernieuwing wenst te weigeren, kan zich in zijn antwoord beperken tot de weigering en is – hoewel hij daartoe principieel het recht heeft¹⁵⁰ – geenszins verplicht om subsidiair andere voorwaarden voor te stellen. Daartoe beschikt hij over het door art. 24 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.¹⁵¹

VIII. Uitzettingsvergoeding

A. Eigendom en vervreemding van de handelszaak

81. Art. 25 Handelshuurwet beoogt de handelshuurder te beschermen en te vergoeden voor het verlies van zijn handelszaak. Opdat de huurder, aan wie de huurhernieuwing is geweigerd, aanspraak kan maken op een uitzettingsvergoeding, is vereist dat door de weigering de handelszaak, waarvan hij eigenaar is en die hij in het huurpand exploiteert, verloren gaat.¹⁵² Die voorwaarde was *in casu* niet vervuld, omdat de huurder in het achterste deel van het gehuurde goed een werkplaats van de beenhouwerij had gevestigd, terwijl de beenhouwerij zelf in een naburig pand werd uitgebaat, en de huurder het voorste deel ervan in onderhuur had gegeven.

De huurder behoudt zijn recht op de uitzettingsvergoeding, zelfs als hij de handelszaak heeft vervreemd, wanneer die vervreemding het gevolg is van de opzegging, aangezien de Handelshuurwet de bescherming van de handelszaak tot doel heeft en de uitzettingsvergoeding, zoals zij door die wet is geregeld, de huurder beoogt te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting.¹⁵³

B. Soortgelijke handel zonder voorafgaande kennisgeving

82. De huurder heeft recht op een uitzettingsvergoeding van drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te

¹⁵⁰ Zie: Cass. 11 december 2014, C.13.0475.F. Het Hof van Cassatie aanvaardde dat de feitenrechter kon oordelen dat de hernieuwingsaanvraag in hoofddeel was geweigerd omdat de huurder de bestemming van het goed had gewijzigd van een supermarkt in een fitnesscentrum en subsidiair een hogere huurprijs werd gevraagd.

¹⁵¹ M. DAMBRE, o.c., in *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 16, p. 54, nr. 62; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 99, nr. 82.

¹⁵² Cass. 6 mei 2010, Pas. 2010, 1414, RW 2011-12, 1209, noot, TBH 2010, 896, TBO 2011, 86, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE, RABG 2012, 274, noot L. LINDERS, «Het contact met het cliënteel: het meest essentiële bestanddeel van de handelszaak!».

¹⁵³ Cass. 14 maart 2013, Pas. 2013, 662, RW 2014-15298, noot B. VAN DEN BERGH, TBO 2013, 256, noot.

vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden (art. 25, eerste lid, 6° Handelshuurwet). Uit deze bepaling volgt niet dat de soortgelijke handel gedreven moet worden door een van de personen die vermeld worden in art. 25, eerste lid, 2° en 5° of in art. 26 Handelshuurwet, noch dat de opening van de handelszaak op bedrieglijke wijze verborgen moest worden gehouden voor de huurder toen hem de weigering van de huurhernieuwing werd gemeld.¹⁵⁴

Het specifieke aan deze casus betrof de opeenvolging van de correcte uitvoering van het weigeringsmotief van sloop en wederopbouw door de uitbating van een soortgelijke handel door de nieuwe huurder. Na de uitvoering van de werken werd het wederopgebouwde pand immers aan een andere huurder verhuurd, die er een soortgelijke handelszaak in uitbaatte, waarbij de verhuurder tevergeefs aanvoerde dat hij op het ogenblik van de weigering niet wist welke bestemming een nieuwe huurder aan het pand zou geven. De verhuurder had de betaling van een uitzettingsvergoeding bij wijze van sanctie enkel kunnen vermijden door melding te maken van de mogelijkheid dat er een soortgelijke handel zou worden gevoerd, zelfs al was dat nog niet zeker op het ogenblik van de betekening van de weigering wegens wederopbouw.¹⁵⁵ Die melding kon zelfs nadien, maar uiterlijk op het ogenblik van de uitzetting, worden gegeven.¹⁵⁶

C. Weigeringsmotief van sloop en wederopbouw

1° Sloop ten gevolge van ouderdom of overmacht

83. De hernieuwing van de handelshuur is de regel en de weigering tot hernieuwing de uitzondering. De weigering tot hernieuwing heeft een hoge kostprijs. Het doel dat de wetgever voor ogen had, was de stabiliteit en de continuïteit van de handelszaak. Aldus heeft de handelshuurder in principe recht op een volledige vergoeding voor het verlies van de handelszaak bij weigering om de handelshuur te hernieuwen, met een basisforfait gelijk aan drie jaar huur. De uitzonderlijke mogelijkheid vermeld in art. 25, eerste lid, 1° *in fine* Handelshuurwet om de huurhernieuwing te weigeren zonder uitzettings-

vergoeding ingeval de wederopbouw van het pand noodzakelijk is wegens ouderdom, overmacht of krachtens bepalingen van de wetten of verordeningen, moet strikt en beperkend worden geïnterpreteerd. Onder «ouderdom» moet worden begrepen slijtage te wijten aan de tijd waardoor het gebouw volstrekt onbewoonbaar wordt en er gevaar voor instorting bestaat. Dit sluit elke actieve of passieve tussenkomst van de mens uit. Het verval van het gehuurde goed valt niet onder art. 25, 1° Handelshuurwet indien dit het gevolg is van een gebrek aan onderhoud.¹⁵⁷

2° Geen tijdige aanvang van de uitvoering van het weigeringsmotief

84. De verhuurder die het motief op grond waarvan de huurhernieuwing werd geweigerd niet of niet binnen een bepaalde tijd uitvoert, moet een (bijkomende) uitzettingsvergoeding aan de huurder betalen. De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren (art. 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.¹⁵⁸

D. Forfaitaire vergoeding en bewijs van grotere schade in geval van weigering zonder motief

85. 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 (art. 16.IV Handelshuurwet). Het staat de verhuurder die de huurhernieuwing wenst te weigeren, maar die zich niet kan of wenst te beroepen op een van de redenen vermeld in art. 16.I, Handelshuurwet vrij zijn weigering toe te lichten, zonder hiertoe echter verplicht te zijn; de verhuurder die hierbij een reden opgeeft die niet is vermeld in artikel 16.I, Handelshuurwet moet geacht worden een opzegging zonder reden te hebben gegeven overeenkomstig artikel 16.IV van deze wet.¹⁵⁹

86. Noch uit art. 16 Handelshuurwet noch uit enige andere bepaling van de wet volgt dat de verhuurder de huurhernieuwing niet in de eerste plaats kan weigeren

¹⁵⁴ Cass. 18 oktober 2012, *Pas.* 2012, 1934, conclusie advocaat-generaal A. HENKES, *NJW* 2014, 355, noot A. COPPENS, *RW* 2014-15, 417.

¹⁵⁵ A. COPPENS, «Ongenuanceerde weigering van handelshuurhernieuwing wegens wederopbouw niet zonder risico» (noot onder Cass. 18 oktober 2012), *NJW* 2014, 357.

¹⁵⁶ N. CARETTE en A. QUIRYNEN, o.c., in B. TILLEMANS en A.L. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten* in reeks *Themis*, nr. 92, p. 70, nr. 52, met een verwijzing naar de conclusie van advocaat-generaal A. HENKES.

¹⁵⁷ Rb. Antwerpen 11 maart 2013, *TBO* 2013, 92.

¹⁵⁸ Rb. Brugge 31 maart 2006, *Huur* 2006, 161; K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 101, nr. 85.

¹⁵⁹ Cass. 8 oktober 2010, *Pas.* 2010, 2544, *RABG* 2012, 269, *RW* 2011-12, 1903, *TBH* 2011, 77, *TBO* 2011, 92.

om een van de in de wet vermelde redenen en, subsidiair, zonder reden.¹⁶⁰ Aldus kan een verhuurder die zekerheid wenst over de beëindiging van de handelshuur de ongemotiveerde weigering subsidiair vermelden, voor het geval een gemotiveerde weigering (bv. wegens grove tekortkomingen van de huurder) niet zou worden aanvaard. Een dergelijk trapsgewijs antwoord kan niet als dubbelzinnig of tegenstrijdig worden afgewezen

87. De huurder heeft in geval van een weigering zonder inroeping van een wettelijk motief 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 lijdt, die niet is begrepen in de forfaitaire vergoeding.¹⁶¹

E. Verhouding t.a.v. gemeenrechtelijke uitzettingsvergoeding

88. De mogelijkheid tot het gelijktijdig vorderen van de specifieke uitzettingsvergoeding op grond van de Handelshuurwet en de uitzettingsvergoeding volgens het algemeen huurrecht wordt afgewezen. Art. 1744 en 1745 BW hebben een aanvullend karakter en voorzien in een door de verhuurder in geval van vervreemding te betalen gemeenrechtelijke schadevergoeding aan 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 wordt gelaten tussen de opzegging en het vertrek van de huurder, d.w.z. gedurende de door de verhuurder normalerwijze in acht te nemen opzeggingstermijn. Art. 12 *juncto* art. 25-26 Handelshuurwet omvatten een eigen en van het gemene recht afwijkende regeling van de gevallen waarin en van de voorwaarden waaronder een einde kan worden gemaakt aan de huur bij vervreemding

van het handelspan. Die eigen regeling in de Handelshuurwet is een alomvattende regeling die de gemeenrechtelijke regeling van art. 1744 en 1745 BW vervangt en zodoende buiten werking stelt.¹⁶²

IX. Besluit

89. Bijna 65 jaar na haar inwerkingtreding staat de Handelshuurwet nog als een huis. Mede dankzij de nog altijd relevante en goed uitgewerkte parlementaire voorbereiding, die de huidige wetgever tot voorbeeld kan strekken, strandden diverse pogingen om bepaalde delen van de wet op grond van het gelijkheidsbeginsel onderuit te halen; in de onderzochte periode werden art. 6, 11, 12, 13, 14, 16 en 17 aan een onderzoek naar hun verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel onderworpen en zag het Grondwettelijk Hof geen schending van art. 10 en 11 Gw.

90. Dit wil niet zeggen dat de Handelshuurwet geen restauratiewerken zou kunnen gebruiken. De positie van de huurder in geval van een handelshuur van onbepaalde duur vergt nadere aandacht, zowel wat betreft de mogelijkheid om een huurprijsherziening te vragen als voor het bepalen van een door de huurder in acht te nemen opzeggingstermijn van bijvoorbeeld drie maanden.

Principieel kan men zich afvragen of het formalisme van de regeling betreffende de huurhernieuwing niet fundamenteel anders moet worden georganiseerd, bv. in de vorm van een automatisch voortzettingsregime met opzeggingsmogelijkheden en initiatiefrecht m.b.t. een hernieuwing voor beide partijen.

In de onderzochte periode viel ook het stevige pleidooi op om de beëindigingsmogelijkheden voor verhuurderskapitaalvennootschappen uit te breiden.

Ten gevolge van de regionalisering van het huurrecht¹⁶³ valt het te verwachten dat er op termijn diverse regelingen in de onderscheiden gewesten tot stand zullen komen. Het is afwachten of dit tot detailaanpassingen of tot een grondige wijziging aanleiding zal geven. Wordt ongetwijfeld vervolgd.

¹⁶⁰ Cass. 14 mei 2010, *Pas.* 2010, 1487, conclusie advocaat-generaal A. HENKES, *RABG* 2012, 264, *RW* 2011-12, 1597, *TBH* 2010, 896, *TBO* 2011, 89, conclusie advocaat-generaal A. HENKES.

¹⁶¹ Cass. 19 januari 2007, *TBO* 2008, 102.

¹⁶² Cass. 22 december 2006, *RW* 2007-08, 66, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE, noot K. VANHOVE, *TBBR* 2007, 163, noot S. MOSSELMANS, *TBO* 2007, 100, conclusie advocaat-generaal G. DUBRULLE, noot B. STOCKMAN; zie ook: *Vred. St.-Truiden* 13 mei 2008 *RW* 2009-10, 888, *T.Vred.* 2010, 283; zie voor kritiek op dit arrest: K. VANHOVE, o.c., in *CBR-Jaarboek 2006-2007*, p. 80-81, nr. 51.

¹⁶³ Zie art. 17 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *BS* 31 januari 2014; zie daarover: B. HUBEAU en D. VERMEIR, «De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming», *Huur* 2014, 3-6.