

HANDELSHUUR



# HANDELSHUUR

Actuele stand van zaken

Nicolas CARETTE (ed.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Handelshuur. Actuele stand van zaken  
Nicolas Carette (ed.), m.m.v. Myriam-Alexandra Vreven

© 2018 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

Coverafbeelding: Gustav Wunderwald, Müllerstraße Ecke Seestraße Berlin-  
Wedding © bpk / Nationalgalerie, SMB, Eigentum des Landes Berlin / Jörg  
P. Anders

ISBN 978-94-000-0942-4  
D/2018/7849/61  
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

## VOORWOORD

De Handelshuurwet is al meer dan 65 jaar oud, de praktijk is springlevend, met veel aandachtspunten en risico's. De belangen van de verhuurder en de huurder zijn meestal groot en de dwingende Handelshuurwet kent op meerdere punten een strikt formalisme en specifieke regels die een bijzondere kennis en waakzaamheid vereisen.

Het voorliggende boek is het verslagboek van de studienamiddag "Handelshuur. Actuele stand van zaken", die ik heb georganiseerd en voorgezeten, eerst te Brugge op 18 mei 2018, en vervolgens te Antwerpen op 25 mei 2018.

De sprekers en tevens auteurs, allen experts ter zake, focussen op prangende vragen en knelpunten uit de praktijk en de recente evoluties en leringen uit de rechtspraak.

Het boek vangt aan met de eerste vraag die moet worden gesteld, namelijk of de Handelshuurwet van toepassing is. De analyse van het toepassingsgebied van de Handelshuurwet gebeurde door mezelf en meester Pieter Brulez.

Meester Pieter Brulez licht ook het bijzondere regime van de handelshuur van korte duur toe. Dit zgn. pop-upregime kwam recent tot stand door de regionalisering van het huurrecht en is uitgewerkt in een Vlaams en een Waals decreet. In de bijdrage ligt de focus op het Vlaamse regime, maar ook het Waalse komt aan bod.

Vervolgens bespreekt professor emeritus Aloïs Van Oevelen de belangrijke problematiek van de duur, de beëindiging en de huurhernieuwing van de handelshuur.

In een volgende bijdrage belichten magistraat Frederic Blockx en meester Bin-Na Jeong de laatste stand van zaken m.b.t. de uitzettingsvergoeding en de huurprijs-herziening.

Meester Wannes Buelens buigt zich over enkele moeilijke vragen inzake onderhuur en huuroverdracht bij handelshuur.

Tot slot bespreekt professor Ruud Jansen de gevolgen van de overdracht van het gehuurde goed voor de handelshuurovereenkomst.

Voorwoord

Ik dank oprecht de auteurs voor hun bijdragen en de voortreffelijke samenwerking.

Een woord van dank gaat ook naar uitgeverij Intersentia, in het bijzonder uitgever Kris Moeremans en redacteur Isabelle Van Dongen, die er met bekwame spoed in geslaagd zijn om een – zoals steeds keurig uitgegeven en goed ogend – boek klaar te hebben op de studienamiddag zelf.

Prof. dr. Nicolas CARETTE

# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	v
<b>Toepassingsgebied van de Handelshuurwet</b>	
Nicolas CARETTE en Pieter BRULEZ .....	1
I.    Toepassingsvoorwaarden Handelshuurwet .....	2
A.    Een huurovereenkomst .....	4
1.    Algemeen.....	4
2.    Onderscheid met andere rechtsfiguren.....	6
a)    Bezetting ter bede .....	7
b)    Beperkt zakelijke rechten.....	10
c)    Concessie openbaar domein .....	11
d)    Complexe overeenkomst .....	14
B.    Een onroerend goed.....	15
C.    Gebruik als kleinhandel of ambacht in rechtstreeks contact met het publiek.....	17
1.    Ambacht of kleinhandel .....	18
a)    Ambacht.....	18
b)    Kleinhandel .....	19
2.    Rechtstreeks contact met het publiek .....	25
D.    Door de huurder of een onderhuurder in hoofdzaak.....	30
E.    Akkoord over bestemming bij aanvang of tijdens huur .....	32
II.   Uitsluitingen van het toepassingsgebied van de Handelshuurwet .....	33
A.    Gelegenheidshuur .....	34
1.    Principe .....	34
2.    Pop-upreglementen schaften uitzondering af .....	34
B.    Goederen vrijgesteld van onroerende voorheffing.....	35
C.    Hurovereenkomst gesloten door een voorlopig bewindvoerder ..	35
D.    Goederen met een gering kadastraal inkomen.....	36
E.    Goederen ten algemenen nutte onteigend.....	37
III.  Conventionele toepassing Handelshuurwet .....	37

<b>Kortetermijnhandelshuur (zgn. pop-up huur)</b>	
Pieter BRULEZ.....	41
I. Dwingend karakter.....	43
II. Toepassingsgebied.....	43
A. Handelshuur voor maximum één jaar.....	43
B. Vereiste van een geschrift.....	46
C. Schraping uitzondering voor gelegenheidshuur in Handelshuurwet.....	47
III. Duurtijd en beëindiging.....	48
A. Maximale duurtijd van één jaar.....	48
B. Beperkte mogelijkheden tot verlenging.....	49
C. Beëindiging.....	51
IV. Huurprijs.....	52
V. Verbouwingen.....	53
A. Principe.....	53
B. Vereiste van instemming door de verhuurder?.....	54
C. Modaliteiten.....	55
VI. Overdracht van huur, onderverhuring en vervreemding van het gehuurde goed.....	56
VII. Rechtspleging.....	57
VIII. Werking van de wet in de tijd.....	58
<b>Duur, hernieuwing en beëindiging van een handelshuurovereenkomst</b>	
Aloïs VAN OEVELEN.....	59
I. De duur van een handelshuurovereenkomst.....	59
A. Principe van negenjarige duur.....	59
B. Het toepassingsgebied van de negenjarige duur.....	61
C. Voortijdige beëindiging van de negenjarige huurovereenkomst ...	64
1. Voortijdige beëindiging bij onderling akkoord.....	64
2. Opzegging door de huurder.....	66
3. Opzegging door de verhuurder.....	68
II. De huurhernieuwing.....	74
A. Algemene principes.....	74
B. De aanvraag tot huurhernieuwing.....	78
C. Mogelijke houdingen van de verhuurder.....	81
D. Procedure als de verhuurder andere voorwaarden voorstelt.....	82
E. Weigering van huurhernieuwing.....	87
1. Principes.....	87
2. Gemotiveerde weigering tot huurhernieuwing.....	87
a. Algemeen.....	87



b.	Eigen gebruik door de verhuurder of zijn in de Handelshuurwet vermelde naaste familieleden . . . . .	88
c.	Uitsluiting van handelsbestemming . . . . .	91
d.	Wederopbouw na afbraak . . . . .	92
e.	Grove tekortkomingen van de huurder. . . . .	94
f.	Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde . . . . .	95
g.	Afwezigheid van een wettig belang bij de huurder . . . . .	98
h.	Betwisting door de huurder van het door de verhuurder ingeroepen weigeringsmotief. . . . .	98
i.	Tweede kans na door de rechter ongegrond verklaarde weigering van huurhernieuwing. . . . .	99
3.	Ongemotiveerde weigering tot huurhernieuwing. . . . .	100
III.	De beëindiging van de handelshuurovereenkomst . . . . .	102
A.	De beëindiging van een handelshuurovereenkomst bij het verstrijken van de negenjarige periode. . . . .	102
B.	De beëindiging van een handelshuurovereenkomst die van onbepaalde duur is geworden . . . . .	103
C.	De beëindiging van de handelshuurovereenkomst wegens het faillissement van een van de partijen . . . . .	104
1.	Faillissement van de handelshuurder . . . . .	105
2.	Faillissement van de handelsverhuurder . . . . .	106
<b>Uitzettingsvergoeding en huurprijsherziening</b>		
	Bin-Na JEONG en Frederic BLOCKX. . . . .	109
I.	Algemeen . . . . .	109
II.	De huurprijsherziening . . . . .	109
A.	Principe en <i>ratio legis</i> . . . . .	109
B.	De driejaarlijkse herzieningsmogelijkheid . . . . .	111
1.	Onderscheid met indexatie . . . . .	111
2.	Het begrip ‘normale huurwaarde’ . . . . .	111
3.	Nieuwe omstandigheden. . . . .	112
4.	Procedure en tijdsvenster om de vordering in te stellen . . . . .	114
C.	De huurherziening bij huurhernieuwing . . . . .	116
D.	Gemeenschappelijk element: het oordeel van het vrederecht ‘naar billijkheid’ . . . . .	117
III.	De vergoeding wegens uitzetting . . . . .	118
A.	Situering . . . . .	118
1.	Wat is de uitzettingsvergoeding? . . . . .	118
2.	Voorwaarden. . . . .	119
a.	Algemeen . . . . .	119
b.	Wie? . . . . .	120
c.	Wat? . . . . .	123

B.	De vergoeding . . . . .	126
1.	Forfaitaire vergoeding . . . . .	126
2.	Overzicht vergoedingen . . . . .	129
C.	Correcties . . . . .	134
1.	Soortgelijke handel . . . . .	134
2.	Sanctievergoeding . . . . .	136
D.	De berekening . . . . .	138
1.	De basis . . . . .	138
E.	Correcties . . . . .	140
F.	Retentierecht en vorderingstermijn . . . . .	141
1.	Retentierecht . . . . .	141
2.	Vorderingstermijn . . . . .	142
<b>Onderhuur en huuroverdracht</b>		
	Wannes BUELENS . . . . .	143
I.	Inleiding . . . . .	143
II.	Huuroverdracht en onderhuur bij handelshuur . . . . .	144
A.	Voorwaarden . . . . .	145
B.	Kennisgeving akte van huuroverdracht of onderhuur . . . . .	147
C.	Verzet door de verhuurder . . . . .	149
1.	De afwezigheid van verzet van de verhuurder als opschortende voorwaarde . . . . .	149
2.	Rechtsgeldige motieven voor verzet . . . . .	151
3.	Houding huurder na verzet . . . . .	153
III.	Gevolgen van de onderhuur of overdracht van handelshuur . . . . .	154
A.	Volkomen huuroverdracht in geval van overdracht van de gezamenlijke rechten en volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak . . . . .	154
B.	Volledige of gedeeltelijke onderverhuring met verhuur van de handelszaak of oprichting ervan . . . . .	156
1.	Bescherming van de onderhuurder in het kader van een huurhernieuwing . . . . .	156
a.	Onderhuurder wordt rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder . . . . .	157
b.	De bijzondere procedure doet geen afbreuk aan de autonomie van de onderhuurovereenkomst t.o.v. de hoofdhuurovereenkomst . . . . .	159
2.	Bescherming van de onderhuurder in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuur voortijdig eindigt . . . . .	161
a.	Toepassingsgebied . . . . .	161
b.	Gevolgen: 'voortzetting' van de hoofdhuur onder nieuwe voorwaarden . . . . .	163

C.	Hoofdelijke gehoudenheid van onderverhuurder en onderhuurder .....	164
1.	Draagwijdte van de hoofdelijke gehoudenheid .....	164
2.	Verbod op rechtsmisbruik als begrenzing van de gehoudenheid van de overdrager .....	167
<b>Overdracht van het gehuurde goed onder de Handelshuurwet</b>		
	Ruud JANSEN .....	169
I.	Inleiding .....	169
II.	De bescherming van de huurder .....	170
A.	Algemene beginselen .....	170
B.	De huurovereenkomst heeft vaste datum .....	173
C.	De bijzondere beschermingsgevallen uit de Handelshuurwet ....	178
1.	De huurovereenkomst heeft vaste datum maar er is een uitzettingsbeding opgenomen .....	178
2.	De huurovereenkomst heeft geen vaste datum, maar de huurder heeft ten minste zes maanden voordien het genot van het goed .....	188
3.	De huurovereenkomst heeft geen vaste datum en de huurder heeft nog geen zes maanden het goed in gebruik .....	190
4.	De overdracht van het goed ingevolge uitvoerend beslag ....	192
III.	De gevolgen van de tegenwerpelijke van de huurovereenkomst ...	194
A.	Inleiding .....	194
B.	Het klassieke standpunt .....	195
C.	De overdracht van het gehuurde goed als een wettelijk geval van contractoverdracht .....	199

