

krachtens artikel 1719, derde lid B.W. niet na indien hij er zich toe beperkt het bestaan en de voorwaarden van de huurovereenkomst ter kennis van de verkrijger van het goed te brengen. De verkoper die het goed verkoopt moet in de verkoopakte een eerbiedigingsclausule inlassen. De huurder aan wie de huurovereenkomst oplegt de nodige formaliteiten te vervullen voor de registratie van de huurovereenkomst, begaat echter ook een fout door dit niet te doen. Die fout vertoont een causaliteitsband met het nadeel dat voortvloeit uit de uitzetting op initiatief van de verkrijger van het onroerend goed. De samenlopende fouten van de verhuurder (afwezigheid van een eerbiedigingsclausule) en van de huurder (afwezigheid van registratie van de huurovereenkomst) dragen in gelijke mate bij tot de schade. De totale schadevergoeding wordt geraamd op 372.000 frank, waarvan de helft ten laste van de verhuurder gelegd wordt. Dit bedrag bestaat uit het stuk van de hogere huurprijs die de huurders in hun nieuwe woning moeten betalen, een woning die zij onder druk van de evenementen in een vrij korte tijd hebben moeten zoeken en die in plaats van 80.000 frank 95.000 frank per maand kost. Gedurende de maand december 1993 moesten ze tweemaal huur betalen wegens de overlapping van de twee huurovereenkomsten (80.000 frank schade); verhuiskosten (80.000 frank): dus een totaal van 212.000 + 80.000 + 80.000 = 372.000 frank(680).

HOOFDSTUK III

HANDELSHUUR

AFDELING 1

TOEPASSINGSGBIED EN ALGEMEENHEDEN

360. BEZETTING VAN EEN PLAATS IN EEN HANDELSLOKAAL. GEEN HANDELSHUUR. — De overeenkomst waarbij een persoon toelating krijgt een plaats in een kapsalon te bezetten om er een manicure uit te baten, tegen een participatie in de kosten die in verhouding staan tot het gerealiseerde zakencijfer, is geen handelshuur. Het gaat om een overeenkomst *sui generis*, zelfs indien deze door de partijen „huur” genoemd wordt. *In casu* kan gezegd worden dat er geen huur was, omdat niet het genot van een bepaalde zaak gegarandeerd werd. De Vrederechter voelt dit wel aan, want hij zegt dat het niet om een „normale” huur gaat. In de Belgische rechtspraak vindt men talrijke gevallen waarin de Handelshuurwet zoals *in casu* niet van toepassing geacht wordt om reden dat er geen eigen cliënteel gevormd wordt, die los van het cliënteel van de verhuurder staat. Ook in voorliggend geval heeft onze „*nail stylist*” slechts een afgeschermd contact met het publiek. Zij verleent haar zorgen slechts aan de cliënten van het kapsalon(681).

(680) [Rb. Brussel 17 maart 1998](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 118.

(681) [Vred. Nijvel 29 juni 1994](#), *J.L.M.B.* 1996, 762, noot T. DE RIDDER en M. VANDERMERSCH.



361. DE WINKEL EN DE BEDRIJFSZETEL. — De huurder van een woonhuis is kleinhandelaar in huis- en sierdieren. Daartoe beschikt hij over een winkel in een ander deel van de gemeente. In hoofdzaak kweekt en verkoopt hij honden. Op het ogenblik van de door de Vrederechter bevolen persoonlijke verschijning van partijen beschikte hij over zestig volwassen honden en vier nesten met negentien verkoopbare puppies. In zijn winkel verkoopt hij de puppies die hij dagelijks in zijn aanhangwagen meebrengt. In deze winkel verkoopt hij ook diverse andere diersoorten alsmede benodigdheden en producten voor dieren, zoals voedsel. Hij woont echter, zoals gezegd, op een andere plaats. Daar is hij gedomicilieerd en heeft hij zijn bedrijfszetel. Het is een hoofdinschrijving in het handelsregister en hij is op deze plaats onderworpen aan de administratie van de belastingen en de B.T.W. Op die plaats kweekt hij zijn honden en tijdens de vakantiemaanden richt hij er ook een tijdelijk pension in voor honden wiens eigenaars op vakantie zijn. Zijn winkel is open elke dag van 7.30 u. tot 19.00 u. inclusief de zaterdag, maar er komen ook mensen naar zijn domicilie, vóór en na de sluitingsuren, hetzij om een hond te kiezen, hetzij om de ouders van de jonge puppies te zien. In de straat van zijn verblijfplaats zijn er geen specifieke aanwijzingen met betrekking tot de handel: er is geen uithangbord, er wordt geen melding gemaakt van openingsuren, er wordt niet verwezen naar een plaats of een telefoonnummer dat te bereiken is bij afwezigheid. Uit dit alles leidt de Vrederechter af dat de handel in dieren door de huurder van het huis zich in hoofdzaak afspeelt in de winkel. Het houden van een pension gedurende de vakantiemaanden is een dienstverlening die zeer bijkomstig is met betrekking tot zowel de periode als de activiteit. Het contact met het publiek buiten de openingsuren van de winkel in de gehuurde lokalen, waarin hij verblijft, is te miniem om die lokalen te kwalificeren als een in hoofdzaak voor handelsdoeleinden bestemd gebruik. Alhoewel de huurder een aanvraag gedaan had tot wijziging van de inschrijving in het handelsregister om handel te drijven in een tweede inrichting die dienst zou doen als bijhuis, besluit de Vrederechter dat de Handelshuurwet op het onroerend goed waarin de huurder woont niet van toepassing is(682).

362. PRIVAAT OF OPENBAAR DOMEIN. KWALIFICATIE VAN DE OVEREENKOMST. — De Stad Brussel en een V.Z.W. sloten een contract „van concessie” voor negen jaren met betrekking tot een gebouw, het zogeheten „Hall van de Ommegang”, dat bestemd was om te dienen als cafetaria, vestiaire en schaatspiste. De betwisting tussen de partijen betreft de betaling van een vergoeding naar aanleiding van de beëindiging van de overeenkomst. Ze draait rond de vraag of het onroerend goed al dan niet behoort tot het publiek domein. De Stad Brussel beweert dat dit het geval is. De stelling van de Stad in verband met de herkomst van het goed (koninklijke familie, overeenkomst van overdracht tussen de Belgische Staat en de Stad Brussel) wordt door de

(682) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 januari 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 571, noot P. LEFRANC.



Vrederechter niet gevolgd. Ook blijkt uit niets dat het onroerend goed ingevolge een wettekst de bestemming van publiek domein zou gekregen hebben. Tenslotte is de toegang niet voor eenieder mogelijk, zodat ook op die grond niet van het publiek domein van de Stad Brussel kan worden gewaagd. Vervolgens gaat de Vrederechter op zoek naar de aard van de overeenkomst: daarbij zoekt hij naar de wil van partijen. In dit geval gaat het om een overeenkomst *sui generis*, bestaande uit elementen van concessie en elementen van huur. De analyse van de verschillende aspecten, die de juridische verhouding tussen partijen beheersen, leidt tot de conclusie dat men de overeenkomst onmogelijk kan kwalificeren als een handelshuurovereenkomst. De „verbrekingsvergoeding” wordt *ex aequo et bono* bepaald. De rechtbank van eerste aanleg bevestigt dit vonnis, met dat verschil dat ze geen enkel recht op vergoeding aan de vennootschap toekent. In het contract wordt de term „concessie” gebruikt en worden begrippen gehanteerd die men meestal in concessieovereenkomsten terugvindt. Slechts de leden van de V.Z.W. kunnen gebruik maken van het goed. Door middel van interpretatie van de overeenkomst wordt naar de werkelijke wil van de partijen gezocht en vastgesteld dat het onroerend goed geenszins tot het gebruik van eenieder bestemd is en derhalve niet tot het publiek domein kan behoren. Er kan echter geen sprake zijn van een handelshuurovereenkomst(683).

363. IS KLEINHANDEL DE BESTEMMING? — Een onroerend goed dat aan een B.V.B.A. verhuurd wordt, staat in het contract beschreven als „een woning-handelshuis met stallingen, feestzalen en verdere aanhorigheden op en met grond, genaamd D.K.” Het contract bepaalt eveneens dat het gehuurde goed bestemd is voor de uitbating van een horecazaak in de meest ruime zin van het woord, alsook voor alle andere handelsactiviteiten die voorkomen in de doelomschrijving van de statuten van de huurster, uitgezonderd evenwel de groot- en kleinhandel in kruiden, maar met inbegrip van het uitbaten van een hondenfokkerij en kennel. De betwisting draait omtrent de vraag of de Handelshuurwet op de hogervermelde huurovereenkomst van toepassing is. Volgens de verhuurder zou er in het gehuurde goed geen handel worden uitgbaat. Hij wijst erop dat volgens het proces-verbaal van plaatsbezoek opgemaakt door de Vrederechter in het kader van een andere betwisting tussen dezelfde partijen, ook de huurster verklaarde dat in het pand geen kleinhandel werd uitgbaat. Volgens de rechtbank is niet vereist dat er op het ogenblik van de verhuring reeds een kleinhandel in het gehuurde goed bestaat, doch dat het goed bestemd is om daartoe te worden gebruikt, op voorwaarde dat de kleinhandel er nadien daadwerkelijk komt. Samen met het onroerend goed werd ook de handelszaak D.K. verhuurd. Overeenkomstig de notariële koopakte bestaat de handelszaak uit „een kleinhandel in koloniale waren en voedingswaren; kleinhandel in boeken; inrichting van vertoningen; lezingen; drankgelegenheden; groothandel in koloniale specerijen, kruiden

(683) [Rb. Brussel 13 april 1994](#), *T. Vred.* 1997, 108, noot B. HUBEAU.



en waren”. Vermits de verhuring van het onroerend gepaard gaat met de verhuring van de handelszaak is de Handelshuurwet van toepassing(684).

364. VERKOOPPUNT OF OPSLAGPLAATS? — De huurster oordeelt dat zij als hoofdactiviteit heeft het fabriceren en verkopen van aanhangwagens en dat zij deze aanhangwagens hoofdzakelijk aan particulieren verkoopt. De verhuurster houdt voor dat het gehuurde pand gebruikt wordt voor de bewaring van materiaal. De huurster moet bewijzen dat tussen partijen een handelshuurovereenkomst werd afgesloten. De rechtbank kan slechts vaststellen dat niet het minste bewijs wordt geleverd dat de huurster de door haar gefabriceerde aanhangwagens in het gehuurde goed aan particulieren verkoopt. Ze bewijst ook niet en biedt ook niet aan te bewijzen dat het de bedoeling van partijen was dat bij de aanvang van de huur het pand verhuurd werd met het oog op een handelsbestemming en/of dat de verhuurster later zou ingestemd hebben met een handelsbestemming van het verhuurde pand. De Vrederichter te Kortrijk oordeelt derhalve dat de hem voorgelegde huurovereenkomst niet voldoet aan alle voorwaarden om als een handelshuurovereenkomst te worden gekwalificeerd(685).

365. OPSLAGPLAATS EN ATELIER. — Het volstaat niet dat de partijen bij het sluiten van de overeenkomst de bedoeling hadden aan het goed de bestemming van kleinhandel te geven om de overeenkomst als een handelshuur te kwalificeren, indien hiervan niets in huis komt. De handelshuur wordt in deze hypothese een gewone huur, behalve indien een uitdrukkelijk beding bepaalt dat in elke hypothese de huurovereenkomst onderworpen is aan de Handelshuurwet, zelfs indien de toepassingsvoorwaarden van laatstgenoemde Wet niet aanwezig zijn. De opslagplaats wordt gebruikt als magazijn voor het huishoudelijke elektrische materiaal dat door de huurder verkocht wordt, en als atelier voor het herstel hiervan. De verhuurster preciseert, zonder tegengesproken te worden door de huurder, dat de handel van de huurder uitgeoefend wordt in een ander onroerend goed en niet in de gehuurde opslagplaats. De cliënten brengen hun apparaat naar die opslagplaats om het te laten herstellen en komen het daar terughalen. De litigieuze huurovereenkomst kreeg de titel van handelshuur mee. Er is echter niet bewezen dat er direct contact is met het publiek en de rechter aanvaardt niet dat de Handelshuurwet van toepassing is(686).

366. BEZETTING TER BEDE. „CONTRAT DE GÉRANCE LIBRE”. — Een B.V.B.A. baat in Marcinelle een superette uit met het uithangbord „Aliments Spar” krachtens een huurovereenkomst in samenwerking met de N.V. Aliments New, eigenaar van het complex. Bij overeenkomst van 1 juni 1993 geeft zij

(684) Rb. Turnhout 6 november 1995, *Turnh. Rechtsl.* 1995-96, 151.

(685) Vred. Kortrijk 10 juli 1996, *T. Huur* 1997-98, 39, noot C. VAN DER ELST.

(686) Rb. Charleroi 11 februari 1997, *J.L.M.B.* 1997, 1139.



een deel van de handelszaak in huur aan Pantolos, met name de afdeling beenhouwerij, charcuterie, kaas voor een maandelijks huurprijs van 65.000 frank. De partijen kwalificeren de overeenkomst als „*contrat de location d'un fond de commerce*”. Hierdoor verleent de eigenaar van de handelszaak aan de huurder het recht dit handelsfonds vrij uit te baten in eigen naam voor eigen rekening en op zijn risico, en de producten van het handelsfonds te bewaren, mits betaling aan de eigenaar van een huurprijs die hetzij vast is, hetzij proportioneel met het zakencijfer of de jaarlijkse winsten(687). Het gaat dan om een huur. In algemene regel moet de huur van een handelszaak gepaard gaan met de huur van een onroerend goed waarin de handel gedreven wordt. Daarop is dan de Handelshuurwet van toepassing. Indien partijen een operatie op het oog hebben van meer tijdelijke aard, moeten ze een beroep doen op een ander contracttype zoals de „*gérance*”. Het gaat hier om een bezetting ter bede. Een contract van „*gérance libre*” verleent aan de huurder de mogelijkheid een handelszaak vrij voor eigen rekening en op eigen risico uit te baten met als tegenprestatie het betalen aan de eigenaar van een vergoeding of van een deel van de winsten, en mits verschillende prestaties van diensten. De overeenkomst die het sluiten van de huur van een onroerend goed uitsluit met betrekking tot de lokalen die bezet zijn in het kader van een dergelijke „*gérance*” kan niet gekwalificeerd worden als de huur van een handelszaak(688). Later werd Pantolos failliet verklaard. De huurovereenkomst bevatte een uitdrukkelijk ontbindend beding bij achterstallen van huur, bij faillissement, of bij publicatie van een bericht van beslag.

367. MOBIELE FRITUUR. EIGENRICHTING. — De clause die bepaalt dat de huur kan worden verbroken met een opzegging van één maand is geldig, nu de dwingende bepalingen van de Handelshuurwet niet toepasselijk zijn op de verhuur van een mobiele frituur. Deze heeft immers een roerend karakter. De verhuurder dient de door hem gegeven opzegging via juridische weg te laten bekrachtigen en is niet gerechtigd om de huurder uit het gehuurde goed te zetten, weze dit na het verstrijken van de vooropgestelde opzeggingstermijn. Dergelijke feitelijkheid maakt een onrechtmatige eigenrichting uit. De door de huurder wegens winstderving gevorderde schadevergoeding staat niet in causaal verband met deze wederrechtelijke uitzetting, nu hij wegens het verstrijken van de regelmatig gegeven opzegging niet meer gerechtigd was het gehuurde goed uit te baten. De verhuurder liet een ander slot plaatsen, hetgeen een feitelijkheid uitmaakt die aanleiding gaf tot een procedure in kort geding. Schadevergoeding ingevolge de feitelijkheid zelf wordt niet gevorderd(689).

(687) Zie J. VAN RYN en J. HEENEN, *Principes de droit commercial*, Tome I, Brussel, Bruylant, 1976 (tweede editie), p. 409, nr. 453.

(688) Kh. Charleroi 18 november 1997, *J.L.M.B.* 1998, 1831.

(689) Gent 22 mei 1998, *T. Huur* 1997-98, 301.

368. BEDROG. — De verhuurster heeft een vennootschap opgericht. Zij vraagt aan de huurder om een nieuwe versie van de handelshuurovereenkomst te willen ondertekenen waarin deze verandering in het statuut van de verhuurster wordt geboekstaafd. Enkele woorden hadden natuurlijk kunnen volstaan, waarin de huurder zou ingestemd hebben met de herneming door de vennootschap van de verhuurdersverplichtingen. Maar de hele overeenkomst wordt herschreven en hiervan wordt gebruik gemaakt om enkele woorden te veranderen die een volledig nieuw licht werpen op de huurrelatie. Aldus wordt in artikel 1 het woord „huur” door het woord „handelshuur” vervangen. Ook wordt in een ander artikel een zin weggelaten die een automatische huurhernieuwing uitsloot. Het is de huurder die de verandering aanbrengt. Deze verhuurster was een dame van zesenzeventig jaar die haar echtgenoot net verloren had. Het was wijlen haar echtgenoot die zich met alle huurproblemen bezighield. De rechtbank stelt vast dat hier bedrog aanwezig is in hoofde van de huurder en met name hoofdbedrog in de zin van artikel 1116 B.W.(690).

AFDELING 2

DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

369. ONDERLINGE TOESTEMMING. — De chronologie der feiten is als volgt. Op 23 oktober 1990 richtte de huurster een opzeggingsbrief aan de verhuurster. De verhuurster antwoordde onmiddellijk per aangetekende brief van 31 oktober 1990 en willigde de opzegging in. Bij aangetekende brief van 30 oktober 1990 echter trok de huurster zonder nadere motivering de opzegging in. Manoeuvres om artikel 3, 4de lid Handelshuurwet te ontduiken, blijven zonder resultaat: zolang de huurder het gehuurde goed betreft, kan een akkoord over de voortijdige beëindiging slechts worden vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd. Zulks sluit het bewijs dat geput wordt uit de uitvoering van de beëindigingsovereenkomst niet uit. Deze stelling vindt ook steun in de voorbereidende werken. Die eventualiteit is in het besproken geval als dusdanig echter niet aan de orde. Uitbreiding ervan tot een categorie „datum van bevestiging” leidt tot het uithollen van de bescherming van de huurder, in strijd met de wil van de Wetgever. De beslissing van de rechter in beroep dat in dit geval de handelshuurovereenkomst op rechtsgeldige wijze voortijdig is beëindigd, schendt bijgevolg artikel 3, 4de lid van de Handelshuurwet.

Om te bewijzen dat ze eigenares was geworden van de handelszaak bood de huurster aan met getuigen te bewijzen dat ze 100.000 frank had betaald aan de verhuurster en dat de echtgenoot van de verhuurster op de goede afloop een fles wijn had geopend. De rechter in beroep oordeelt dat de huurster niet bewijst dat zij de handelszaak van de verhuurster heeft overgenomen. Hij

(690) *Rb. Brussel 29 juni 1995*, *Res Jur. Imm.* 1995, 171. Het hoedje van deze uitspraak is slordig opgesteld en weinig duidelijk.



wijst het aangeboden getuigenbewijs af met de overweging: „Indien Patricia zou willen bewijzen dat zulks betaald werd, zou dit wel eens wenkbrauwfronsende bedenkingen over „zwart geld” kunnen doen ontstaan.” De rechter in beroep miskent volgens het Hof van Cassatie aldus het principiële recht van de huurster om het bewijs door getuigen te leveren. Ook dit middel is gegrond(691).

370. MINNELIJKE BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR. — Een café werd door een echtpaar in huur gegeven aan M. op 3 juni 1978. Laatstgenoemde had een bierhandel en baatte enige herbergen uit. Op 1 april 1988 draagt M. de handelszaak over aan appellante, een brouwerij. Bij overeenkomst van 24 mei 1988 geeft hij het pand in onderhuur aan geïntimeerde. Op 1 juni 1989 wordt geïntimeerde eigenaar van het betrokken onroerend goed dat zij gekocht heeft van het echtpaar. De vraag rijst of de nieuwe eigenaar gebonden is aan een afnameverplichting. Zij verkoopt nu producten van een andere brouwerij. Zowel de Rechtbank van koophandel als het Hof van beroep te Antwerpen verklaren de vordering van de appellante ongegrond. In de overeenkomst van 24 mei 1988 wordt met geen woord gerept over een verplichte afname van de bieren geproduceerd door appellante. Aangenomen wordt dat door de verkoop van het echtpaar aan geïntimeerde, de huurovereenkomsten tussen het echtpaar en M. en geïntimeerde (en alleszins de eventuele exclusieve afnameverbintenis) door deze partijen als minnelijk ontbonden werden beschouwd van zodra de verkoop in de notariële akte zou worden vastgelegd. Het bewijsvoorschrift uit artikel 3, 4de lid Handelshuurwet nopens de onmiddellijke beëindiging van de handelshuur is niet van openbare orde en de partijen kunnen van de nietigheid afstand doen. Deze afstand kan worden afgeleid uit de vrijgave van de huurwaarborg. Dit bewijsvoorschrift geldt in ieder geval niet voor de beëindiging door onderling akkoord van een drankafname-overeenkomst, al is die vervat in de handelshuurovereenkomst(692).

371. OPZEGGING DOOR DE HUURDER (ARTIKEL 3, 3DE LID HANDELSHUURWET). WEIGERING VAN EEN VOORTIJDIGE EN EENZIJDIGE OPZEGGING KAN RECHTSMISBRUIK UITMAKEN. — De weigering van een voortijdige en eenzijdige opzegging door de huurder zou als een rechtsmisbruik kunnen beschouwd worden, bijvoorbeeld bij de eis tot blinde voortzetting van de huur zonder rekening te houden met mogelijke en redelijke alternatieven. De toetsingsbevoegdheid van de rechter is slechts marginaal: enkel in geval van *kennelijk* onredelijke rechtsuitoefening zal de rechter kunnen tussenkomen en een aangepaste sanctie opleggen in functie van de aard en de vorm van het rechtsmisbruik, en eventueel de keuze van de schuldeiser voor gedwongen uitvoering naast zich neerleggen en de ontbinding bevelen. Indien de onderverhuring, de

(691) [Cass. 17 februari 1995](#), *A.C.* 1995, 189; *Pas.* 1995, I, 190 en *R.W.* 1994-95, 1396, concl. Adv. Gen. G. BRESSELEERS.

(692) [Antwerpen 9 januari 1996](#), *Huurrecht* 1996, 58, noot P. DE SMEDT.



overdracht van huur, de ondertekening van een nieuwe huur met een ernstige kandidaat-huurder of het voorstel van een degelijke schadevergoeding als redelijke tegenvoorstellen kunnen worden beschouwd, kan men daarentegen als onredelijk verklaren het voorstel van de huurder om een schadevergoeding van drie maanden huur te betalen, omdat de bedoelde schadevergoeding zelfs lager ligt dan deze voorzien door artikel 3, 3de lid Handelshuurwet. In de omstandigheden van het geval ontdekt men eerder een misbruik in de houding van de huurster die na de hernieuwing van de huur te hebben bekomen op 2 maart 1991, beslist deze te beëindigen op 31 mei 1992, maar in het onroerend goed blijft tot 18 november 1992, het goed op die datum verlaat en een minimale vergoeding aanbiedt. De verhuurder kan dit voorstel niet aanvaarden en vraagt de gedwongen uitvoering bij wijze van equivalent van de huurovereenkomst tot aan het einde van de lopende driejarige periode, met name tot 1 maart 1994. De Vrederechter van Messancy liet zich bij de inwilliging van de eis tot uitvoering bij wijze van equivalent van de litigieuze huurovereenkomst voornamelijk leiden door het onredelijke gedrag van de huurster. Daarna wijst de Vrederechter op een bijkomende bezwarende omstandigheid, die de positie van de verhuurder nog bemoeilijkt. Vermits het een handelshuur betrof, zou het moeilijker zijn om een geschikte nieuwe huurder te vinden. De huurster bleef bovendien in gebreke te bewijzen dat de verhuurder reeds de kans had gezien om het goed opnieuw te verhuren tegen vergelijkbare voorwaarden(693).

372. FAILLISSEMENT VAN DE VERHUURDER. — Het faillissement van de verhuurder die vóór die noodlottige gebeurtenis een handelshuur heeft toegestaan, wijzigt de rechten en verplichtingen van de partijen niet. De curator kan de overeenkomst niet ten allen tijde en *ad nutum* beëindigen(694). De curator beweerde dat hij kon afzien van lopende contracten, ook van een huurcontract, wanneer hij zulks in het belang van de massa nodig achtte en verwees hierbij naar een oud cassatie-arrest van 1896. Zijn zienswijze berust manifest op een onjuiste interpretatie van het cassatie-arrest en deels op een onnauwkeurige vertaling door sommige Franstalige auteurs als volgt: „*Par ailleurs, le droit de renoncer au bail ne doit pas être considéré comme attaché à la personne du failli, de sorte qu’il appartient au curateur et à lui seul, d’y renoncer, lorsque l’intérêt de la masse le rend souhaitable*”(695).

373. VOORTIJDIGE BEËINDIGING DOOR DE VERHUURDER BIJ HET VERSTRIJKEN VAN ELKE DRIEJARIGE PERIODE. — Artikel 3, laatste lid Handelshuurwet bepaalt dat in het huurcontract een beding kan worden opgenomen dat aan de verhuurder het recht toekent om onder bepaalde voorwaarden bij het verstrijken van iedere driejarige periode de huurovereenkomst te beëindigen.

(693) Vred. Messancy 12 januari 1994, *T. Vred.* 1996, 63, noot E. MATTHEEUSEN.

(694) *Vred. Antwerpen 27 juli 1994, R.W.* 1996-97, 508.

(695) A. CLOQUET, in *Les nouvelles, Verbo Concordats et Faillites*, p. 437.



Aan de vereiste van deze wetsbepaling is voldaan indien de huurder er in het contract op attent gemaakt wordt onder welke voorwaarden hij bij het verstrijken van iedere driejarige periode zou kunnen worden uitgezet, wat kan gebeuren door een ondubbelzinnige verwijzing naar de in de Handelshuurwet bedoelde mogelijkheid van vervroegde beëindiging. Eiseres, die een supermarkt uitbaat, is hoofdhuurster en verhuurt een gedeelte van het pand onder aan een slagerij. De duur van de onderhuur bedraagt negen jaar, met dien verstande dat aan de verhuurder de mogelijkheid geboden werd om de huur te beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode „zoals voorzien door artikel 3, laatste alinea van de Wet op de handelshuur”. De wettelijke tekst moet niet volledig vermeld worden. De sacramentele bewoordingen van de alinea in kwestie moeten niet *verbatim* herhaald worden. Het is voldoende dat de aandacht van de huurder uitdrukkelijk getrokken wordt op de uitzonderlijke voorziening in kwestie(696).

374. OPZEGGING AAN MEDE-EIGENAARS. — Indien een handelshuurovereenkomst door twee mede-eigenaars-verhuurders is aangegaan, dient een van de huurders uitgaande opzegging, om rechtsgeldig te zijn, aan beide verhuurders te worden betekend, behoudens indien de ene verhuurder aan de andere een mandaat heeft gegeven. *In casu* kan het bestaan van zo'n mandaat worden afgeleid uit het feit dat alle briefwisseling met de huurder steeds door één mede-eigenaar werd ondertekend, dat op het briefhoofd steeds de naam en het adres van die mede-eigenaar en de naam en het adres van de andere mede-eigenaar (zijn zus) werden vermeld en dat na de aan de eerstgenoemde mede-eigenaar betekende opzegging, deze het pand te huur stelde, wat alleen maar met het medeweten en de goedkeuring van de andere mede-eigenaar kan gebeurd zijn. De huurder mocht erop vertrouwen dat de opzegging door de eerste mede-eigenaar alleen kon worden afgehandeld(697).

375. NIETIGHEID. EXPLOITATIE VAN EEN BORDEEL DOOR DE ONDERHUURDER. — Wanneer een pand wordt verhuurd als woonhuis en café en deze bestemming niet mag worden gewijzigd zonder de schriftelijke toestemming van de verhuurder, heeft de exploitatie van dit pand als ontuchthuis door de onderhuurder, zonder protest van de hoofdhuurder, tot gevolg dat de onderhuurovereenkomst nietig is wegens een ongeoorloofde oorzaak en dat de hoofdhuurovereenkomst ten nadele van de hoofdhuurder moet worden ontbonden. Op verzoek van de eigenaars stelde een gerechtsdeurwaarder een procesverbaal van vaststelling op. Op een bepaalde dag rond 22.20 u. betrad hij het café en bestelde aan de toog een biertje, dat hem geserveerd werd door een man. Daarna zette zich een vrouw op de barkruk naast hem, sprak hem aan in het Frans, zei haar naam en legde haar hand op zijn dij. Zij stelde hem voor

(696) Vred. Roeselare 28 april 1995, *R.W.* 1996-97, 1204.

(697) Vred. St.-Niklaas 26 december 1995, *R.W.* 1996-97, 1265.



zich met haar af te zonderen, wat 6.000 frank zou kosten, champagne inbegrepen. De burgemeester van Ninove bevestigt dat het bewuste pand bekend staat als een instelling waar dienststers met het cliënteel mee verbruiken, dat een dienstster met de naam Stéphanie bij de politie niet bekend is, maar dat die personen vaak roepnamen gebruiken. Hier is volgens de Vrederichter duidelijk sprake van aanzetting tot ontucht, onder het gezag en de leiding van de aanwezig onderhuurster(698).

AFDELING 3

VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

376. NIEUWE WERKEN INGEVOLGE VLAREM II. GEEN ONDERHOUDSVERPLICHTING VAN DE VERHUURDER VOLGENS ARTIKELEN 1719 EN 1720 B.W. — Het gehuurde gebouw omvat een benzinstation met werkplaats en aanhorigheden en een appartement. De exploitatie van een benzinstation was mogelijk ingevolge een op 25 februari 1965 door de Bestendige Deputatie van Brabant afgeleverde vergunning voor een dienststation met een opslagplaats voor 23.000 liter benzine en 8.000 liter mazout in ondergrondse houders. Op 22 mei 1995 weigerde het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Dilbeek een milieuvergunning af te leveren nadat de B.V.B.A. een nieuwe vergunningsaanvraag had ingediend. Bij besluit van de Bestendige Deputatie wordt het beroep tegen de weigeringsbeslissing afgewezen, omdat de bestaande, in 1965 vergunde installatie niet voldoet aan de milieuvoorschriften zoals deze bepaald zijn in het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne. Op 19 maart 1997 gebood de Gemeente Dilbeek de uitbater de benzinetanks definitief buiten gebruik te stellen. De huurder beweert dat de eigenaar de verplichting heeft om het gehuurde goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is (artikel 1719, 1^o B.W.). De verhuurder moet aan de huurder het rustige genot van het goed verschaffen zolang de huur duurt (artikel 1720, 2^o B.W.). De exploitatie van het benzinstation wordt onmogelijk. De exploitatie van de werkplaats is nog mogelijk, evenals het gebruik van het appartement. Het goed, in zoverre dienstig als benzinstation, is teniet gegaan, althans tijdelijk (artikel 1741 B.W.). De verhuurder moet bij de aanvang van de handelshuurovereenkomst het goed leveren in de staat die dienstig is voor het gebruik overeenkomstig de op dat ogenblik geldende reglementering. De milieuvergunning maakt deel uit van het geleverde goed. Wanneer ze echter tijdens de huurovereenkomst moet worden hernieuwd en er werken moeten gebeuren op grond van nieuwe Wettelijke en administratieve voorschriften, *in casu* Vlarem II, kunnen deze werken niet ten laste worden gelegd van de eigenaar. De werken vallen immers niet onder de onderhoudsverplichting van de verhuurder overeenkomstig de artikelen 1719 en 1720 B.W. Als de

(698) [Vred. Ninove 17 mei 1995](#), *R.W.* 1996-97, 1244.



verhuurder niet kan verplicht worden belangrijke investeringen te doen, dan kan deze verplichting evenmin aan de huurder opgelegd worden. De Vrederechter reduceert de huurprijs tot één derde(699).

377. WERKEN OPGELEGD DOOR HET BESTUUR VAN STEDENBOUW. — De gemeentelijke administratie liet de verhuurder weten dat het Schepencollege beslist had om hem te verplichten zijn onroerend goed binnen een bepaalde tijd te heropbouwen op straffe van onteigening. Indien de verhuurder de verbintenis kende die opgelegd wordt door een bijzonder plan van aanleg om werken aan te vatten in het onroerend goed, zodanig dat er minstens twee verdiepingen zouden zijn, voordat het contract in werking trad en de huurder niet verwittigde van deze situatie, kan de verhuurder deze stedenbouwkundige bepalingen niet inroepen als overmacht. De verhuurder mag trouwens bij gelegenheid van een huurhernieuwingsaanvraag niet eisen dat de huurder zou vervallen verklaard worden van zijn recht op alle vergoedingen ten laste van de verhuurder om reden van genotsstoornis op grond van de realisatie van de werken die voorgeschreven zijn door het bestuur. De huurder is er evenmin toe gehouden af te zien van de mogelijkheid om vergoeding te vorderen van de verhuurder in geval van onteigening.

De verhuurder mag als voorwaarde voor de hernieuwing evenmin de mogelijkheid van verbreking opleggen op het einde van elke drie jaren, die hij zich niet had voorbehouden in de oorspronkelijke huurovereenkomst. De verhuurder mag wel de vervreemding van het onroerend goed in overweging nemen en de werken op zich nemen overeenkomstig de artikelen 12 en 16, 3^o Handelshuurwet. Ook mag hij aan de huurder verbod opleggen om veranderingswerken aan te vatten rekening houdend met de risico's van onteigening(700).

378. BERICHT VAN ADRESWIJZIGING DOOR DE UITGAANDE HUURDER. — Een handelshuur eindigde op 30 september 1995. De huurster verliet het goed op 5 oktober 1995 en vestigde zich op een andere plaats. De adreswijziging werd kenbaar gemaakt door aanplakbrieven die op de uitstalramen en de gevel van het gehuurde goed aangebracht werden. Verscheidene keren werden deze aanplakbrieven door de verhuurder afgerukt. In een brief van 12 oktober 1995 nodigde de verhuurder de huurster uit om onmiddellijk die aanplakbrieven weg te nemen en legde haar verbod op andere aan te brengen. Bij vonnis van 22 december 1995 gaf de Vrederechter aan partijen akte van hun akkoord om in het goed en duidelijk zichtbaar van buiten op elk van de twee uitstalramen rond de ingangseur van de winkel een bladformaat A3 aan te brengen om de adreswijziging kenbaar te maken. De huurster vraagt nu wel veroordeling van de verhuurder tot betaling van 50.000 frank voor de

(699) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 23 juni 1997](#), *T. Vred.* 1998, 366, noot B.H. Zie hierover [Cass. 29 mei 1989](#), *A.C.* 1989-90, 1133; *Pas.* 1989, I, 1022; *R.C.J.B.* 1990, 533, noot Y. MERCHERS.

(700) [Vred. Doornik 2 september 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 123.



geleden handelsschade, zich steunend op artikel 5 Handelshuurwet. De Vrederechter beslist dat sinds een bericht van het overeengekomen formaat werd aangebracht, de huurster niet aantoonde dat de verhuurder dit daarna heeft weggenomen.

Het bericht van adreswijziging moet voldoende groot genoeg zijn om de aandacht te trekken, zonder nochtans dergelijke proporties aan te nemen dat het de esthetiek van het onroerend goed schaadt of de volgende huurder verhindert om het uitstalraam te gebruiken zoals hij dit wenst. De verhuurder mag dat bericht niet wegnemen voor het verloop van zes maanden onder straf van schadevergoeding. Na akkoord tussen partijen betreffende de modaliteiten van deze aanplakbrief mag men de verhuurder niet ten kwade duiden een aanplakbrief weg te nemen die niet beantwoordt aan de afgesproken normen(701).

AFDELING 4

VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER. DE HUURPRIJS EN -LASTEN

379. DE BESTEMMING VAN HET GEHUURDE GOED. — Door het gebruik van het gehuurde goed (een garage) te beperken tot een simpele opslagplaats (voor vijf à tien nieuwe wagens of tweedehandswagens en voor onderdelen), die voor het publiek gesloten is spijs een formele ingebrekestelling door de verhuurder, komt de huurder grovelijk tekort aan zijn verplichting om het gehuurde goed als goed huisvader te gebruiken, te weten volgens de afgesproken handelsbestemming. Hij benadeelt aldus de reputatie en de huurwaarde van het goed(702).

Luidens artikel 2273 B.W. verjaart de vordering van de verhuurder tot betaling van het bedrag dat voortvloeit uit de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud na één jaar. Een brief die het bedrag van de geïndexeerde huurprijs notifieert, onderbreekt deze verjaring niet.

380. HERZIENING VAN DE HUURPRIJS. — Het vredegerecht te Mol herinnert eraan dat de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs op grond van artikel 6 Handelshuurwet niet mag worden gehanteerd om een correctie aan te brengen met betrekking tot een *ab initio* volgens de mening van één der partijen te laag of te hoog overeengekomen huurprijs. Artikel 6 Handelshuurwet vindt toepassing wanneer nieuwe omstandigheden, die niet voorzienbaar waren bij het aangaan van de huur de normale huurwaarde met minstens 15% beïnvloeden. Als basis voor de herziening komt alleen in aanmerking de normale huurwaarde, dit is de huurprijs die op het tijdstip van de herziening normaal voor het gehuurde goed kan gevraagd worden. Deze huurwaarde wordt bepaald door een vergelijking met de huurwaarde van

(701) [Vred. Aarlen 20 december 1996](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 10.

(702) [Rb. Nijvel 26 april 1996](#), *J.T.* 1997, 219.



gelijksoortige onroerende goederen in de omgeving, mits rekening te houden met de algemene economische toestand(703).

381. NIEUWE OMSTANDIGHEDEN. — De huur is inwerking getreden op 1 april 1990 en heeft als voorwerp een pand dat deel uitmaakt van een galerij, die meer dan vijftig winkels telt. Er is een variërende leegstand. De huurster klaagt er zich over dat de uitbating van de winkel in de galerij niet opbracht wat zij ervan verwachtte. Zij beweert dat ze een huurprijs betaalt die minstens 15% hoger ligt dan de normale huurwaarde en vraagt daarover een deskundigenonderzoek. De Vrederechter oordeelt dat als verweerster vandaag zou moeten huren zij dat kennelijk alleen tegen een lagere prijs zou willen doen en als de gegeven voorstelling juist is, de verhuurster vrede zou moeten nemen met een lagere huurprijs. Het is echter niet omdat die vaststelling juist zou zijn dat artikel 6 Handelshuurwet kan worden ingeroepen. Artikel 6 kan niet worden ingeroepen voor omstandigheden die moesten in aanmerking genomen worden bij de aanvang van de huur, maar waarmee geen rekening gehouden werd. Artikel 6 is geen middel om in alle omstandigheden aan economische risico's het hoofd te bieden; de huurster diende alle elementen van de zaak in acht te nemen. Zij diende met name te beseffen dat de gehuurde winkel, wat rendement betreft, ook afhankelijk was van een gezamenlijk rendement van de galerij, en niet alleen van haar eigen verkoopstrategie. Zij heeft gehuurd alsof de galerij zeker een succes zou worden. De normale huurwaarde kan met 15% gedaald zijn, maar dat is niet het gevolg van nieuwe onvoorzienbare omstandigheden. Het opstarten van een winkel in een nieuwe galerij houdt risico's in, die de partijen moeten inschatten bij het aangaan van de huur(704).

De Vrederechter te Brussel oordeelt anderzijds dat artikel 6 Handelshuurwet als beoordelingselement voor de nieuwe omstandigheden slechts het gunstige of ongunstige rendement van de exploitatie uitsluit wanneer het uitsluitend afhangt van de huurder. *In casu* was een taverne verhuurd. De toegang ertoe werd bemoeilijkt door openbare werken. Nochtans tonen foto's aan dat de voetpaden konden gebruikt worden. Ongetwijfeld hebben de werken occasionele klanten afgeschrikt. De leegstand van bepaalde onroerende goederen zoals het „Berlaymont-gebouw” heeft zeker ook tot het verlies van cliënteel geleid. De handelszaken die gelegen zijn aan het Schumann-rondpunt zijn ongetwijfeld slachtoffer geworden van de verplaatsing van de kantoren. De toepassing van artikel 1722 B.W. wordt niet aanvaard. Het economische verlies geleden door een daling van het zaken cijfer kan niet gelijk gesteld worden met het materiële verlies van het gehuurde goed (door brand, instorting, enz.). De Vrederechter past wel artikel 6 Handelshuurwet toe(705).

(703) [Vred. Mol 5 september 1995](#), *Turnh. Rechtsl.* 1994-95, 111.

(704) *Vred. St. Niklaas* 22 november 1993, *R.W.* 1994-95, 929, noot.

(705) [Vred. Brussel 27 januari 1995](#), *Rev. Not. b.* 1995, 159.

382. DE HUURPRIJS MOET BEPAALBAAR ZIJN. — In de zin van artikel 1709 B.W. en artikel 1 Handelshuurwet moet de huurprijs bepaald of bepaalbaar zijn. Een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Veurne wordt vernietigd omdat de rechtbank op grond van de enkele vaststellingen dat een maximumprijs bepaald wordt, dat de huur zal afhangen van de uitgevoerde werken en dat de huurprijs tussen partijen nog definitief vastgesteld moet worden, heeft geoordeeld dat de huurprijs bepaald of bepaalbaar was. Een huurprijs is bepaalbaar indien hij kan worden vastgesteld op grond van objectieve gegevens die aan de wil van de partijen zijn onttrokken. De feitenrechter oordeelt daarover op onaantastbare wijze mits hij het begrip „bepaalde of bepaalbare prijs” niet miskent. Een huurprijs, maximaal begrensd, doch afhankelijk van de vooraf gekende uitgevoerde werken en te bepalen op een later tussen partijen vastgesteld tijdstip is niet bepaalbaar volgens het Hof van Cassatie(706).

383. ONGELDIGE CLAUSULE. — In de handelshuurovereenkomst met betrekking tot een taveerne staat de volgende clausule: „Herziening van de huurprijs

- a) koppeling aan het indexcijfer van de consumptieprijzen
- b) bovendien blijft herziening mogelijk op grond van artikel 6 Handelshuurwet
- c) om de vijf jaren zal de huurprijs herberekend worden tegen 6,38 frank per % van de nieuwe geschatte venale waarde van de onroerende goederen, vrij van bewoning en publiek veilbaar, en becijferd door een expertisebureel aanvaard door beide partijen.”

Het laatste lid van dit beding is volgens de Vrederechter ongeldig. Een vijfjaarlijkse herziening op schatting door experts die rekening houden met de huurwaarde van de onroerende goederen in het algemeen is een verboden scheidsrechterlijk beding dat de herziening niet afhankelijk maakt van objectieve elementen eigen aan het verhuurde goed. Er kunnen door partijen geen andere maatstaven worden ingevoerd om de huurprijs te bepalen dan deze die door de wet zelf zijn bepaald. De herziening van de huurprijs op basis van een vastgesteld procent van de venale waarde van het onroerend goed, is in strijd met de bepaling van artikel 6 Handelshuurwet(707).

384. WETTELIJKE HERZIENING VAN DE HUURPRIJS. — Partijen kunnen de wettelijke mogelijkheden van herziening bepaald in artikel 6 Handelshuurwet weliswaar niet uitschakelen, doch niets belet hen deze contractueel uit te breiden, hetgeen in geval van onderhuur voor de hand ligt teneinde onaangename verrassingen te vermijden. Het zou onbillijk zijn indien de hoofd-

(706) [Cass. 20 mei 1994](#), *T. Vred.* 1996, 57, noot K. CREYF; *R.W.* 1995-96, 600, *A.C.* 1994, 507; *Pas.* 1994, I, 492 en *Bull.* 1994, 492.

(707) [Vred. St.-Truiden 25 april 1996](#), *T. Not.* 1996, 272.



huurder tot het betalen van een hogere huurprijs zou kunnen gedwongen worden, terwijl hij geen verhoging van de onderhuurder zou kunnen vorderen, louter door het mechanisme van termijnen en de toevallige omstandigheid dat de hoofdverhuurder dagvaardt op de laatste of voorlaatste dag vóór het verstrijken van de termijn. De onderhuurders (verweerders in tussenkomst) laten gelden dat de vordering in tussenkomst niet ontvankelijk is nu zij werd ingesteld buiten de termijn bepaald in artikel 6, 3de lid Handelshuurwet, namelijk gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. Het vonnis weerhoudt de stelling dat de termijn *ex* artikel 6 Handelshuurwet waarbinnen een huurprijsherziening dient te worden ingesteld conventioneel kan worden uitgebreid, zodat de hoofdhuurder de mogelijkheid krijgt de herziene huurprijs van zijn onderhuurder te recupereren. Deze stelling wordt, zoals in het vonnis wordt aangegeven, betwist. Sommigen zijn van mening dat het hier een vervaltermijn betreft en dat partijen daar niet mogen van afwijken(708).

385. VORDERING TOT HERZIENING VAN DE HUURPRIJS. — Noch de stijging van de waarde van de onroerende goederen, van het bedrag van het kadastrale inkomen en van de consumptieprijzen noch de uitvoering van wegenwerken in de omgeving van het pand, komen in aanmerking om te spreken van een stijging van minstens 15% van de normale huurwaarde die een huurprijsherziening rechtvaardigt. Het betreft een studentencafé aan de Blandijnberg. Met zekerheid mag gezegd worden dat de huurwaarde van dit pand, buiten de normale indexaanpassing, niet met 15% is gestegen van 1990 tot 1996, zodat het nutteloos en overbodig is om daaromtrent een deskundige aan te stellen(709).

386. DE HUURWAARDE. — De bepaling van de huurwaarde overeenkomstig artikel 19 Handelshuurwet is geen wettelijke verrichting, nu artikel 18, § 2 Handelshuurwet aan de rechtbank opdraagt in billijkheid te oordelen. Bij de bepaling van deze huurwaarde dient onder andere rekening gehouden te worden met de mogelijkheid om gedeelten van het gehuurde goed onder te verhuren, ongeacht of dergelijke onderverhuring al dan niet een commercieel karakter heeft. Door de gerechtsdeskundige wordt besloten tot een huurwaarde van 41.000 frank per maand. De huurders handhaven de door hen vooropgestelde huurprijs van 30.000 frank per maand, terwijl de verhuurders voet bij stuk houden bij de door hen voorgestelde huurprijs van 55.000 frank per maand. Ten onrechte pogen partijen door een wettelijke verwerking van de vergeleken gegevens de respectievelijk door hen voorgestelde huurwaarden bevestigd te zien. De deskundige heeft rekening gehouden met de opbrengsten van de onderverhuring van drie appartementen boven het handelsgelijkvloers. In zijn voorverslag besloot de gerechtsdeskundige tot een

(708) *Vred. Gent 21 juni 1996*, *T. Huur 1997-98*, 42, noot P. DE SMEDT.

(709) *Vred. Gent 28 juni 1996*, *T. Huur 1997-98*, 59, noot M.D.D.

huurwaarde van 44.000 frank per maand voor het litigieuze pand. In zijn definitief verslag corrigeerde hij dit tot 41.000 frank per maand op basis van een supplementair vergelijkingspunt. De Vrederechter bepaalt de huurprijs met ingang vanaf 1 januari 1996 in billijkheid op 44.000 frank per maand(710).

387. BIJ DE BEPALING VAN DE NIEUWE HUURPRIJS NA HUURHERNIEUWING WORDT GEEN REKENING GEHOUDEN MET VERBETERINGEN BEKOSTIGD DOOR DE HUURDER. — De hernieuwde huurovereenkomst vormt een nieuw contract. Om de nieuwe huurprijs te bepalen moet de rechter enkel rekening houden met objectieve criteria. Hij zal enkel rekening houden met de normale huurwaarde op het ogenblik van de aanvraag tot huurhernieuwing. De huurster laat echter gelden dat zij zelf het bijbouwen van een magazijn heeft betaald, en dat aangezien het recht van natrekking geen toepassing vindt tijdens de huurovereenkomst, de verhuurder tijdens de duur van de huur geen enkel recht kan putten uit de door de huurder uitgevoerde veranderingen. De verhuurder zou dan ook als verhuurder geen enkel recht op de betwiste goederen kunnen laten gelden. De Vrederechter overweegt de vraag of een huurder gehouden is een hogere huur te betalen als gevolg van investeringen die hijzelf bekostigde. Bij de veranderingen aan het gebouw had de huurder niet de bedoeling zijn contractpartij te bevoordelen, maar wel de gunst van zijn cliënteel te verwerven om alzo zijn inkomsten te verhogen. Aldus nam de huurder berekende risico's. *In casu* werd in het huurcontract niets bepaald over het lot van de door de huurster uitgevoerde werken bij het beëindigen van het huurcontract. Men kan moeilijk staande houden dat een verhuurder die de huurhernieuwing toestaat, in een ongunstiger situatie zou verkeren dan een verhuurder die de hernieuwing niet toestaat, maar genieten kan van de meerwaarde. De verhuurder zou de huurhernieuwing kunnen weigeren door het aanbod van een hogere huurprijs door een derde te aanvaarden, indien de huurder geen gelijk bod doet. Het is evident dat deze derde bij het uitbrengen van zijn bod, rekening houdt met de actuele toestand van het pand en dat het aan de huurder niet is toegestaan voorkeur te vragen ondanks zijn lager bod met de argumentatie dat hij door zijn veranderingen het kwestieuze goed een meerwaarde heeft bezorgd. Bij de huurhernieuwing op grond van artikel 18 Handelshuurwet wordt de huurprijs bepaald in functie van hetgeen de gemiddelde kandidaat-huurder zou willen betalen. Deze kandidaat-huurder maakt daarbij geen onderscheid tussen wat bestond bij de aanvang van de huur en wat is bijgebouwd. Hetgeen door de huurder werd bijgebouwd moet dus in rekening gebracht worden bij het vaststellen van de huurprijs bij huurhernieuwing. Er moet rekening gehouden worden met de meerwaarde die *in casu* voorspruit uit de oprichting van het nieuwe magazijn door de huurder(711).

(710) [Vred. Veurne 24 oktober 1996](#), *T.W.V.R.* 1997, 42.

(711) [Vred. Willebroek 11 oktober 1993](#), *T. Vred.* 1996, 333.



388. GRONDSLAG VAN DE VERGOEDING VOOR EEN BEZETTING ZONDER RECHT NOCH TITEL NA BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR. — De handelshuurder die na het einde van de handelshuur in het huurgoed blijft om zijn verhuis te kunnen organiseren en om huurherstellingen *in natura* uit te voeren, verrijkt zich ten laste van de verhuurder. De verarming die de verhuurder ondergaat ingevolge de onbeschikbaarheid van het pand, dient te worden vergoed. Het spreekt voor zich dat de vordering tot betaling van een bezettingsvergoeding in principe geen *contractuele* grondslag heeft. De bezetting vindt immers plaats buiten elke overeenkomst, veelal na de beëindiging van de huur. Vermits er geen huurovereenkomst meer bestaat, kan er uiteraard ook geen sprake meer zijn van een huurprijs. Een bezettingsvergoeding verschuldigd ingevolge de bezetting zonder recht noch titel is geen huur in de zin van artikel 20, eerste lid Hyp. W. Evenmin is de vijfjarige verjaringstermijn van artikel 2277 B.W. toepasselijk, die immers geldt met betrekking tot de niet-betaalde huurgelden. Bovendien kan uit hoofde van een onbetaalde bezettingsvergoeding geen pandbeslag op grond van artikel 1341 Ger. W. worden gelegd. Er wordt algemeen aangenomen dat de vordering tot het betalen van een bezettingsvergoeding zijn juridische grondslag vindt in het leerstuk van de vermogensverschuiving zonder oorzaak. Dit wordt bevestigd door het voorliggende vonnis. Het bedrag van de vergoeding voor het wederrechtelijk bezetten van het pand zal niet noodzakelijk overeenstemmen met de oude huurprijs. Algemeen wordt aangenomen dat deze vergoeding in principe moet overeenstemmen met de normale huurwaarde van het goed op het ogenblik dat het zonder recht of titel werd betrokken. De normale huurwaarde is een objectief begrip. Men bedoelt hiermee de waarde die een doorsnee-huurder voor het gehuurde goed zou bieden en die wordt bepaald op basis van de gegevens van de vastgoedmarkt en door een vergelijking met de huurwaarde van gelijksoortige onroerende goederen in de omgeving. *In casu* stelde de Vrederechter vast dat er op het ogenblik van de bezetting geen handelsuitbating meer werd uitgeoefend en het pand blijkbaar evenmin een woon- of verblijffunctie had; het pand diende nog slechts als opslagplaats in het kader van de organisatie van de verhuis van de ex-handelshuurder. Het verlies van de ex-verhuurder was minimaal, nu het pand intussen niet opnieuw te huur werd gesteld en de verhuurder blijkbaar had beslist om het pand geen huurbestemming meer te geven. De Vrederechter kende aan de oorspronkelijke verhuurder een bezettingsvergoeding toe die ongeveer de helft bedroeg van de oorspronkelijke huurprijs. Door de ex-verhuurder werden ook interesten gevorderd op de te betalen bezettingsvergoeding en dit vanaf een datum die enkele maanden voorafging aan de eerste aanmaning. Op een bedrag dat op grond van vermogensverschuiving zonder oorzaak verschuldigd is, zijn echter principieel slechts interesten verschuldigd vanaf de aanmaning(712).

(712) [Vred. Zomergem 10 mei 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 95, noot P. DE SMEDT.



VERBOUWINGSWERKEN DOOR DE HUURDER

389. KOSTEN VAN DE VERBOUWINGEN. — De kosten van de werken, in de zin van artikel 7 Handelshuurwet, bevat de b.t.w. en de honoraria van de architect. Daarentegen moet geen rekening gehouden worden met de kosten voor de afwerking (*travaux de parachèvement*) die niet beschouwd kunnen worden als de transformatiewerken bedoeld in artikel 7 Handelshuurwet, maar als werken waarvoor geen enkele toelating van de verhuurder vereist is. Dit laatste is algemeen aanvaard. Daarentegen is er kritiek op de stelling met betrekking tot de B.T.W.(713).

390. VERBOUWINGSWERKEN DIE MEER DAN DRIE JAREN HUURPRIJS KOSTEN. GEMEEN RECHT. — De rechter die vaststelt dat de kostprijs van de door de huurder in het gehuurde goed uitgevoerde verbouwingen hoger ligt dan drie jaren huurprijs, mag niet besluiten dat de huurder zich moest onderwerpen aan de formaliteiten van artikel 7 Handelshuurwet, nu dit artikel slechts van toepassing is op verbouwingen die de drie jaren huurprijs niet overschrijden. Het vonnis dat in een dergelijk geval de huurovereenkomst bovendien ten laste van de huurder ontbindt wegens een gebrek aan gevraagde toestemming in toepassing van artikel 7 Handelshuurwet, hoewel dit artikel niet van toepassing is, wordt vernietigd. Uit het voorgelegde fotomateriaal blijkt dat huurders een loods hebben aangebouwd, weliswaar met toestemming van de diensten van Stedenbouw, doch zonder bewezen toestemming van de verhuurder. De kosten bedragen 2,5 miljoen frank, en overschrijden aldus ruim drie jaren huurprijs. Het vonnis van de Rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde had beslist dat de handelshuurovereenkomst tussen partijen ontbonden moest worden ten nadele van de huurder, nu deze aan het pand aanzienlijke veranderingswerken had uitgevoerd, zonder evenwel de toestemming van de verhuurder te bekomen. Het Hof van Cassatie oordeelt dat artikel 7 Handelshuurwet niet van toepassing is op verbouwingen die meer kosten dan drie jaren huurprijs. Leest men artikel 7 Handelshuurwet naar de letter dan moet men concluderen dat de huurder inderdaad geen werken mag uitvoeren die meer kosten dan drie jaren huurprijs. De regel blijkt te zijn dat het de huurder niet toegestaan is om werken uit te voeren die globaal meer kosten dan drie jaren huurprijs (geïndexeerd), meer de kosten en de belastingen indien deze eveneens op de huurder rusten. Welke sanctie hangt de huurder boven het hoofd indien hij dergelijke werken wel uitvoert? De Handelshuurwet zelf biedt terzake geen uitkomst zodat moet worden teruggerepen naar het gemene huurrecht. Beide partijen kunnen in het contract overeenkomen dat de huurder verbouwingen mag uitvoeren die een bedrag van drie jaren huurprijs overschrijden. Indien dit niet overeengekomen is, zou de verhuurder de ontbinding kunnen vor-

(713) Cass. 4 mei 1995, A.C. 1995, 450; Pas. 1995, I, 471; J.L.M.B. 1995, 1640, noot P. BOSSARD en J.T. 1995, 647.



deren. Men moet het cassatie-arrest dus zo lezen: wegens de uitvoering van die werken, ontbindt het bestreden vonnis de huur ten laste van de huurder niet op grond van een niet-nakoming van zijn gemeenrechtelijke huurverplichtingen, maar enkel op grond van de miskennis van de voormelde wetsbepaling (formaliteiten!) die *in casu* niet toepasselijk was⁽⁷¹⁴⁾. Spijtig toch dat om zo'n reden gecasseerd en verwezen moet worden. Wat een verspilling van tijd en energie! Wellicht kan de Hoge Raad voor de Justitie hier een wetswijziging suggereren. De rechtsvergelijking wijst erop dat in de onderhevige hypothese een verbetering van de motivering (zonder cassatie) aangewezen is.

Inzake handelshuur wordt overeengekomen dat het begrip „verbouwingen” werken betreft waardoor de structuur van de handelslokalen blijvend wordt gewijzigd. Het aanbouwen van een loods valt niet onder het begrip „verbouwingen”. Derhalve zijn de artikelen 7, 8 en 9 Handelshuurwet niet van toepassing op aanpassings- en/of inrichtingswerken die de huurder aan het gehuurde goed heeft uitgevoerd. Het begrip verbouwingen sluit niet noodzakelijk nieuwe gebouwen uit⁽⁷¹⁵⁾. Het is aan de feitenrechter te oordelen of het al dan niet om een verbouwing gaat in de zin van artikel 9 Handelshuurwet.

Het Hof van Cassatie blijkt in haar arrest te overwegen dat nu de verbouwingswerken niet onder de Handelshuurwetgeving vallen, het gemene recht van toepassing is. De gemeenrechtelijke huurprincipes worden toegepast ten einde te beoordelen of de ontbinding al dan niet gerechtvaardigd is. De huurder heeft, behoudens andersluidende contractuele bepalingen, geen recht op bouwen of verbouwen: hij mag het goed qua structuur niet wijzigen, hoogstens aanpassen aan zijn behoeften. Derhalve kan de verhuurder de afbraak van het werk, herstelling en eventueel de ontbinding met al dan niet toekenning van schadevergoeding eisen. Door aan te nemen dat de huur dient ontbonden te worden op grond van de gemeenrechtelijke huurverplichtingen en niet op grond van de schending van artikel 7 Handelshuurwet, heeft het Hof van Cassatie impliciet doch zeker te kennen gegeven dat de vergoedingsregeling voor de uitgevoerde werken bij de ontbinding op basis van het gemene recht moet beoordeeld worden. Het is immers onmogelijk te ontbinden op basis van het gemene recht doch de regeling van de vergoeding te onderwerpen aan de regels van artikel 9 Handelshuurwet.

(714) *Cass. 27 juni 1996*, *A.C.* 1996, *Pas.* 1996, I, 709; *T.B.B.R.* 1997, 418, noot K. CREYF; *T. Huur* 1997-98, 48, noot J. VAN BELLE; *Bull.* 1996, 709; 660 en *T. Not.* 1998, 444.

(715) *Cass.* 16 mei 1980, *A.C.* 1980-81: *in casu* betrof het een afbraak en de bouw van een nieuw magazijn op dezelfde grond, hetgeen dus verschilt van de feiten in bovenliggend cassatie-arrest.



ONDERHUUR EN OVERDRACHT VAN HUUR

391. ONDERHUUR. ONDERVERHUURDER WORDT LATER HOOFDHUURDER. — De feiten in de volgende casus zijn gecompliceerd. Op 1 juli 1982 werd tussen de P.V.B.A Agence du Coq (als verhuurster) en eiseres een handelshuur-overeenkomst gesloten. De P.V.B.A. was geen eigenares van het handelspand. De verweerster kocht op 23 november 1982 het handelspand van de eigenares, de vennootschap Immo Ideal. Ze sloot op dezelfde datum een huurovereenkomst met de P.V.B.A. Agence du Coq. Deze overeenkomst trad in werking op 15 november 1982. In deze overeenkomst was een hogere huurprijs bedongen dan die bepaald in de huurovereenkomst tussen de eiseres en de P.V.B.A. De verweerster bracht op 9 december 1988 het handelspand in in de N.V. Joy Cie en droeg haar de huurovereenkomst met de P.V.B.A. Agence du Coq over. Ingevolge het faillissement van de P.V.B.A. Agence du Coq werd de huurovereenkomst tussen de verweerster en de P.V.B.A. ontbonden bij vonnis van 18 februari 1985. Het bestreden vonnis oordeelt dat eiseres onderhuurster is geworden ingevolge de totstandkoming van de huurovereenkomst tussen de verweerster en de P.V.B.A. Agence du Coq en dat zij ingevolge de ontbinding van de hoofdhuur, met toepassing van artikel 11, II, 3de lid Handelshuurwet rechtstreeks huurster is geworden van verweerster. Bij gebrek aan akkoord tussen de partijen wordt de huurprijs voor die rechtstreekse huur bepaald op de huurprijs van de ontbonden huur. Het Hof van Cassatie oordeelt dat het bestreden vonnis door te beslissen dat eiseres op 15 november 1982 „onderhuurster” is geworden, niet oordeelt dat de overeenkomst van 1 juli 1982 tussen haar en de P.V.B.A. Agence du Coq is totstandgekomen op 15 november 1982. Het bestreden vonnis leidt uit het feit dat de P.V.B.A. Agence du Coq op 15 november 1982 huurster is geworden niet af dat er op die datum een nieuwe huur is ontstaan tussen eiseres en die P.V.B.A. De onderhuur is een zelfstandige huur die onderscheiden is van de hoofdhuur. Het bestaan van een onderhuur vereist niet dat de in de onderhuurovereenkomst verleende rechten door de hoofdhuurder zijn verkregen in de hoofdhurovereenkomst. De onderhuur kan ook bestaan in het geval dat de oorspronkelijke verhuurder slechts na zijn overeenkomst met de oorspronkelijke huurder hoofdhuurder wordt(716).

392. INBRENG VAN EEN HANDELSHUUR IN EEN VENNOOTSCHAP. OVERDRACHT VAN SCHULDVORDERING. — De overdracht van een wederzijds contract wordt als dusdanig niet geregeld in het B.W. Behalve wanneer een bijzondere wet er anders over beschikt, wordt de operatie ontleed als een overdracht van schuldvordering en een cessie van schuld. Elke figuur volgt zijn eigen regels. *In casu* draaide het geschil rond de betaling van de huurgelden die eisbaar

(716) [Cass. 30 juni 1995](#), *A.C.* 1995, 695 en *Pas.* 1995, I, 715.



waren geworden nadat de huur gecedeerd was. Het waren niet de regels van de overdracht van schuldvordering, maar eerder de regels van de cessie van schulden, en meer in het bijzonder deze voorzien door artikel 11 van de Wet van 30 april 1951 die moesten toegepast worden(717). Deze analyse veranderde echter niets aan de oplossing: de oorspronkelijke huurder kon veroordeeld worden om de verschuldigde huurprijzen te betalen.

Het geschil viel nog onder het oude artikel 1690 B.W. en de rechtspraak over de equivalente handelingen die de vereisten van dit artikel matigde. De in de uitspraak aangehaalde cassatie-arresten gebruiken niet de termen „zekere kennis” van de cessie maar „erkenning” die impliciet, maar wel zeker moet zijn. Alhoewel naburige begrippen, zijn de twee noties verschillend zelfs al had dit *in casu* geen gevolgen, vermits het ene noch het andere vastgesteld was. Zou de oplossing dezelfde geweest zijn indien de nieuwe formulering van artikel 1690 B.W. van toepassing ware geweest? Luidens het tweede lid van artikel 1690 (nieuw) B.W. is de overdracht van schuldvordering slechts tegenwerpelijk aan de gecedeerde debiteur vanaf het ogenblik waarop zij hem betekend werd, of vanaf het ogenblik waarop ze door hem erkend werd. Vermits de nieuwe Wet impliciet refereert aan de theorie van de equivalente handelingen zoals zij geïnterpreteerd werd door het Hof van Cassatie, zou de uitspraak met betrekking tot de erkenning van de cessie door de debiteur niet anders geweest zijn.

De inbreng van een handelshuur in vennootschap is dus een huuroverdracht, die aan de verhuurder tegenstelbaar moet worden gemaakt of minstens door hem erkend moet zijn(718).

De Vrederechter van St.-Joost-ten-Node oordeelt dat het niet naleven van de vormvoorschriften bepaald in artikel 1690 (oud) B.W. de tegenstelbaarheid van een overdracht jegens de overgedragene die er weet van had niet uitsluit(719).

393. DE OVERDRAGENDE HUURDER BLIJFT HOOFDELIJK GEHOUDEN, OOK IN GEVAL VAN TOLERANTIE VAN DE VERHUURDER BIJ NIET-BETALING VAN DE HUUR DOOR DE OVERNEMER. — Op 11 maart 1986 gaf de brouwerij Heineken België een herberg in Brussel in huur aan Claude en Françoise voor negen jaren vanaf 24 maart 1986. Op 2 juli 1987 droegen Claude en Françoise hun huur over aan André. Heineken België was hiermee akkoord. Later werden Claude en Françoise veroordeeld om aan de brouwerij 683.000 frank achterstallige huurgelden van André te betalen. In beroep verweten zij de brouwerij André niet tijdig gedagvaard te hebben tot ontbinding van de huur, zodat de achterstallen zich opstapelden. De Handelshuurwet legt de verhuurder echter niet op, in geval van overdracht van huur door de huurder, de cedent in te

(717) Zie [Cass. 18 februari 1988](#), *A.C.* 1987-88, 790; *Pas.* 1988, I, 728; *T.B.H.* 1988, 696, noot E. DIRIX en *Bull.* 1988, nr. 375, 728.

(718) [Vred. Namen 25 oktober 1994](#), *T. Vred.* 1997, 148, noot S.C.B.

(719) [Vred. St.-Joost-ten-Node 4 januari 1996](#), *T. Vred.* 1997, 175.

lichten over de tekortkomingen van zijn opvolger. De oorspronkelijke huurder moet er zelf voor zorgen zich te informeren over de nakoming door zijn opvolger van zijn verbintenissen, vermits hij hoofdelijk verbonden blijft voor alle verbintenissen die uit de oorspronkelijke huur voortvloeien. Een brouwerij die geniet van een beding van exclusieve aankoop van bier kan een zekere tolerantie aan de dag leggen met betrekking tot het betalen van de huur wanneer een beter zakencijfer van de huurder mag verhoopt worden. Zo'n houding laat de cedent niet toe zich bevrijd te achten van een gedeelte van zijn hoofdelijke verbintenissen wanneer de cessionaris uiteindelijk onbekwaam blijkt zijn verbintenissen na te komen(720).

De hoofdelijkheid die artikel 11 III Handelshuurwet voorziet, impliceert dat de overdrager van de huur, de oorspronkelijke huurder, er zelf zorg voor draagt zich te informeren over de nakoming van zijn verbintenissen door de cessionaris van de huur. Hij verweet de verhuurder dat deze de achterstallen had laten ophopen tot onaanvaardbare hoogten en hiervan de overdrager van de huur niet had geïnformeerd(721).

394. HOOFDELIJKE GEHOUDENHEID VAN OVERDRAGER EN OVERNEMER. BEZETTINGSVERGOEDING. WEDERVERHURINGSVERGOEDING. — Het kan de verhuurder niet ten kwade worden geduid als hij vijf maanden heeft gewacht alvorens te dagvaarden tot ontbinding van de huur wegens niet betaling van de huur door de overnemer, nu blijkt dat hij deze laatste herhaaldelijk in gebreke heeft gesteld. Het feit dat de overnemer herhaaldelijk werd aangemaand tot betaling van de huurachterstand getuigt ervan, aldus de rechtbank, dat de verhuurder met voldoende zorg is opgetreden. In het vonnis wordt eveneens beklemtoond dat de verhuurder er niet toe gehouden is de overdrager in gebreke te stellen als de overnemer zijn verplichtingen niet nakomt, vermits zij solidair zijn gehouden uit kracht van de Wet zelf en er geen voorafgaandelijke ingebrekestelling is vereist om aan deze hoofdelijkheid uitvoering te geven. De verhuurder hoeft de overdrager zelfs niet te informeren nopens het in gebreke blijven van de overnemer. Inderdaad, de overdrager kan de beëindiging van de handelshuur toch niet bespoedigen daar hij geen huurder meer is. Het feit dat de overdrager al dan niet wordt geïnformeerd nopens de wanprestatie door zijn opvolger, kan niets wijzigen aan diens hoofdelijke gehoudenheid. „Rechtsmisbruik” kan daarentegen slechts worden in aanmerking genomen indien de verhuurder met vertraging een vordering tot huurontbinding instelt wegens niet-nakoming door de overnemer van zijn verplichtingen, terwijl de feitelijke omstandigheden inachtgenomen redelijkerwijze van hem kon worden verwacht dat hij vroeger optrad. De rechtbank gebruikt hier op onnauwkeurige wijze de term rechtsmisbruik. Er dient overigens benadrukt te worden dat niet elke vertraging een onzorgvuldigheid uitmaakt vanwege de verhuurder. Enkel wanneer

(720) [Rb. Brussel 15 maart 1995](#), *J.T.* 1995, 453.

(721) [Rb. Brussel 13 januari 1998](#), *Rev. not. b.* 1998, 132.



gelet op de feitelijke omstandigheden het stilzitten van de verhuurder kennelijk onverantwoord is, kan deze houding gesanctioneerd worden.

Wanneer de verhuurder voor de huurontbinding heeft geopteerd, kan hij geen aanspraak meer maken op de betaling van huurgelden na het tijdstip waarop de huurovereenkomst wordt ontbonden. Volgens ons Hof van Cassatie gaan de gevolgen van de ontbinding pas in vanaf de dag waarop de vordering in huurontbinding is ingesteld, dit is de dag van de dagvaarding. Tot op laatst genoemd ogenblik hebben de verhuurders recht op huurgelden. Het voorliggende vonnis van de rechtbank van Brugge sluit zich aan bij deze rechtspraak. Deze rechtspraak indachtig zal men in het kader van een huurontbinding dan ook geen huurgelden meer vorderen hangende het geding, doch wel een bezettingsvergoeding. Maar aangezien de overdrager niet meer hoofdelijk gehouden is voor vergoedingen na de huurontbinding, zal hij door de verhuurder principieel niet meer kunnen worden aangesproken tot betaling van deze bezettingsvergoeding.

Daarentegen is de overdrager, naast de betaling van de huurgelden evenzeer solidair gehouden tot betaling van de gebeurlijke huurschade en de wederverhuringvergoeding. De bedongen forfaitaire wederverhuringvergoeding van zes maanden huur — een strafbeding — beantwoordt volgens de rechtbank van Brugge aan de potentiële schade zoals deze bij het afsluiten van de handelshuurovereenkomst kan worden voorzien. De rechtspraak leert overigens dat de gebruikelijk toegekende wederverhuringvergoeding — zelfs bij gebreke aan conventionele regeling terzake — in het kader van een handelshuurontbinding zes maanden huur bedraagt, dit uiteraard onder voorbehoud van de specifieke feitelijke omstandigheden eigen aan elke zaak(722).

395. VERKOOP NA BESLAG OP EEN HANDELSZAAK. MISBRUIK VAN HET RECHT ONTBINDING VAN DE HUUR TE VORDEREN. — Een echtpaar had een onroerend goed in Laroche-en-Ardenne verhuurd aan twee personen uit die gemeente om hen toe te laten er een camping uit te baten. In 1992 droegen de huurders hun handelszaak over aan twee Nederlanders. Vermits het recht op de huur noodzakelijk was voor de uitbating ging de overdracht van de handelszaak gepaard met de overdracht van de handelshuurovereenkomst. De eigenaars stemden hiermee in, zonder te verzaken aan de hoofdelijke verbintenis van de ex-huurders, waarvan sprake in artikel 11 III Handelshuurwet. Terzelfdertijd gaven de nieuwe uitbaters hun handelsfonds in pand aan de Generale Bank voor een krediet dat hen door die bank verleend werd. In moeilijkheden verwickeld, hielden de uitbaters op hun verbintenissen na te komen zowel met betrekking tot de huurovereenkomst als met betrekking tot de lening. De bank begon de procedure van beslaglegging op de handelszaak, terwijl het echtpaar dat eigenaar was van het onroerend goed de uitbaters en ook hun voorgangers dagvaardde voor de Vrederechter, tot betaling van achterstallige

(722) [Rb. Brugge 15 september 1995](#), *A.J.T.* 1995-96, 533, noot P. DE SMEDT.



huur en tot verbreking van de huurovereenkomst. Korte tijd nadien bekwam de bank van de voorzitter van de Rechtbank van koophandel van Marche-en-Famenne de geldigverklaring van het beslag op de handelszaak en de toelating om die te laten verkopen. De bank kwam tussen in het geschil voor de Vrederechter. Het conflict moet nu beslecht worden tussen de eigenaar van het onroerend goed en de pandhoudende schuldeiser op de handelszaak die deze wil laten verkopen met inbegrip van het recht op de huur. Volgens de bank laat artikel 10 van Wet van 25 oktober 1919 op de inpandgeving van de handelszaak haar toe zonder mogelijk verzet van de verhuurder de handelszaak te verkopen met inbegrip van het recht op huur. De door de eigenaars gevorderde ontbinding van de handelshuur zou uiteraard de handelszaak elke waarde ontnemen. De verhuurder meent dat artikel 10 Handelshuurwet die de overdracht van huur toelaat samen met de overdracht van de handelszaak spijs een clause van verbod van overdracht in de huurovereenkomst en zonder rechtmatig verzet van de verhuurder niet van toepassing zou zijn op de pandhoudende schuldeiser van de handelszaak, maar slechts op de huurder.

De chronologie van de procedure is in deze zaak de volgende: op 5 juli legde de bank beslag op de handelszaak; op 5 augustus dagvaardden de eigenaars de huurders tot ontbinding van de huur; op 15 november liet de voorzitter van de rechtbank van koophandel de gedwongen verkoop van de handelszaak toe. De bank stelde aan de verhuurders voor om de achterstallige huur zelf te betalen. Dit voorstel van de bank, samen met de redenering dat beide artikelen 10 van de Wetten van 25 oktober 1919 en 30 april 1951 moesten worden toegepast, leidde de Vrederechter ertoe te besluiten dat het van rechtsmisbruik zou getuigen om de ontbinding van de huur te vorderen. Deze beslissing verdient goedkeuring(723).

396. DE OVERNEMER KAN ZELF DE AKTE VAN OVERDRACHT NIET BETEKENEN. — Het feit dat de huurder niet tot de kennisgeving of de betekening van het ontwerp van de akte van overdracht overgaat, verleent aan de overnemer van de gezamenlijke rechten van de huurder niet het recht om in eigen naam tot kennisgeving of betekening over te gaan. Wat indien de handelshuurder dus inactief blijft en de ontwerpakte niet aan de verhuurder betekent? Bepaalde rechtspraak en rechtsleer neemt aan dat de overnemer bij inactiviteit van de huurder zelf het ontwerp van onderhuur of huuroverdracht zou kunnen medelen aan de verhuurder. Deze stelling wordt door het Hof van Cassatie strijdig geacht met de duidelijke tekst van de wet die dat recht slechts aan de huurder toekent. De overnemer heeft daarentegen wel een verhaal tegen de huurder om op grond van het gemeen recht schadeloosstelling te vorderen omdat de huurder zijn verplichtingen niet nakomt(724).

(723) Vred. Laroche-en-Ardenne 11 januari 1994, *T. Vred.* 1996, 24, noot F. GEORGES. Zie voor een gelijkaardige zaak [Cass. 28 mei 1965](#), *Pas.* 1965, I, 1051.

(724) [Cass. 23 oktober 1995](#), *A.C.* 1995, 911; *Pas.* 1995, I, 943 en *A.J.T.* 1996-97, 8, noot P. DE SMEDT.

397. DUUR VAN DE ONDERHUUR. PRECONTRACTUELE AANSPRAKELIJKHEID VAN DE ONDERVERHUURDER. — *In casu* was de hoofdhuurder een brouwerij en de onderhuurder een cafébaas(725). Het beginsel dat een handelshuur gesloten wordt voor minimum negen jaren, geldt bij toepassing van artikel 3, lid 2 Handelshuurwet in beginsel ook voor de onderhuur van een kleinhandelaar. Er geldt nochtans een beperking: de onderhuur kan in geen geval worden gesloten voor een termijn die de looptijd van de hoofdhuur te boven gaat. De onderhuurder kan dus geen negenjarige periode opeisen als daardoor de duur van de hoofdhuur wordt overschreden. Het beding op grond waarvan een onderhuur wordt gesloten voor een termijn die de hoofdhuur te boven gaat is relatief nietig. Dergelijke onderhuur wordt ingekort tot de resterende duur van de hoofdhuur. Ten onrechte oordeelt de Vrederechter van St.-Kwintens-Lennik dat de beperking van de duur van de onderhuur tot de duur van de hoofdhuur slechts geldt indien dit aldus uitdrukkelijk is bedongen in de overeenkomst van onderhuur. Omdat in het contract van onderhuur niets was bedongen, kon de onderhuurder, volgens de Vrederechter, aanspraak maken op een principieel gewaarborgde negenjarige periode. Uitvoering *in natura* was niet mogelijk, nu deze onderhuur niet tegenwerpelijk was aan de hoofdverhuurder om reden dat de onderverhuring niet vergezeld ging van de overdracht van de handelszaak. De hoofdhuurder werd dan ook veroordeeld tot een schadevergoeding. Voorts werd geoordeeld dat de omvang van deze schadevergoeding niet kon worden bepaald op grond van de regeling voorzien in artikel 16, IV Handelshuurwet. Deze stelling is bezwaarlijk te verzoenen met de inhoud en het dwingende karakter van de besproken wetsbepaling. Men gaat er blijkbaar van uit dat artikel 3, lid 2 Handelshuurwet aan de onderverhuurder slechts de mogelijkheid zou verlenen om de duur van de onderhuur te beperken tot de resterende huur van de hoofdhuur. De wet houdt echter een formeel verbod in: de onderhuur mag niet worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur. In geval van overtreding van dit verbod, kan ook de onderverhuurder de nietigheid van het daarmee strijdige beding inroepen, zodat de hoger vermelde stelling bezwaarlijk kan worden volgehouden. Blijft de hoofdhuurder die de onderhuurder in de onwetendheid laat omtrent diens rechtstoestand, dan buiten schot? Het spreekt voor zich dat de hoofdhuurder die nalaat om zijn onderhuurder voor te lichten over diens hoedanigheid van onderhuurder en over de omvang van diens rechten (de nog resterende looptijd van de hoofdhuur) deze kan misleiden in zijn normale verwachtingen van een minimaal negenjarige huurperiode. In tegenstelling tot de Woninghuurwet (artikel 4, § 2, 4de lid) voorziet de Handelshuurwet terzake echter niet in een specifieke precontractuele informatieplicht van de hoofdhuurder ten opzichte van de onderhuurder. Dit betekent evenwel niet dat de onderverhuurder bij handelshuur zou vrijgesteld zijn om informatie te verschaffen omtrent de rechtstoestand van de onderhuurder en dat zijn nalatigheid terzake ongesanctioneerd

(725) [Vred. St.-Kwintens-Lennik 22 januari 1996](#), *A.J.T.* 1996-97, 223, noot P. DE SMEDT.



zou blijven. Er moet in dit verband immers rekening worden gehouden met de gemeenrechtelijke leer van de *culpa in contrahendo*. Het is niet ondenkbaar dat een onderhuurder een ander investeringsbeleid zou gevoerd hebben indien hij had geweten dat hij slechts beschikt over een onderhuur waarvan de duur is beperkt tot de resterende duur van de hoofdhuur. De hoofdhuurder zal bij het aangaan van de onderhuur voorzichtig handelen door een schriftelijk contract op te stellen en daarin uitdrukkelijk te vermelden dat de onderhuur enkel geldt voor de nog resterende termijn van de hoofdhuur. Miskening van voormelde precontractuele informatieplicht doet de verplichting ontstaan de daardoor veroorzaakte schade te vergoeden. Er mag aan herinnerd worden dat het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat op de hoofdhuurder geen verplichting rust om de onderhuurder op de hoogte te brengen van een mogelijke procedure met betrekking tot de hernieuwing van de hoofdhuur, en — *a fortiori* — om de onderhuurder in die procedure te betrekken. Ter verantwoording wordt er door het Hof op gewezen dat noch artikel 11, II Handelshuurwet, noch enige andere wetsbepaling een meldingsplicht oplegt aan de onderverhuurder(726). De annotator betreurt het standpunt van het Hof van Cassatie. Hij vraagt zich af of dergelijke accessoire informatieplicht van de onderverhuurder niet gebaseerd kan worden op de algemeen geldende wettelijke verplichting om overeenkomsten te goeder trouw uit te voeren.

398. VOORTIJDIGE BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR OP INITIATIEF VAN DE HOOFDHUURDER. RECHTSTREEKSE RECHTSVERHOUDING TUSSEN ONDERHUURDER EN VERHUURDER BIJ BEËINDIGING VAN DE HOOFDHUUR. HOOFDELIJKE GEHOUDENHEID VAN DE HOOFDHUURDER. — De hoofdhuur tussen de Stad Namen en de brouwerij Haacht werd op 1 december 1975 gesloten voor een duur van twintig jaren. Die huur nam op 30 november 1984 een einde wegens de opzegging die de brouwerij voor die datum had gegeven. Wat is de toestand van de onderhuurder? Naar gemeen recht zou de onderhuurder geen enkel recht kunnen laten gelden tegenover de hoofdverhuurder voor wie de onderhuur een *res inter alios acta* is. Tegen zijn medecontractant, de onderverhuurder, zou hij een vordering in schadeloosstelling kunnen instellen wegens genotsstoornis. De Handelshuurwet is van dit gemeenrechtelijke principe afgeweken. Wanneer de hoofdhurovereenkomst een einde neemt vóór het verstrijken van de huurtijd van de onderhuurovereenkomst, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder. De oorspronkelijke hoofdhuurder blijft hoofdelijk met de onderhuurder gehouden tot *alle* uit de *aanvankelijke* huur voortvloeiende verplichtingen. De rechtbank van eerste aanleg te Namen oordeelde dat alleen de onderhuurder aansprakelijk was jegens de Stad Namen voor de schade die aan het gebouw berokkend werd na 30 november 1984. Artikel 11, II, 3de lid Handelshuurwet dat afwijkt van het gemene recht is van strikte toepassing. Alle andere gevallen van voortijdige

(726) *Cass.* 26 november 1993, *A.C.* 1993 (weergave), 991; *Pas.* 1993 (samenvatting), I, 995; *Huurrecht* 1994, 237, nr. 94 en *R. Cass.* 1994, 57, noot D. MEULEMANS.



beëindiging van de hoofdhuur blijven derhalve buiten beschouwing. Het artikel 11, II, 3de lid Handelshuurwet kan dus niet worden ingeroepen indien de voortijdige huurbeëindiging het gevolg is van een contractueel toegelaten opzegging uitgaande van de hoofdverhuurder (artikel 3, 5de lid Handelshuurwet). Artikel 11, II, 3de lid Handelshuurwet is overigens van dwingend recht ten voordele van de onderhuurder. Een geanticipeerde verzaking aan deze bescherming in het contract kan derhalve geen enkel gevolg hebben. Het bestreden vonnis wordt vernietigd. Wanneer de huurder zijn rechten overdraagt aan een nieuwe huurder-overnemer, lijkt er weinig discussie te bestaan omtrent het feit dat de uittredende huurder-overdrager samen met de overnemer jegens de verhuurder hoofdelijk gehouden blijft tot *alle* verplichtingen die uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeien. Artikel 11, III Handelshuurwet is ook van toepassing buiten het klassieke geval van overdracht van huur (artikel 11, I Handelshuurwet). De regel van hoofdelijke gehoudenheid (artikel 11, III Handelshuurwet) geldt ook in het geval beoogd door artikel 11, II, 3de lid Handelshuurwet, dat een enigszins andere situatie betreft dan een klassieke overdracht van huur.

Geheel in overeenstemming met de bedoeling van de wetgever en de heersende opvattingen werd in het voorliggende arrest van het Hof van Cassatie geoordeeld dat ook bij voortijdige huurbeëindiging, bedoeld in artikel 3, II, 3de lid Handelshuurwet de hoofdhuurder hoofdelijk gehouden blijft tot naleving van alle verplichtingen van de oorspronkelijke huurovereenkomst. De hoofdelijkheid blijft in dit geval evenwel strikt beperkt tot de verplichtingen die de hoofdhuurder in de oorspronkelijke overeenkomst had opgenomen. Indien aan de onderhuurder, die rechtstreeks huurder werd van de hoofdverhuurder, zwaardere voorwaarden werden opgelegd dan in de aanvankelijke overeenkomst tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder, dan zal de hoofdhuurder slechts gehouden blijven in de mate waartoe hij zich had verbonden(727).

399. VERBOD OM ONDER TE VERHUREN. FAILLISSEMENT VAN DE OVERNEMER. — Een handelshuur werd gesloten op 1 mei 1977. Die oorspronkelijke huur zou van rechtswege eindigen op 30 april 1986. De huurster blijft echter het goed betrekken. Op 1 april 1992 wordt de huur — hoewel dit verboden is — overgedragen aan een vennootschap waarvan de echtgenoot van de dame mede-vennoot en enige zaakvoerder was. Op 9 mei 1996 wordt de vennootschap in faling verklaard. Er wordt niet bewezen dat de verhuurder de vennootschap aanvaardde als werkelijke huurder. De verhuurder bleef niet-teenstaande de beweerde overdracht de dame als enige huurster beschouwen en bleef haar ook in deze zin aanschrijven. De betalingen verricht hetzij door de echtgenoot van de huurster, hetzij door de vennootschap, zij het zonder protest van de verhuurder, beletten niet dat de huurster voor de

(727) *Cass.* 24 juni 1996, *A.C.* 1996, 634; *T. Huur* 1997-98, 117, noot P. DE SMEDT; *T. Huur* 1997-98, 52, noot J. VAN BELLE; *A.J.T.* 1997-98, 51, noot P. DE SMEDT; *J.L.M.B.* 1997, 63 en *Bull.* 1996, 683.



verhuurder de enige contractante is. De rechtbank besluit dat de dame wel een handelshuurovereenkomst sloot, in eigen naam, opdat haar echtgenoot in het goed zijn handel zou kunnen drijven. De huurster huurde het goed niet in de hoedanigheid van handelaarster. Vermits zij geen handelszaak had, kon zij die ook niet overdragen. De rechter verklaarde de huur ontbonden en veroordeelde de huurster tot een bezettingsvergoeding van 32.000 frank per maand vanaf 1 oktober 1995 tot de dag van de volledige ontruiming van het goed(728).

400. OVEREENKOMST *INTUITU PERSONAE*. — Op 1 oktober 1990 werd tussen partijen de handelshuurovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst werd een verbod van overdracht van huur en van onderverhuring bedongen. Een handelshuurovereenkomst vertegenwoordigt een vermogensbestanddeel en vormt een essentieel onderdeel van het handelsfonds. Het is in principe een contract *intuitu pecuniae*. De eigenaar van het handelshuis, vader van de huurster, die een standaardhuurovereenkomst afsloot met zijn dochter en geen objectieve elementen aanbrengt waaruit het *intuitu personae*-karakter van de overeenkomst zou blijken, noch kan aantonen dat hij ten gevolge van de overdracht enig nadeel zou ondervinden of schade zou leiden, kan zich niet tegen de overdracht van de handelshuurovereenkomst verzetten. De huurster baat in het gehuurde goed een schoonheidsinstituut uit. Om het beweerde *intuitu personae*-karakter van de overeenkomst te bewijzen, verwijst de verhuurder enerzijds naar de zeer lage huurprijs die toegestaan werd om zijn dochter te steunen bij de aanvang van de handelszaak, en anderzijds naar het feit dat hij de inrichting van de handelsruimte volledig zou betaald hebben. In eerste aanleg wordt de vordering van de dochter om de geldigverklaring van de overdracht te bekomen, ongegrond verklaard op grond van het *intuitu personae*-karakter van de handelshuurovereenkomst dat voortvloeit uit de lage huurprijs, het gebrek aan een huurwaarborg en het feit dat de inrichting van de handelszaak door de vader was betaald. Het vonnis wordt in beroep echter hervormd. Dat ook huurovereenkomsten een *intuitu personae*-karakter kunnen vertonen, staat buiten kijf. Maar uitgaande van het dwingende karakter van de bepalingen van de Handelshuurwet zijn gezaghebbende auteurs de mening toegedaan dat een handelshuurovereenkomst in primeur niet het karakter van een *intuitu personae*-overeenkomst vertoont. In het besproken vonnis wordt het *intuitu pecuniae*-karakter van de handelshuurovereenkomst vooropgesteld zonder evenwel voorbij te gaan aan de argumenten die pleiten voor een persoonsgebonden appreciatie van de overeenkomst. De concrete begeleidende omstandigheden, meer bepaald het feit dat het *in casu* een standaardovereenkomst betrof waarin nergens verwezen werd naar de familiale band tussen partijen alsmede dat er geen objectieve gegevens voorhanden waren met betrekking tot de beweerde lage huurprijs noch met betrekking tot de uitgevoerde inrichtingswerken, onder-

(728) Rb. Brussel 11 oktober 1996, *Res Jur. Imm.* 1996, 164.



steunen de oorspronkelijke kwalificatie van de handelshuurovereenkomst als een overeenkomst „*intuitu pecuniae*”(729).

401. BEWIJS VAN HUURSCHADE NA OVERDRACHT VAN HUUR. — Nog steeds worden huurcontracten gesloten zonder dat een omstandige plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Wanneer de huurder het gehuurde goed verlaat, geldt voor deze laatste het vermoeden dat hij het gehuurde goed ontvangen heeft in de toestand waarin het zich op het einde van de huurovereenkomst bevindt. De verhuurder dient het tegenbewijs te leveren aan de hand van alle rechtsmiddelen. Het tegenbewijs is geen sinecure. Dat toont het arrest van het Hof van beroep te Antwerpen nog maar eens aan. Na de overdracht van een handelszaak weigert de overnemer de bedongen prijs te betalen omdat de overdragers het pand verlaten hebben in een „abominabele” toestand. De overnemer schraagt zijn stelling op een in het arrest niet nader omschreven document, op door hem genomen foto’s en op vaststellingen door de eigenaar en de overnemer verricht. Daarnaast had een gerechtsdeskundige het pand bezocht, maar wegens ondertussen uitgevoerde ingrijpende herstellingswerken kon hij niet met zekerheid vaststellen of er huurschade was. Het Hof van beroep van Antwerpen besluit derhalve dat onvoldoende bewijs werd geleverd van mogelijke huurschade en de vordering van de overnemer wordt afgewezen(730).

Aanbevolen wordt op het ogenblik van de overdracht een tegensprekelijke staat van bevinding op te maken tussen overdrager en overnemer of minstens in de overeenkomst van overdracht te stipuleren dat de plaatsbeschrijving opgesteld tussen verhuurder en overdrager aan de overnemer is overgemaakt en door deze laatste werd aanvaard. In dat geval kan de overdrager, hoewel hij tot het herstel van de schade kan worden verplicht, zich keren tegen de overnemer ter vergoeding van de door deze veroorzaakte schade. In voorliggende arrest liggen de zaken anders. De overdrager is failliet gegaan waardoor de verhuurder zijn kans op vergoeding van de schade aanzienlijk ziet verminderen. Wanneer de overnemer van de handelshuur geen voorbehoud ten aanzien van de huurschade maakt, zal op het einde van de huur de verhuurder zich kunnen keren tegen de overnemer en aldus vergoed worden voor de schade aangebracht door de overdrager van de handelshuur. In dit geval heeft de verhuurder er belang bij om geen nieuwe plaatsbeschrijving op te stellen. Het opstellen van een hem tegenwerpelijke plaatsbeschrijving kan tot gevolg hebben dat hij geen vergoeding zal bekomen voor de aangerichte schade. *In casu* stelt het arrest enkel vast dat er vaststellingen zijn gedaan in aanwezigheid van de overnemer en de eigenaar van het goed. Het arrest oordeelt dat, wanneer bij een overdracht van een handelszaak geen plaatsbeschrijving wordt opgesteld, de overnemer de huurschade moet bewijzen. Het Hof van beroep is weigerachtig om vergoeding voor huurschade toe te

(729) [Rb. Hasselt 23 december 1996](#), *Limb. Rechtsl.* 1998, 126, noot D. DEGREEF.

(730) [Antwerpen 19 maart 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 209, noot C. VAN DER ELST.



kennen op basis van andere elementen dan de plaatsbeschrijving. De vaststellingen door de eigenaar en de overnemer verricht, zijn de overdrager niet tegenwerpelijk. Evenmin volstaat het voorleggen van foto's.

402. VERZET TEGEN DE OVERDRACHT VAN HUUR. — Aanvankelijk werd een huur gesloten op 13 januari 1970 voor een duur van zevenentwintig jaren. Op 28 oktober 1977 werd deze overeenkomst overgedragen. Op 7 augustus 1995 weigert de nieuwe eigenares van het pand de aangevraagde huurhernieuwing waarna op 22 december 1995 een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten voor twaalf jaren. De partijen kiezen ervoor om twee afzonderlijke overeenkomsten af te sluiten betreffende de verhuurde panden, enerzijds een pand gelegen in de Zonnestraat 6 en anderzijds een ruimte op een eerste verdieping met de toegang via de Veldstraat nr. 81. De aanvankelijke huur gesloten op 13 januari 1970 had betrekking op zowel het pand in de Veldstraat als op het pand in de Zonnestraat en men mag aannemen dat het om hetzelfde onroerend goed gaat. *In casu* verzette de verhuurder zich tegen een geplande huuroverdracht. Er was een uitdrukkelijk verbod in de huurovereenkomst voorzien. Als reden van verzet voerde de verhuurder aan dat minder dan twee jaren geleden een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten. De Vrederechter te Gent verklaart echter dat artikel 10 § 3 Handelshuurwet niet van toepassing is omdat in zijn ogen een nieuwe huurovereenkomst niet voorzien is als wettelijke grond tot verzet, daarbij benadrukkend dat een nieuwe huurovereenkomst niet met een huurhernieuwing kan worden gelijkgesteld. Men kan zich luidens artikel 10 Handelshuurwet tegen de huuroverdracht verzetten indien de huurder sedert minder dan twee jaren een huurhernieuwing verkregen heeft. Dit kan men niet doen indien sedert minder dan twee jaren de huur werd gesloten. Deze twee hypothesen zijn niet noodzakelijk gelijk te stellen, volgens de Vrederechter te Gent. Een interpretatie naar de geest van de wet, namelijk het vermijden dat een nieuwe huur zou aangegaan worden met de enkele bedoeling onder te verhuren of de huur over te dragen, doet echter besluiten tot een gelijkstelling van het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen en met een ongeveer gelijk voorwerp en oorzaak sedert minder dan twee jaren enerzijds en een huurhernieuwing sedert minder dan twee jaren anderzijds. *De ratio* van artikel 10 § 3 Handelshuurwet is duidelijk: de wetgever wil voorkomen dat iemand een huurovereenkomst zou aangaan of een huurhernieuwing zou aanvragen met de uitsluitende bedoeling een derde aan de verhuurder op te dringen(731).

(731) [Vred. Gent 13 juni 1997](#), *T. Huur* 1997-98, 114, noot N. BOLLEN.



OVERDRACHT VAN HET GEHURDE GOED

403. BEREKENING VAN DE DRIE MAANDEN. — Artikel 12 Handelshuurwet laat de verhuurder die het goed verkregen heeft toe voor eigen gebruik de huurder één jaar vooraf op te zeggen en dit binnen drie maanden *na de verkrijging*. De verhuurder kan zijn rechten ten aanzien van de huurder slechts doen gelden vanaf het ogenblik dat de overeenkomst houdende vervreemding vaste datum heeft gekregen. *In casu* kreeg het die vaste datum pas bij het verlijden van de notariële akte(732).

Het tijdstip van de verkrijging van het verhuurde goed, als aanvangsdatum van de periode van drie maanden waarbinnen de verkrijger op grond van artikel 12 Handelshuurwet opzegging kan geven, is het tijdstip waarop de vervreemdingsovereenkomst vaste dagtekening heeft gekregen, omdat de huurder niet als derde in de zin van artikel 1 Hyp. W. wordt beschouwd. In de meeste gevallen wordt met de vervreemdingsovereenkomst de onderhandse verkoopsovereenkomst bedoeld, aangezien deze de *consensus* tussen de partijen omtrent het verkochte goed en de prijs impliceert en tevens de eigendomsoverdracht bewerkstelligt. Wanneer echter de eigendomsoverdracht door de wil van partijen pas plaats heeft op het ogenblik van het verlijden van de authentieke verkoopakte, moet dit tijdstip worden afgewacht vooraleer kan worden opgezegd. *In casu* werd de opzegging bij aangetekende brief aan drie afzonderlijke adressen gericht. Slechts één brief is teruggekeerd als zijnde „niet afgehaald”, namelijk de brief gericht aan het adres van het gehuurde goed. Zulks laat veronderstellen dat de twee andere brieven wel hun bestemming hebben bereikt. Aan de hand van de datum waarop de niet afgehaalde aangetekende zending werd aangeboden, kan de datum van betekening van de opzegging bepaald worden. Wanneer de geadresseerde een aangetekende zending niet afhaalt of weigert, dan staat dit er niet aan in de weg dat de aangetekende zending wel degelijk werd aangeboden en derhalve ter kennis werd gebracht. De brief werd aangeboden op 20 maart 1992. De door de postdiensten aangebrachte vermelding „20/3” in blauwe inkt bovenaan de aanbiedingsstempel bewijst dit. Rekening houdend met het principe dat de driemaandelijke termijndag vermeld in artikel 12 Handelshuurwet een vervaltermijn afsluit, en termijnen volgens kalenderdagen moeten worden berekend van middernacht tot middernacht, loopt de termijn van drie maanden *in casu* vanaf 21 december 1991 0.00 uur tot en met 20 maart 1992 24.00 u. Daar de bewuste niet afgehaalde aangetekende brief houdende de huuropzegging werd aangeboden op 20 maart 1992 om 9.00 u. 's morgens is de betekening van de huuropzegging aldus tijdig gebeurd. In de brief werd de opzegging als volgt geformuleerd: „ondergetekende zegt de pacht (*sic*) op bij toepassing van artikel 16, § 1. Derhalve, bij toepassing van artikel 12 en 16 van vermelde Wet, wordt u de opzegging

(732) [Rb. Gent 20 februari 1995](#), *T. Not.* 1996, 213, noot E. VAN HOVE.



betekend ingaande op 1 april 1992 om van rechtswege te eindigen op 31 maart 1993". Het is duidelijk dat met de vermelding artikel 16, § 1 de verhuurder heeft bedoeld de eerste opzeggingsreden zoals deze voorkomt in artikel 16, I, 1^o(733).

404. OPZEGGING DOOR DE VERKRIJGER IS GEEN RECHTSMISBRUIK. — De eigenaar verkoopt een handelspand dat hij sinds minder dan één jaar verhuurt. De koper, die conform artikel 12 Handelshuurwet en de handelshuurovereenkomst (die een uitzettingsbeding voorziet), opzegging betekent om reden van noodzakelijke afbraak en wederopbouw wegens ouderdom van het pand, maakt zich niet schuldig aan rechtsmisbruik. Dat spreekt voor zich. De huurder verweet de verkrijger met „voorkennis” te hebben gehandeld. De vraag rijst of de uitgezette huurder er niet beter aan had gedaan om een schadevergoeding te vorderen lastens de oorspronkelijke verhuurder op grond van het gemene recht (artikel 1744-1745 B.W.). De situatie is inderdaad niet billijk. De huurder heeft weliswaar een risico genomen toen hij de desbetreffende handelshuurovereenkomst, die een uitzettingsbeding in geval van vervreemding voorzag, ondertekende. De financiële gevolgen hiervan (onder andere het verlies van een recentelijk ter plaatse opgebouwd cliënteel) kunnen voor de huurder inderdaad catastrofaal zijn. De houding van de verhuurder getuigt niet van loyaliteit: minder dan één jaar nadat de verhuurder een handelshuurovereenkomst voor negen jaren heeft afgesloten, beslist hij om het pand te verkopen. Minstens had hij in de koopovereenkomst een eerbiedigingsclausule betreffende de handelshuurovereenkomst kunnen laten inlassen ten einde de handelshuurovereenkomst toch tegenstelbaar te maken aan de verkrijger. *In casu* wordt de toepassing van de artikelen 1744 B.W. en verder uitgeschakeld, omdat in de huur expliciet verwezen werd naar artikel 12 Handelshuurwet. In zijn arrest van 8 april 1965 heeft het Hof van Cassatie geoordeeld dat partijen die in de huurovereenkomst verwijzen naar de vergoedingsregeling van de Handelshuurwet, daardoor de toepassing van de artikelen 1744 B.W. en verder uitschakelen(734).

405. GEEN VERGOEDING VERSCHULDIGD AAN DE HUURDER. — Noch de verkoper-verhuurder noch de koper van een handelshuis is enige vergoeding verschuldigd aan de huurder in geval van uitzetting door de koper van het goed, mits één jaar vooropzeg om zelf te bewonen, met uitsluiting van handel, indien de handelshuurovereenkomst de uitzetting bij verkoop voorziet(735).

(733) [Rb. Brugge 10 juni 1994](#), *R.W.* 1996-97, 1089.

(734) [Vred. St.-Truiden 15 februari 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 44, noot M. DE SIMPELAERE.

(735) [Vred. Westerlo 19 mei 1996](#), *A.J.T.* 1998-99, 427 en *T. Huur* 1997-98, 236, noot P. DE SMEDT.



406. UITZETTINGSBEDING. — De gemeenrechtelijke bepaling van artikel 1743 B.W. bepaalt dat bij verkoop van het verhuurde goed, de huurder die een huur met vaste datum heeft, niet uit het gehuurde kan worden gezet door de koper, tenzij de verhuurder, zoals *in casu*, zich dit recht in het huurcontract heeft voorbehouden. Dergelijk uitzettingsbeding belet niet dat de vervreemder in beginsel gehouden is om aan de huurder een schadevergoeding te betalen ingevolge de artikelen 1744-1747 B.W. Hiervan kan echter bij overeenkomst worden afgeweken, zoals *in casu* het geval was.

Nu de verkrijger de huurder opzegde binnen de drie maanden na verkrijging en met inachtneming van een opzeggingstermijn van één jaar, werd aan artikel 12 Handelshuurwet voldaan en is de verkrijger — die het goed persoonlijk zonder handelsdoeleinden gaat betrekken — geen vergoeding verschuldigd conform de artikelen 12 en 26 Handelshuurwet. De huurder kan evenmin aanspraak maken op een vergoeding op grond van artikel 1719, 3^o B.W., vermits niet is bewezen dat de initiële verhuurder/verkoper zou zijn tekortgekomen aan zijn plicht tot het verschaffen van het rustig genot „zolang de huur duurt” (*in casu* tot het einde van de termijn ingevolge opzegging gegeven door de verkrijger van het onroerend goed).

Bij handelshuur en woninghuur worden uitzettingsbedingen voor niet geschreven gehouden. Een handelshuur of woninghuur met vaste dagtekening vóór de vervreemding van het verhuurde goed zal dus in elk geval door de verkrijger moeten worden geëerbiedigd. Dit is een substantiële afwijking van het gemene huurrecht. Het gemene recht is nog slechts van toepassing voor zover de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft. Inzover de huurder het gehuurde goed evenwel sedert meer dan zes maanden bewoont of in gebruik heeft, moeten deze huurovereenkomsten, ook al hebben zij geen vaste datum in de zin van artikel 1328 B.W., eveneens geëerbiedigd worden door de verkrijger. Wel krijgt de verkrijger dan de mogelijkheid binnen een korte periode om bepaalde redenen op te zeggen mits eerbiediging van een (verkorte) opzeggingstermijn. Wanneer de huurovereenkomst wel tegenstelbaar is aan de verkrijger, maar deze de huurovereenkomst vervroegd beëindigt door middel van een opzegging — desgevallend volgens het gunstige regime van artikel 12 Handelshuurwet of artikel 9 Woninghuurwet — dan zou de huurder geen recht op vrijwaring hebben. Dit is ook de stelling van het thans besproken vonnis. Sommigen betwisten dit standpunt(736).

AFDELING 8

AANSPRAAK OP HUURHERNIEUWING

407. VORMVEREISTEN. — Men weet dat de Handelshuurwet de partijen tot groot formalisme dwingt. Aldus moet in de huurhernieuwingsaanvraag de vermelding dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing in te stemmen noodzakelijkerwijze de woorden „op dezelfde wijze (bij exploit

(736) [Vred. Westerlo 15 mei 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 236, noot P. DE SMEDT.



van gerechtsdeurwaarder of bij aangetekende brief)” bevatten op straf van nietigheid(737).

408. HET STRIKTE FORMALISME VAN ARTIKEL 14 HANDELSHUURWET MAAKT GEEN SCHENDING UIT VAN DE ARTIKELEN 10 EN 11 VAN DE GRONDWET. — Artikel 14, 1ste lid Handelshuurwet dat een strikt formalisme oplegt onder sanctie voor de huurder van verval van zijn recht op hernieuwing en van nietigheid van zijn huurhernieuwingsaanvraag maakt geen schending uit van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De prejudiciële vraag werd gesteld door de Vrederechter van het 1ste kanton te Charleroi(738).

409. VERSCHIL TUSSEN TERMIJNEN VOOR PROCESHANDELINGEN EN VERVALTERMIJNEN. — Tot nu toe werd vrij algemeen aanvaard dat artikel 53, lid 2 Ger. W. ook toepasselijk was op de termijnen voorzien in artikel 14, lid 1 Handelshuurwet. Na het cassatie-arrest van 8 april 1994(739) kan nog moeilijk staande worden gehouden dat de in artikel 14, eerste lid Handelshuurwet bepaalde termijn waarbinnen de huurder een aanvraag tot huurhernieuwing ter kennis van de verhuurder moet brengen, moet worden berekend volgens de regels bepaald in de artikelen 48 e.v. Ger. W., daar de huurder dan geen proceshandeling verricht in de zin van artikel 48 Ger. W. Men kan zich met A. Van Oevelen afvragen of het wel verantwoord is om voor de berekening van de termijnen in de Handelshuurwet verschillende regels te hanteren naargelang het gaat om een termijn van rechtspleging dan wel om een vervaltermijn.

410. VERVALTERMIJN ARTIKEL 16 I LID 4 HANDELSHUURWET. FOUT VAN DE GERECHTSDEURWAARDER. OVERMAGHT. — De verhuurder beweert dat de huurster zich niet binnen dertig dagen na de datum van de weigering van de huurhernieuwing tot de Vrederechter heeft gewend en dat zij dan ook vervallen is van dit recht. Wanneer een gerechtsdeurwaarder tot tweemaal toe een foutief opgestelde dagvaarding betekent, zonder dat aan de belanghebbende zelf enige fout kan verweten worden, en aldus de door de artikel 16 I 4 Handelshuurwet bepaalde vervaltermijn niet wordt geëerbiedigd, maakt zulks in hoofde van de belanghebbende overmacht uit. Bepaalde rechtspraak oordeelt dat de fout van een gerechtsdeurwaarder waardoor een proceshandeling niet tijdig is gesteld in de regel geen overmacht uitmaakt voor de partijen(740). Andere rechtspraak en rechtsleer zijn het hiermee niet eens. *In casu* blijkt duidelijk dat de huurster tijdig, dit wil zeggen binnen de door de

(737) [Rb. Leuven 7 september 1994](#), *T.B.B.R.* 1995, 411.

(738) Arbitragehof 25 november 1997, *B.S.* 29 januari 1998, 2553; *A.A.* 1997, 1001 en *Act. Jur. Baux* 1998, 23.

(739) [Cass. 8 april 1994](#), *R.W.* 1995-96, 1453, noot A. VAN OEVELEN; *P.N.B.* 1994, 155; *A.J.T.* 1994-95, 251, noot P. DE SMEDT, *A.C.* 1994, 350; *Pas.* 1994, I, 346 en *Bull.* 1994, 346.

(740) Zie ondermeer [Cass. 10 januari 1986](#), *A.C.* 1985-86, 657; *Pas.* 1986, I, 579 en *R.W.* 1986-87, 106.



wet op straffe van verval gestelde termijn, de opdracht heeft gegeven dagvaarding te betekenen ten einde het geding aanhangig te maken. De eerste maal gaf de deurwaarder een verkeerd adres van de zetel van het vredege-recht op, de tweede maal een datum waarop geen openbare zitting werd gehouden(741).

411. VRAAG TOT HUURHERNIEUWING GESTELD AAN DE VRUCHTGEBRUIKSTER EN AAN DE NAAKTE EIGENAARS. GEBREK AAN TIJDIG ANTWOORD VAN DE VRUCHT-GEBRUIKSTER. — De verhuurder zou vóór zijn overlijden mondeling toegezegd hebben de lopende handelshuur tegen dezelfde voorwaarden te her-nieuwen. Na zijn schielijk overlijden wordt een aanvraag tot huurhernieu-wing gericht aan zijn weduwe en aan zijn twee kinderen. De twee kinderen zijn nogal gulzig en willen de huur van 40.000 frank per maand verhogen tot 120.000 frank per maand. De moeder antwoordt niet op de huurhernieu-wingsaanvraag. De Rechtbank van eerste aanleg te Turnhout hervormt het vonnis van de Vrederechter waarbij een deskundige aangesteld wordt en zegt voor recht dat de handelshuurovereenkomst hernieuwd is tegen dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke huur. Het sluiten van een huurovereen-komst voor niet langer dan negen jaren moet inderdaad worden beschouwd als een daad van beheer die de vruchtgebruiker mag stellen. De weduwe heeft nooit gereageerd op de regelmatige vraag tot hernieuwing, zodat zij geacht wordt hiermee in te stemmen aan de geldende voorwaarden. Het recht van de naakte eigenaars is beperkt tot een algemeen bewakingsrecht en prevaleert geenszins op het recht van de vruchtgebruikster als verhuurster om alleen te beslissen over de aanvraag tot huurhernieuwing. Alleen zij heeft beheersbe-voegdheid over het onverdeelde deel, met uitsluiting van de naakte eige-naars(742).

412. AAN WIE MOET DE HUURHERNIEUWING GEVRAAGD WORDEN? — Als een handelspand verkocht wordt met de bepaling dat het eigendomsrecht slechts overgaat bij het verlijden van de notariële akte, kan de huurder daarvóór de huurhernieuwing nog altijd aan de verkoper vragen. Deze is op dat ogenblik nog de eigenaar. *In casu* hadden de partijen zich echter in de bijzondere voorwaarden tot het volgende verbonden: „de verkopers verbinden zich bij deze geen positie in te nemen in geval de huurders de verlenging van de huur zouden aanvragen”. De koper is gerechtigd om de reden tot weigering te formuleren en *in casu* was dit afbraak en wederopbouw. De huurders waren op het ogenblik van de betekening van hun aanvraag tot huurhernieuwing goed op de hoogte van de verkoop en van de inhoud van de onderhandse verkoopovereenkomst. Het kwam aan de kopers toe de aanvraag te beantwoorden, en hierbij gebruik te maken van persoonlijke weigeringsmotieven, zoals *in casu* afbraak en wederopbouw. Dit motief kon begrijpelijkerwijze

(741) [Vred. St.-Genesius-Rode 16 maart 1998](#), *T. Vred.* 1998, 99 en *Act. Jur. Baux* 1998, 137.

(742) [Rb. Turnhout 11 januari 1994](#), *Pas.* 1993, III, 65.

niet door de verkopers geformuleerd worden op gevaar af hun eigen goed te moeten afbreken en opnieuw op te bouwen. Terzake stelt de rechtbank vast dat tegen de ernst van de opgegeven reden van afbraak en wederopbouw geen enkele grief wordt aangebracht, zodat deze weigeringsredenen als voldoende ernstig kan worden beschouwd. Het besluit dringt zich op dat de handelshuurovereenkomst werd beëindigd(743).

413. AFWACHTENDE HOUDING VAN DE VERHUURDER BIJ NIETIGE AANVRAAG. GEEN RECHTSMISBRUIK. — Een voortijdige aanvraag tot hernieuwing van een handelshuur wordt gesanctioneerd met relatieve nietigheid en kan geen aanspraak op huurhernieuwing doen ontstaan. De verhuurder die een afwachtende houding aanneemt en niet reageert op die voortijdige en dus ongeldige aanvraag tot hernieuwing, treft geen verwijt. Hij is niet verplicht de huurder te wijzen op het voortijdige karakter van zijn aanvraag en op de nietigheid ervan. Het niet onmiddellijk reageren op een ongeldige aanvraag tot hernieuwing kan evenmin als een rechtsmisbruik worden beschouwd, aangezien het bij rechtsmisbruik volgens de Vrederechter dient te gaan om een kennelijk onredelijke rechtsuitoefening(744).

De huurhernieuwingsaanvraag die de mogelijkheid voor de verhuurder om het aanbod van een derde te betekenen, niet vermeldt is onregelmatig en nietig. Het doet er weinig toe dat de onregelmatigheid geen schade veroorzaakt heeft aan de verhuurder en dat deze zijn rechten en plichten kende. De huurhernieuwingsaanvraag is relatief nietig: de verhuurder begaat geen rechtsmisbruik door deze nietigheid in te roepen, zelfs indien hij zijn rechten en verbintenissen kende(745).

414. NIET AFGEHAALD ANTWOORD VAN DE VERHUURDER. — De omstandigheid dat de aangetekende brief met het antwoord van de verhuurder op de aanvraag tot huurhernieuwing tijdig aan de huurders werd aangeboden, maar op de dag van de aanbieding niet in de handen van de huurders kon worden afgegeven, is niet aan de verhuurder, maar aan de huurders zelf toe te schrijven. De verhuurder voldoet immers aan de vereisten van artikel 14 Handelshuurwet indien hij tijdig zijn antwoord op de aanvraag tot huurhernieuwing laat aanbieden door de post, ook als de huurder afwezig is en verzuimt de brief op de post op te halen. Dit is constante rechtspraak. De Handelshuurwet houdt voor de verhuurder niet de verplichting in om, als de huurders echtgenoten zijn, aan iedere huurder afzonderlijk een brief toe te sturen met zijn antwoord op de vraag tot huurhernieuwing. Als de huurders in het briefhoofd van hun aanvraag tot huurhernieuwing als afzenders hun beider naam en als adres de zetel van hun handelsexploitatie opgeven, met

(743) [Rb. Brugge 23 juni 1995](#), *T.V.B.R.* 1995, 54.

(744) [Vred. Antwerpen 8 november 1994](#), *R.W.* 1995-96, 512.

(745) [Vred. Aarlen 7 maart 1997](#), *Act. Jur. Baux* 1998, 90.

name een herberg, worden zij geacht zelf de verhuurder te hebben uitgenodigd te antwoorden op dat adres(746).

415. ANTWOORD OP EEN AANVRAAG TOT HUURHERNIEUWING IN ONORTHODOXE VORM. — De verhuurder heeft de voorgeschreven vorm niet nageleefd om te antwoorden op een hernieuwingsaanvraag. Binnen de maand heeft de huurder daarop gereageerd met een deurwaardersexploot, teneinde te horen zeggen dat de kennisgeving gedaan door de verhuurder nietig is. De Vrederechter heeft hier geen oor voor. Een gedagtekende brief van de verhuurder waarin deze antwoordt op de aanvraag tot hernieuwing en die door de huurder voor ontvangst wordt ondertekend, heeft de waarde van een aange tekende brief en voldoet aan de vormvereiste van artikel 14 Handelshuurwet. De Vrederechter oordeelt dat als de verhuurder zelf postbode wil spelen en de huurder de brief voor ontvangst aftekent, hij met de beste wil van de wereld niet inziet wat daar verkeerd aan zou zijn en in welke mate de verweerder gezondigd zou hebben tegen artikel 14 Handelshuurwet(747).

416. BIJLOKALEN VERHUURD ALS WOONRUIMTE. — Indien in dezelfde overeenkomst samen met de handelslokale woonlokale gehuurd worden, geldt het recht op hernieuwing voor alle gehuurde lokale. Eén aanvraag volstaat. Indien echter de woon- en handelslokale met *afzonderlijke* overeenkomsten gehuurd worden, zijn er drie mogelijkheden.

Eindigt de huur van de woonlokale op hetzelfde ogenblik als de huur van de handelslokale, dan moet er slechts één aanvraag tot handelshuurhernieuwing worden gedaan, die gelijktijdig betrekking heeft op de huur van de woonlokale en op de huur van de handelslokale.

Eindigt de huur van de woonlokale vóór de huur van de handelslokale, dan wordt de duur van de huur van de woonlokale, bij toepassing van artikel 4 Handelshuurwet zonder verdere formaliteiten verlengd tot de resterende duur van de huur van de handelslokale. De huurhernieuwing gebeurt in één aanvraag, die gelijktijdig betrekking heeft op de overeenkomst van de huur van de woonlokale en de huur van de handelslokale.

Eindigt de huur van de woonlokale na de huur van de handelslokale, dan kan de huurhernieuwing slechts betrekking hebben op de huur van de handelslokale. Wordt de huur van de handelslokale niet vernieuwd, dan eindigt de huur van de woonlokale zoals contractueel overeengekomen. Wordt de huur van de handelslokale wel vernieuwd, dan wordt de huur van de woonlokale, bij toepassing van artikel 4 Handelshuurwet verlengd tot de resterende duur van de huur van de handelslokale. De eventuele nieuwe aanvraag tot huurnieuwing zal opnieuw gelijktijdig betrekking hebben op de huur van de woonlokale en de huur van de handelslokale. In het vonnis wordt dieper ingegaan op het mechanisme van de handelshuurhernieuwing in

(746) [Vred. Ninove 20 april 1994](#), *R.W.* 1995-96, 828.

(747) [Vred. St.-Niklaas 13 november 1995](#), *R.W.* 1996-97, 995.

het geval dat naast de eigenlijke handelslokalen, woonruimten in huur werden genomen. In het vonnis wordt verkeerdelijk gesproken van de woninghuur, vermits dit aanleiding kan geven tot verwarring omtrent het huurrechtelijke statuut van deze woonruimte die in beginsel niet wordt beheerst door de Woninghuurwet. Het vonnis is vooral van belang waar het een correcte analyse maakt van het onderscheid tussen de gezamenlijke huur van de betrokken lokalen bij eenzelfde overeenkomst en de afzonderlijke huur(748).

417. ANDERE VOORWAARDEN. VERZUIM BINNEN DE 30 DAGEN DE JUISTE PERSOON ALS VERHUURDER TE DAGVAARDEN. — De eisers hebben met een aangezekende brief *de dato* 24 februari 1992 een vraag tot huurhernieuwing gericht met vermelding van de volgende voorwaarden: „Ons voorstel is dat de nieuwe overeenkomst gesloten wordt tegen een vaste huurprijs van 22.600 frank, die heden betaald wordt, en met afschaffing van de bepaling dat alle herstellingen ten laste vallen van de huurders, om reden dat wij reeds voor 1,5 miljoen frank verbeteringswerken zelf hebben uitgevoerd aan het onroerend goed”. De verhuurster antwoordde op 24 maart: „We kunnen geenszins akkoord gaan met de door U voorgestelde voorwaarden. We delen u mede dat wij akkoord kunnen gaan om deze huurhernieuwing toe te staan onder alle tussen ons bestaande voorwaarden, met uitzondering van de maandelijkse huurprijs welke vanaf 15 juni 1993 de som dient te bedragen van 48.500 frank, en zoals thans, eveneens gekoppeld is aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.” De verhuurster werd gedagvaard bij exploit van 9 juni 1992 en dus niet binnen 30 dagen na haar antwoord van 24 maart 1992. Wel werd de N.V. K. tijdig in verzoening opgeroepen. Maar deze vennootschap, die sedert december 1989 werd ontbonden, is niet de verhuurster. De huurders hebben de plicht de juiste identiteit van de verhuurder na te gaan en zijn verantwoordelijk voor de strikte naleving van de voorschriften van de Handelshuurwet met betrekking tot de huurhernieuwing. Indien de verhuurder akkoord gaat met het principe van de huurhernieuwing van de handelshuur, maar deze afhankelijk maakt van andere voorwaarden, en als de huurder het niet eens is met deze voorwaarden, dient hij, krachtens artikel 18, eerste lid Handelshuurwet, binnen de dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, zich tot de rechter te wenden. De huurder die nalaat de verhuurder binnen die termijn te dagvaarden of te doen oproepen in verzoening voor de Vrederechter, verliest niet alleen het recht de voorwaarden voor de huurhernieuwing te betwisten, maar is eenvoudigweg vervallen van het recht op huurhernieuwing(749).

418. VERVAL VAN HET RECHT OP HUURHERNIEUWING. REGULARISATIE. — Als ten gevolge van het niet-aanvragen van een hernieuwing van een handels-

(748) *Vred. St.-Kwintens-Lennik 31 augustus 1995, T. Huur 1997-98, 230, noot P. DE SMEDT.*

(749) *Vred. Turnhout 28 mei 1993, R.W. 1994-95, 1301.*



huurovereenkomst een huur van onbepaalde duur ontstaat, belet niets de partijen in de loop van die huur van onbepaalde duur de situatie te regulariseren en met terugwerkende kracht een huurhernieuwing overeen te komen(750). De bepalingen van artikel 14 Handelshuurwet zijn immers gebiedend, doch niet van openbare orde. De sanctie is een relatieve nietigheid waaraan de beschermde partij, *in casu* de verhuurder, kan verzaken. Krachtens het principe van de wilsautonomie konden partijen dus op 13 februari 1984 geldig bedingen dat de handelshuurovereenkomst hernieuwd werd met terugwerkende kracht vanaf 1 februari 1983(751).

419. MINNELIJKE HUURHERNIEUWING NA VERWAARLOOSDE FORMELE HUURHERNIEUWING. — Het onroerend goed werd gebruikt als bejaardentehuis. De Handelshuurwet werd conventioneel toepasselijk gemaakt op de huurovereenkomst. De huur dateerde van 1976. In 1990 werd een overeenkomst, getiteld huurovereenkomst, met betrekking tot hetzelfde appartementsgebouw gesloten met dezelfde bestemming doch onder aanpassing van de huurprijs. In 1994 betekent de verhuurster een opzegging. Volgens haar kan zij dit doen met inachtneming van een opzeggingstermijn van achttien maanden. De overeenkomst van 1990 zou volgens haar inderdaad de overeenkomst van 1976 niet vervangen, vermits zulks zou impliceren dat de overeenkomst van 1976 beëindigd was, wat in strijd zou zijn met de dwingende bepaling van artikel 3, 4de lid Handelshuurwet dat bepaalt dat een akkoord tot vervroegde beëindiging slechts kan worden vastgesteld bij een authentieke akte of een verklaring voor de rechter. Volgens de huurster daarentegen zou de huurovereenkomst van 1990 een nieuwe overeenkomst betreffen, of minstens moeten beschouwd worden als een regelmatige verlenging van de oorspronkelijke huurovereenkomst, dit wil zeggen een regularisatie van de huurhernieuwing. Terecht beslist de Vrederechter dat het de partijen bij een niet-hernieuwde handelshuurovereenkomst toegelaten is de situatie te regulariseren. Wanneer de handelshuur bij gebrek aan hernieuwing een overeenkomst van onbepaalde duur is geworden, kunnen de contractpartijen in der minne een huurhernieuwing overeenkomen zonder de naleving van de wettelijke vormvoorschriften. Partijen kunnen tot een huurhernieuwing zonder terugwerkende kracht besluiten, zodanig dat de aanvang van de nieuwe huurperiode niet noodzakelijk moet aansluiten bij het einde van de vorige negenjarige huurperiode. De partijen kunnen tijdens die huur met een bepaalde duur in der minne een huurhernieuwing overeenkomen zonder dat de huurder de door de wet voor huurhernieuwing voorgeschreven vormvoorschriften dient in acht te nemen. De betrokken wetsbepalingen zijn niet van openbare orde, maar enkel van dwingend recht ter bescherming van de verhuurder. De verhuurder kan de huurder vrijstellen van de naleving van deze vormvoorschriften. Hij kan rechtsgeldig afzien van de hem door de wet

(750) *Cass.* 25 juni 1981, *A.C.* 1980-81, 1266; *Pas.* 1981, I, 1246 en *R.W.* 1982-83, 597.

(751) *Rb. Veurne* 7 mei 1992, *R.W.* 1994-95, 1373.



geboden bescherming en verzaken aan de relatieve nietigheid, wat *in casu* de verhuurster deed bij de ondertekening van de overeenkomst van september 1990. Daaruit vloeit voort dat de verhuurster de contractuele relatie niet kon beschouwen als een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur op het ogenblik dat ze de opzegging van achttien maanden gaf. Haar vordering tot geldigverklaring van de opzegging is ongegrond(752).

420. METAMORFOSE VAN DE HUURDER IN EEN RECHTSPERSOON. — Een handelspand werd verhuurd aan fysieke personen. Een eerste aanvraag tot huurhernieuwing wordt door diezelfde personen gedaan, die deze keer echter tekenen als zaakvoerders van een firma. Later nog is die firma een B.V.B.A. geworden en wordt de tweede aanvraag tot huurhernieuwing gedaan door de zaakvoerders van de B.V.B.A. De hernieuwing wordt geweigerd omdat de verhuurster het huurgoed wil laten betrekken door haar afstammelingen. De oorspronkelijke huurovereenkomst bepaalt dat onderverhuring en overdracht van huur verboden zijn tenzij met toestemming van de verhuurster. De verhuurster laat opmerken dat zij nooit toestemming heeft gegeven voor onderverhuring of overdracht van huur. Er wordt haar geantwoord dat de huurrechten niet werden overgedragen aan de B.V.B.A., doch dat deze laatste enkel in de plaats kwam van de firma zodat de uitoefening van de huurrechten gewoon werd verdergezet. De eerste rechter oordeelde, dat gelet op de rechtstreekse betaling van de huurgelden door de B.V.B.A. die door de verhuurster nooit werd betwist, mag worden aanvaard dat de B.V.B.A. de hoedanigheid van huurster heeft. De rechtbank in beroep kan deze zienswijze niet bijtreden. De rechtbank is van oordeel dat de ondertekenaar van de huurhernieuwingsaanvraag niet als huurster kan worden beschouwd gelet op het verbod van onderverhuring en overdracht van huur behoudens toestemming van verhuurster. Betaling van huurgelden op zich levert immers geen bewijs van toekenning van huurrechten. Gelet op het feit dat de oorspronkelijke huurovereenkomst werd aangegaan door de fysieke persoon, en de B.V.B.A. uiteindelijk werd opgericht ter verdere uitbating van de bestaande handelszaak, welke deze persoon voordien in eigen naam en later als V.O.F. runde en ten behoeve waarvan de oorspronkelijke handelshuurovereenkomst werd afgesloten, kon de verhuurster bezwaarlijk *de visu* vaststellen dat de uitbating van de handelszaak door een andere rechtspersoonlijkheid werd waargenomen. De hoofdvordering is dienvolgens ontoelaatbaar in zoverre ze uitgaat van de B.V.B.A.(753).

421. AANVANGSPUNT VOOR DE BEREKENING VAN HET AANTAL HUURHERNIEUWINGEN IN GEVAL VAN NIEUWE HUUROVEREENKOMST. — Als de partijen in de loop van de huurovereenkomst een totaal nieuwe huurovereenkomst sluiten, die alle voorgaande overeenkomsten vervangt, dient de datum van inwer-

(752) [Vred. Wolvertem 15 februari 1996](#), *T. Vred.* 1996, 347.

(753) [Rb. Brugge 13 oktober 1995](#), *Huurrecht* 1996, 24, noot N. BOLLLEN.



kingtreding van de nieuwe huurovereenkomst in aanmerking te worden genomen voor de berekening van het aantal huurhernieuwingen. De verhuurster weigert ten onrechte de huurhernieuwing omdat zij bij vergissing meent dat een vierde in plaats van een derde huurhernieuwing wordt gevraagd. Subsidiair is zij bereid andersluidende voorwaarden te aanvaarden. De huurster, die de verhuurster laat dagvaarden buiten de termijn van één maand die door artikel 18 Handelshuurwet op straffe van verval is voorgeschreven, kan hiervoor niet worden gesanctioneerd, aangezien zij niet verplicht was tot dagvaarding over te gaan. Een nutteloze dagvaarding kan haar niet schaden. Door buiten de termijn van één maand te dagvaarden, heeft de huurster de verhuurster stof tot discussie gegeven en de te laattijdige dagvaarding wordt als een welkom middel aangewend, om toch nog huurhernieuwing te weigeren, in de hoop dat de huurster dan wel verplicht zal zijn de subsidiair gestelde voorwaarden te aanvaarden. De Vrederechter oordeelt dat de verhuurster onterecht de huurhernieuwing heeft geweigerd, maar wel blijkt heeft gegeven van haar wil eventueel bereid te zijn te hernieuwen, want zij heeft subsidiair andere voorwaarden gesteld. De Vrederechter zal zelf de voorwaarden bepalen waartegen de huurster opnieuw voor negen jaren kan huren(754).

422. ONGELDIG AANBOD VAN EEN DERDE. — Een aanbod van een derde dat niet beantwoordt aan de vormvoorschriften bedoeld in artikel 21 Handelshuurwet is ongeldig. Een ongeldig en daarenboven onoprecht aanbod van een derde heeft tot gevolg dat de handelshuur overeenkomstig artikel 22 Handelshuurwet hernieuwd wordt tegen de prijs en onder de voorwaarden vastgesteld door de rechter volgens de bepalingen van artikel 18 en 19 Handelshuurwet. Een deskundige wordt aangesteld om advies te verlenen met betrekking tot de huurwaarde(755).

423. DOOR DE ERFGENAMEN BETWISTE UITDRUKKELIJKE INSTEMMING MET DE HUURHERNIEUWING. — Een verhuurder stemde in met een aangevraagde huurhernieuwing. Later betwistten zijn erfgenamen dit op grond van krankzinnigheid. De Vrederechter is hier helemaal niet van overtuigd. De verhuurder verklaarde zich ter gelegenheid van een familiereünie en een etentje in een restaurant akkoord om de huurhernieuwing toe te staan tegen de nieuwe huurprijs van 35.000 frank. Het feit dat dit ongeveer 8.000 frank hoger was dan de tot dan toe betaalde huurprijs, maar wel een flink stuk lager dan de huurprijs waarvoor de erfgenamen procederen, vormt op zichzelf niet het bewijs dat hij krankzinnig was. Even goed kan als uitleg gelden dat hij met zijn zoon en diens familie vrede had gesloten, wat wellicht niet naar de zin was van de huidige eisers, maar daarom nog geen bewijs van krankzinnigheid vormt. De Vrederechter aanvaardt dat de verhuurder zijn geschillen

(754) *Vred. St.-Niklaas* 13 februari 1995, *R.W.* 1995-96, 1352.

(755) *Vred. Zelzate* 2 maart 1995, *A.J.T.* 1995-96, 573, noot P. LEFRANC.

met die zoon heeft willen bijleggen door akkoord te gaan omtrent een redelijke prijs voor de huurhernieuwing, en zeker niet de bedoeling had om aan de zoon of diens familie een geschenk te doen, al dan niet gerelateerd tot de latere erfenis. Ook al wordt dus de hernieuwing van de handelshuur-overeenkomst toegestaan aan een manifest lagere huurprijs dan de door een deskundige geraamde huurprijs, dan nog kan hieruit niet worden afgeleid dat de verhuurder een verdoken schenking deed, of manifest onbekwaam was op het ogenblik van de ondertekening van de overeenkomst(756).

424. HUURHERNIEUWINGSAANVRAAG *PENDENTE CONDITIO*NE UITGAANDE VAN DE MOGELIJKE OVERNEMER VAN DE HUUR. — Op het ogenblik van de aanvraag van de huurhernieuwing was de huuroverdracht ingevolge het verzet en de hangende procedure nog niet definitief tot stand gebracht. De overeenkomst van huuroverdracht was gesloten onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van de verhuurder of de verwerping van diens verzet. Hangende de voorwaarde bestaat de overeenkomst wel, maar is de uitvoering ervan opgeschort. Alvorens de voorwaarde vervuld is, kan de schuldeiser alle bewaringsmaatregelen treffen om zijn recht te vrijwaren. Een aanvraag tot huurhernieuwing door de toekomstige overnemer stelt de verhuurder in staat de aanvraag te beoordelen rekening houdend met diegene die in geval van verwezenlijking van de overdracht de huur zal verder zetten. De rechtbank acht de aanvraag tot huurhernieuwing geldig(757).

425. OPEENVOLGENDE ANTWOORDEN VAN DE VERHUURDER. RETENTIERECHT VAN DE HUURDER. STILZWIJGENDE HUURHERNIEUWING. — Volgend geval werdodeloos ingewikkeld gemaakt. Het is leerrijk het kluwen te ontwarren. Een handelshuur werd overgenomen door de zoon van de oorspronkelijke handelshuurders. De zoon is garagist. In een brief van 2 december 1992 vraagt hij een eerste huurhernieuwing. De verhuurders weigeren bij brief van 21 januari 1993. De weigering is niet gemotiveerd: „De verhuurders denken eraan in de nabije toekomst dit goed te verkopen”. Op 8 april 1993 meldt de handelshuurder aan zijn verhuurders dat hij van plan is een uitwinningsvergoeding van zesendertig maanden te vorderen. De raadsman van de verhuurders reageert per brief dat er nooit sprake geweest is van „verbreking” van de huur, vermits zijn cliënten hem slechts hadden meegedeeld dat ze voornemens waren het onroerend goed te verkopen. Op de einddatum van de huurovereenkomst, 30 april 1994, blijft de huurder het gehuurde goed bezetten en vanaf mei betaalt hij geen huurprijs meer. De verhuurders hebben, zoals gezegd, nadat de termijn van drie maanden reeds voorbij was, bij monde van hun raadsman geantwoord dat er nooit kwestie was geweest om de huurhernieuwing te weigeren. De huurder aanvaardt deze ommekeer niet en wenst de uitwinningsvergoeding te bekomen. De Vrede-

(756) *Vred. Gent* 27 oktober 1995, *T.G.R.* 1996, 52.

(757) *Rb. Leuven* 5 april 1995, *T.B.B.R.* 1996, 477.



rechter die wellicht eerder zijn rol van minnelijke verzoener wil spelen, opteert ervoor de retentie niet als onrechtmatig te beschouwen en de voortdurende bezetting eerder te zien als een stilzwijgende huurverlenging. Vermits de huurder meende een rechtmatig retentierecht uit te oefenen, wordt deze houding niet als een fout beschouwd die de ontbinding van de huur ten zijnen nadele zou rechtvaardigen. De huurder wordt wel veroordeeld om de achterstallige huurgelden te betalen met faciliteiten zodanig dat hij gedurende twintig maanden twee huurprijzen per maand zal betalen.

Het is onjuist te oordelen dat bij voortgezette bezetting door de huurder zonder verzet van de verhuurder en niettegenstaande een weigering van huurhernieuwing en een onrechtmatige uitgeoefende retentie door de huurder, een handelshuurhernieuwing totstandkomt krachtens artikel 14, lid 3 Handelshuurwet. De oplossing is echter wellicht redelijk rekening gehouden met het *imbroglio* waarin de partijen gewikkeld zijn omwille van hun koppige houding. Het is juist dat de verhuurder verschillende achtereenvolgende antwoorden kan geven, maar onder zekere voorwaarden die *in casu* niet aanwezig waren. De antwoorden moeten geformuleerd worden in de vorm en binnen de termijn van artikel 14 Handelshuurwet. De opeenvolgende antwoorden moeten daarenboven complementair zijn — of niet onverzoenbaar of nog minder contradictorisch — om effect te kunnen hebben. Maar het zou niet toegelaten zijn eerst de hernieuwing te aanvaarden en ze daarna te onderwerpen aan andere voorwaarden of het zou niet toegelaten zijn ze te weigeren om ze daarna te aanvaarden. Dit is constante rechtsleer en rechtspraak. De derde voorwaarde heeft betrekking op de instemming van de huurder, die onontbeerlijk is telkens het nieuwe antwoord tot doel heeft een recht in gevaar te brengen dat definitief door de huurder zou verworven zijn krachtens een voorafgaandelijk antwoord. Indien de huurder een eerste antwoord heeft geformuleerd dat nietig zou zijn, bijvoorbeeld wegens vormgebrek, dan moet dit antwoord als onbestaand beschouwd worden en niets verhindert de verhuurder om daarna een nieuw antwoord te geven dat deze keer geldig is.

Het retentierecht moet beperkend worden geïnterpreteerd en veronderstelt dat de uitwinningsvergoeding niet betwist is. De betwisting die het retentierecht schaakmat kan zetten, moet — en dat vergeet de Vrederechter — ernstig zijn. Uiteraard hoort het de rechter toe om uit te maken of de betwisting die door de verhuurder opgeworpen wordt al dan niet ernstig is, maar hij moet zich over dit punt uitspreken. *In casu* lijkt de betwisting niet ernstig geweest te zijn vermits zij gemotiveerd was door de omstandigheid dat de verhuurder in strijd met zijn brief beweerde nooit de hernieuwing geweigerd te hebben. Terloops gezegd is het geen voorwaarde om een uitwinningsvergoeding te bekommen dat de handelshuurder daarna zijn handelsactiviteit zou verder zetten. De tekst van artikel 27 Handelshuurwet laat evenmin toe om te beschouwen dat het voortzetten van de handelsactiviteit van de huurder een voorwaarde is voor de uitoefening van het retentierecht. Het retentierecht kan natuurlijk zoals elk recht misbruikt worden.

Algemeen aanvaard is dat artikel 14, 3de lid Handelshuurwet een toepassing is van het gemene recht van de stilzwijgende huurverlenging. De hernieuwing van de huur berust op de idee van stilzwijgende toestemming die nochtans zeker is. Artikel 14, 3de lid Handelshuurwet wijkt dus niet af van artikel 1739 B.W. dat bepaalt dat de stilzwijgende huurverlenging zich niet voordoet wanneer de verhuurder zijn wil heeft geuit om een einde te maken aan de huur. Het is zeldzaam dat, zoals in dit geval, de toestemming van de huurder ontbrak voor een dergelijke huurverlenging(758).

426. STILZWIJGENDE HUURVERLENGING. DE HUURDER BLIJFT IN HET GOED NA DE WEIGERING TOT HUURHERNIEUWING. — Indien de verhuurder gedooft dat de huurder het genot blijft hebben van het goed na het mislukken van zijn procedure tot huurhernieuwing en op voorwaarde dat deze bezetting niet onverenigbaar zou zijn met de termen en de uitvoering van het vonnis, ontstaat een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur. De afwezigheid van precieze betwisting met betrekking tot een dergelijke bezetting van het goed gedurende tweeënhalve jaren bindt de eigenaars, des te meer daar de huurder nooit betwist heeft de huurprijs verschuldigd te zijn(759).

427. CONVENTIONEEL RECHT VAN VOORKOOP. VOORTBESTAAN NA EEN WETTELIJKE HUURVERLENGING. — Wanneer krachtens artikel 14, 3de lid Handelshuurwet tussen partijen een nieuwe huur van onbepaalde duur ontstaat, wordt over het algemeen aanvaard dat het voorkooprecht ten voordele van de huurder niet overleeft onder het regime van de huurverlenging behalve bij tegengestelde wilsuïting die stilzwijgend kan zijn. *In casu* wordt vastgesteld dat deze wilsuïting bestaat. Indien het beding geen antwoordtermijn voor de huurder bepaalt, kan deze bij verkoop op aanbod het voorstel van een redelijker prijs afwachten. Zijn stilzwijgen brengt geen rechtsverval teweeg. De eigenaar mag bijgevolg niet verkopen aan een derde tegen een lagere prijs zonder instemming van de huurder. De eigenaar mag slechts tegen een hogere of gelijke prijs aan een derde verkopen indien de huurder in gebreke blijft een bevestigend antwoord te geven.

Indien blijkt dat in de geest van de partijen het contract van voorkoop en het huurcontract een ondeelbaar geheel vormen, is er contractuele ondeelbaarheid. Deze ondeelbaarheid kan afgeleid worden zowel uit de uitdrukkelijke als uit een stilzwijgende wilsuïting van partijen. Er is bijvoorbeeld ondeelbaarheid indien de huurder aantoonde dat hij nooit de huurovereenkomst zou gesloten hebben zonder de stipulatie van het recht van voorkoop. Het recht van voorkoop moet met andere woorden kunnen beschouwd worden als een essentiële voorwaarde van de huurovereenkomst. De stilzwijgende wettelijke huurverlenging haalt uit het gedrag van partijen een vermoeden van wilsovereenstemming. Dit vermoeden slaat slechts op de huurovereenkomst en

(758) [Vred. St.-Jans-Molenbeek 17 oktober 1995](#), *T. Vred.* 1997, 168, noot M. VLIES.

(759) [Rb. Doornik 18 juni 1996](#), *J.L.M.B.* 1997, 66.

niet op de bijkomstige clausules behalve indien de partijen ook hun wil openbaren om de overeenkomst van voorkoop te verlengen.

Men verwijt aan de verhuurder een schending van de overeenkomst betreffende het recht van voorkoop omdat hij verkocht heeft aan een derde aan een lagere prijs dan deze die was voorgesteld aan de huurder, hoewel laatstgenoemde niet de minste belangstelling geuit had voor deze verkoop. De clause was op sibillijnse wijze geredigeerd: „*Les bailleurs s'engagent à ce que les locataires soient informés les premiers de la vente de l'immeuble afin que, si celle-ci les intéresse ils puissent l'acquérir si les conditions de vente les agréent.*” Op 19 mei 1988 hebben de verhuurders de huurders op de hoogte gebracht van hun voornemen om het onroerend goed te verkopen voor twee miljoen frank. De huurders moesten beslissen binnen de week. Een tiental dagen later vragen de huurders een hernieuwing van de huur aan zonder stelling te nemen met betrekking tot het voorstel van de verhuurders. Op 22 september 1988 wordt het huis verkocht aan een derde voor 1.400.000 frank, zonder dat de huurders voorafgaandelijk verwittigd werden van deze nieuwe voorwaarden. Ze hebben dan schadevergoeding gevorderd omdat de verhuurders hun recht van voorkoop niet hadden geëerbiedigd. Na zich uitgesproken te hebben over de vraag of deze clause van de in 1980 verlengde huurovereenkomst behouden was gebleven, poogt de rechter om de juiste draagwijdte van deze clause te vatten. De voorkeurovereenkomsten geven een prioriteit in geval van verkoop met betrekking tot andere kandidaat-kopers voor dezelfde prijs en dezelfde of gelijkaardige voorwaarden. In deze traditionele vorm van de overeenkomst maakt het bestaan van een voorkeur geen enkele twijfel uit: indien de begunstigde een identiek aanbod doet aan deze van de derde moet met hem en niet met de derde de koop gesloten worden. *In casu* voorziet de clause een informatieverplichting van de huurders in geval de verhuurders de beslissing nemen om te verkopen. Het tweede deel van de clause verwijst in vage termen naar de verkoop van het onroerend goed dat de huurders zullen kunnen verwerven indien de verkoopvoorwaarden hen aanstaan. Maar de voorwaarden worden in dit stadium niet gepreciseerd. Is er hier een werkelijk recht van voorkoop? De niet-eerbiediging van een dergelijk onbenoemd contract kan gesanctioneerd worden indien er schade ontstaat, maar uitsluitend door het verlenen van een schadevergoeding en niet door een herstel *in natura* zoals het geval kan zijn voor de voorkoopcontracten. Deze discussie werd echter niet gevoerd voor de Vrederechter. In een tweede benadering wordt de clause gekwalificeerd als een overeenkomst van voorkoop, maar wordt ze als nietig beschouwd omdat ze een onbepaald karakter heeft. Vanaf het sluiten van de overeenkomst moet de prijs minstens bepaalbaar zijn. De Vrederechter van Jumet heeft een derde redenering gevolgd ten aanzien van de litigieuze clause die volgens hem wel een recht van voorkoop verleende. Bij afwezigheid van enig beding met betrekking tot de inwerkingstelling van deze overeenkomst zoekt de Vrederechter naar de stilzwijgende wil van de partijen en geeft aan de clause een zeer uitgebreide draagwijdte. Volgens



hem heeft de verhuurder er zich in geval van verkoop van het onroerend goed toe verbonden niet alleen om de begunstigde van de overeenkomst te informeren van zijn voornemen en om hem een koopaanbod te doen, maar eveneens om niet aan de derde te verkopen aan een prijs die lager zou zijn dan de prijs die voorgesteld was aan de huurder zonder diens akkoord te verkrijgen. Deze interpretatie beantwoordt aan de zorg om de begunstigde van het slecht geredigeerde voorkooprecht te beschermen. Maar ze legt de verhuurder een zeer strikte verbintenis op die waarschijnlijk verder gaat dan de werkelijke bedoeling van de partijen bij het sluiten van de overeenkomst(760).

De wilsuïting van de verhuurder om de huur te beëindigen belet de stilzwijgende wederinhuring. De verdere bezetting door de huurder wordt niet beheerst door de Wet van 30 april 1951 noch door een nieuwe handelshuur-overeenkomst(761).

428. TEGENVOORSTEL VAN DE VERHUURDER DAT NIET ALLE VOORWAARDEN BEVAT. — De huur betrof een winkelruimte van 1162 vierkante meter in het Shopping Center dat toebehoort aan het syndicaat van de eigenaars van het Ring Shopping Center. Nieuwe huurvoorwaarden die (gedeeltelijk) geformuleerd zijn in een lastenkohier dat bij een door beide partijen gekende notaris bewaard wordt, maar niet is vervat in het antwoord van de verhuurder en dus niet volledig in het antwoord ter kennis gebracht worden van de huurder, voldoen niet aan artikel 14 Handelshuurwet. De huurder dient immers in staat te zijn om over de tegenvoorstellen te oordelen en moet daartoe over een volledige termijn van dertig dagen beschikken. Het tegenvoorstel van de verhuurder dat niet alle voorwaarden bevat waartegen hij akkoord is met een huurhernieuwing, is nietig en dient als onbestaand te worden beschouwd. Hij wordt derhalve geacht te hebben ingestemd met de huurhernieuwing aan de voorwaarden voorgesteld door de huurder(762).

429. HUURHERNIEUWING VAN RECHTSWEGE BIJ STILZWIJGEN VAN DE VERHUURSTER. VASTE DATUM. — De Vrederechter werd geconfronteerd met de vordering van een huurster die een huurhernieuwingsaanvraag had gericht aan haar verhuurster, die zelf erfpachtster was, doch ook aan de eigenares van het onroerend goed. Geen van beiden had tijdig gereageerd op de aanvraag, zodat de huurster een stilzwijgende huurhernieuwing had verkregen. Hierna maakte de huurster een aanhangsel van het oorspronkelijke huurcontract op ten einde de nieuwe huurovereenkomst schriftelijk vast te stellen. De verhuurster weigerde echter dit aanhangsel te tekenen, waarna de huurster zowel de verhuurster als de eigenares dagvaardde voor de Vrederechter. De huur

(760) [Vred. Jumet 24 mei 1993](#), *T. Vred.* 1998, 28, noot J. BERTHOLET.

(761) [Vred. Namen 25 oktober 1994](#), *T. Vred.* 1997, 148, noot S.C.B.

(762) [Vred. Kortrijk 6 december 1995](#), *T.W.V.R.* 1997, 37. Zie ook [Rb. Oudenaarde 30 april 1990](#), *T.G.R.* 1990, 89.



betreft de Café Royal te Gent. De verhuurster is de Vlaamse Opera Stichting. In geval de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst wordt bekomen door het stilzwijgen van de verhuurster heeft de huurder het recht om deze overeenkomst te laten vaststellen in een geschrift dat onder de in artikel 1328 B.W. voorwaarden vaste datum kan krijgen. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie heeft de omstandigheid dat de oorspronkelijke handelshuurovereenkomst vaste datum had, niet tot gevolg dat de latere aanvraag tot huurhernieuwing of de inwilliging daarvan eveneens vaste dagtekening heeft. Deze rechtspraak is gebaseerd op de logische redenering dat een hernieuwde handelshuurovereenkomst een geheel nieuwe overeenkomst is, waarvan de modaliteiten kunnen verschillen van de oorspronkelijke huurovereenkomst. Terecht verklaarde de Vrederechter de vordering van de huurster gegrond en zei voor recht dat de huurster een huurhernieuwing had verworven. Zoals vereist door artikel 1328 B.W., wordt in het vonnis de hoofdinhoud van de hernieuwde huurovereenkomst vermeld; ten opzichte van de eigenares werd de hernieuwde huurovereenkomst tegenstelbaar verklaard. De meeste auteurs zijn van oordeel dat, aangezien de Handelshuurwet de verhuurder (die het stilzwijgen heeft bewaard gedurende de drie maanden die volgen op de huurhernieuwingsaanvraag van de huurster) verplicht een nieuwe overeenkomst te sluiten na een regelmatige aanvraag daartoe van de huurder, hieruit voor de partijen en in het bijzonder voor de huurder, het recht voortvloeit om deze overeenkomst te laten vaststellen in een geschrift dat onder de in artikel 1328 B.W. voorwaarden vaste datum kan krijgen. Dit is *in casu* het vonnis(763).

430. AFSTAND VAN HUURHERNIEUWING. VERGOEDING? — Nadat de huurder akkoord ging met de handelshuurhernieuwing tegen andersluidende voorwaarden en de Vrederechter bij een tussenvonnis een deskundige aangesteld had om advies te geven nopens de objectieve huurwaarde, doet de huurder op grond van artikel 20 Handelshuurwet afstand van zijn vraag tot huurhernieuwing, nog voordat de deskundige een preliminair verslag heeft afgeleverd en nog voordat een definitief vonnis ter bepaling van de objectieve huurwaarde is tussengekomen. De huurder doet afstand van zijn vraag tot huurhernieuwing, omdat zijn onderhuurder, een cafébaas, in faling was verklaard en tussen voornoemden de huur werd beëindigd, nog voordat het tussenvonnis de deskundige aanstelde in het geschil tussen eigenaar en hoofdhuurder. De Vrederechter oordeelde dat de afstand op grond van artikel 20 Handelshuurwet op ieder ogenblik kan gebeuren, zelfs nadat de huurhernieuwing reeds ingegaan is. Die afstand kan niet geweigerd worden, maar volgens de gebruiken van de streek moet een opzeggingsvergoeding betaald worden. Bij afwezigheid van zulk gebruik in het kanton St.-Niklaas moet de huurder een opzeggingsvergoeding gelijk aan zes maanden huur betalen. Die vordering lijkt problematisch. Het verzaken aan een vraag tot handelshuurhernieu-

(763) [Vred. Gent 21 juni 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 55, noot M. DE SIMPELAERE.

wing dient als een afstand van recht gekwalificeerd te worden. De aanvraag tot huurhernieuwing kan niet beschouwd worden als een aanbod van de huurder wanneer de verhuurder in antwoord op een regelmatige aanvraag om hernieuwing, zich ertoe beperkt voor de hernieuwing andere voorwaarden te eisen, vermits de verhuurder zich alsdan niet meer zal verzetten tegen de huurhernieuwing en hij hierdoor gebonden is, behoudens nietigheid wegens dwaling of bedrog. Derhalve is de huurhernieuwing in beginsel reeds aanvaard door de verhuurder en is er alleen nog het probleem van de voorwaarden. De kernvraag is te weten of de huurder een vergoeding dient te betalen wanneer hij afstand doet van zijn vraag tot handelshuurhernieuwing. Het essentiële gevolg van een afstand van recht is het verdwijnen van het recht in hoofde van diegene die er afstand van doet, zonder dat dit recht wordt overgedragen aan een andere rechtstitularis. *In casu* kan niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de verzaking door de huurder aan de vraag om handelshuurhernieuwing op wettelijke wijze is bepaald in artikel 20 Handelshuurwet. Veelal dient een afstand van recht afgeleid te worden uit feitelijke omstandigheden en is de verzaking niet op wettelijke basis geschraagd. Hier heeft men nochtans te doen met een geval van een wettelijke verzaking. Gezien de huurder derhalve de mogelijkheid heeft conform de wet te verzaken aan zijn vraag tot handelshuurhernieuwing en dit binnen bepaalde voorziene wettelijke termijnen, impliceert dit in hoofde van de verhuurder de kennis dat de huurder zich op deze mogelijkheid kan beroepen en deze eventualiteit zich kan voordoen. Het is dan ook onjuist aan de verzaking van de huurder aan zijn recht op huurhernieuwing een opzeggingsvergoeding in functie van een billijke door de plaatselijke gebruiken gekende opzegtermijn te verbinden(764).

AFDELING 9

WEIGERINGSGRONDEN

431. MEERDERE MOTIEVEN. TEKORTKOMING VAN DE HUURDER. ONVERSCHULDIGDE BETALING. — Bij meervoudige weigeringsmotieven bij een handelshuurhernieuwing volstaat één enkel ernstig bevonden motief om de weigering gegrond te verklaren. De rangorde van het onderzoek van die motieven door de rechtbank wordt bepaald door het al dan niet verschuldigd zijn van een uitwinningsvergoeding. Niets belet een motief (onregelmatige betaling van de huur) dat geen ontbinding zou rechtvaardigen als voldoende te beschouwen voor de weigering van een huurhernieuwing.

Er is geen onverschuldigde betaling indien de huurder vrijwillig een verhoging van de huurprijs heeft betaald teneinde de verhuurder gunstig te stemmen tegenover de vraag tot huurhernieuwing. Het feit dat de huurhernieuwing toch geweigerd werd, maakt de betaling nog niet onverschuldigd, nu de hogere huurprijs allerminst per vergissing werd betaald, doch

(764) [Vred. St.-Niklaas 27 oktober 1997](#), *T.G.R.* 1998, 123, noot K. CREYF.



integendeel bewust met het opzet door deze betaling een bepaald doel te bereiken, namelijk het opwekken van welwillendheid van de verhuurder(765).

De hernieuwing van een handelshuur van een goed dat als feestzaal gebruikt werd, werd geweigerd om reden van voorgenomen persoonlijk gebruik. Het goed werd dan als opslagplaats voor stro en landbouwmateriaal gebruikt in het kader van de landbouwexploitatie van de verhuurder. De zoon van de verhuurder dient vervolgens een bouwaanvraag in waarin hij een vergunning vraagt tot het verbouwen van een leegstaand pand. Volgens de huurder is er bijgevolg geen ingebruikneming van het goed gebeurd binnen de zes maanden na het vertrek van de huurder. De rechtbank vindt evenwel dat de vermelding leegstaand pand, in functie van een aanvraag tot bouwvergunning voor zowel het voorheen verhuurde deel als het niet-verhuurde deel van het gebouw, niet bewijst dat de verhuurder het niet binnen de zes maanden gebruikt zou hebben als opslagplaats in het kader van zijn landbouwexploitatie(766).

432. PERSOONLIJK GEBRUIK. — De verhuurder die de hernieuwing van de handelshuur weigert om het goed persoonlijk te bezetten is niet verplicht in zijn weigering de term „effectief” te vermelden met betrekking tot de persoonlijke bezetting noch aan te geven waarin die effectieve bezetting zal bestaan. De verhuurders hadden hun weigering als volgt gemotiveerd: „Wij wensen het gehuurde goed persoonlijk te bezetten of te laten bezetten conform artikel 16 I 1^o Handelshuurwet”. Dat volstaat(767).

433. GEEN LAATTIJDIG INROEPEN VAN EEN ANDER MOTIEF. BEGRIP WEDEROPOUWWERKEN. — Wanneer de verhuurder de uitvoering van wederopbouwwerken inroept om de vraag tot handelshuurhernieuwing te weigeren, kan hij naderhand zijn houding niet rechtvaardigen aan de hand van een ander motief. Verbouwingen gelden slechts als wederopbouw indien ze voorafgegaan worden door afbraak. Nieuwe ramen plaatsen of een voorhuis afsluiten beantwoorden niet aan die definitie. De uitgewonnen huurder mag in dergelijk geval aanspraak maken op de vergoeding bepaald in artikel 25 § 1, 3^o Handelshuurwet, hetzij drie jaren huur(768).

De uitvoeringstermijn van het weigeringsmotief (uitvoering van werken) van de huurhernieuwing kan niet aanvangen zolang de huurder de plaatsen bezet(769).

(765) [Rb. Gent 19 februari 1996](#), *T. Vred.* 1997, 118.

(766) [Rb. Brussel 14 mei 1996](#), *Res Jur. Imm.* 1996, 9.

(767) [Cass. 30 maart 1998](#), *A.C.* 1998, 387; *Act. Jur. Baux* 1998, 103; *T.B.B.R.* 2000, 258, noot D. LYBAERT.

(768) *Vred. Visé* 18 maart 1996, *T. Vred.* 1998, 92.

(769) [Vred. Namen 25 oktober 1994](#), *T. Vred.* 1997, 148, noot S.C.B.



Artikel 25, 1^o Handelshuurwet voorziet dat er geen uitzettingsvergoeding verschuldigd is in geval van afbraak en wederopbouw van het onroerend goed ingevolge de ouderdom van het pand. Onder „ouderdom” dient volgens de Vrederechter te St.-Truiden verstaan te worden een algemene toestand van verval, sleet, aftakeling, veroudering die een volledige, doelmatige bewoning van het goed uitsluit, rekening houdende met de thans gangbare eisen inzake veiligheid, gezondheid, stadsschoon, bruikbaarheid en nut. Deze interpretatie van de term ouderdom verwijst impliciet naar artikel 2 Woninghuurwet en gaat verder dan een toestand van bouwvalligheid, die sloping mogelijk maakt(770).

434. HUURHERNIEUWINGSAANVRAAG VOOR SLECHTS EEN GEDEELTE VAN HET GEHURDE GOED. — De huurder verzocht om huurhernieuwing. Het betrof een huur van een frituur en een woongedeelte. De verhuurder weigerde de huurhernieuwing. De aanvraag tot huurhernieuwing had echter slechts betrekking op een deel van het onroerend goed (de handelslokalen), en niet op de voor bewoning bestemde lokalen. De rechter besloot dan ook tot de nietigheid van de huurhernieuwingsaanvraag. Het feit dat slechts hernieuwing gevraagd wordt voor een deel van het gehuurde goed rechtvaardigt de weigering van huurhernieuwing. De verzaking aan een nietigheidsgrond moet bewust geschieden. De verhuurder heeft door een weigering van huurhernieuwing niet noodzakelijk afstand gedaan van het recht de nietigheid van de aanvraag op te werpen. Een afstand van recht moet immers strikt geïnterpreteerd worden. De Vrederechter te Westerlo wees de huurder in zijn vordering tot ongegrondverklaring van de weigering af(771).

435. HOGER BOD VAN EEN DERDE. — Als de verhuurder zich beroept op het hogere bod van een derde om een aanvraag tot een huurhernieuwing te weigeren, dient de brief waarin hij dit aanbod ter kennis brengt van de zittende huurder, minstens mede-ondertekend te zijn voor akkoord door de derde, aangezien deze brief dan gelijk te stellen is met een door de betrokken partijen ondertekend derden-aanbod. Bij gebreke aan mededeling van het derden-aanbod of minstens bij gebreke van medeondertekening door de derde aanbieder van de kennisgeving ervan door de verhuurder, is het niet bewezen dat het derden-aanbod reeds bestond binnen de termijn van artikel 22, *in fine* Handelshuurwet, waarbinnen de verhuurder kennis ervan moet geven aan de huurder. Het aanbod is zonder waarde, indien het niet ondertekend is door de derde aanbieder en de mededeling moet vergezeld worden van het aanbod van de derde door hem ondertekend. In onderhavig geval is er derhalve binnen de drie maanden geen geldig aanbod geweest. De voorwaarden van artikel 20 Handelshuurwet zijn niet vervuld. De verhuurder

(770) [Vred. St.-Truiden 15 februari 1996](#), *T. Huur* 1997-98, 44, noot M. DE SIMPELAERE.

(771) [Vred. Westerlo 11 april 1997](#), *A.J.T.* 1998-99, 464 en *T. Huur* 1997-98, 234, noot N. BOLLEN.



wordt geacht met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen(772).

436. GROVE TEKORTKOMING. — Zelfs wanneer hij geen eigenaar van de handelszaak is, is de hoofdhuurder principieel gerechtigd de hernieuwing van de handelshuur te vragen.

Een onderverhuuring zonder naleving van de in artikel 10 Handelshuurwet voorgeschreven formaliteiten, is geen grove tekortkoming die een weigering van huurhernieuwing verantwoordt. De verhuurders wisten zeer goed dat het pand werd onderverhuurd. De verwaarlozing van het gehuurde goed als gevolg van de niet-bewoning door de huurder en de niet-naleving van de op hem rustende onderhoudsverplichting, verantwoordt daarentegen wel de weigering van huurhernieuwing(773).

437. DE RECHTERLIJKE CONTROLE OVER HET MOTIEF TOT WEIGERING VAN DE HUURHERNIEUWING. MARGINAAL TOETSINGSRECHT. — Oordelend over de geldigheid van een weigering van een aanvraag tot huurhernieuwing, kan de rechtbank onderzoeken of de aangevoerde redenen oprecht en uitvoerbaar is, rekening houdend met de concrete feiten die worden voorgelegd. Deze controle is echter beperkt, namelijk in zoverre de realisatie van het motief klaarblijkelijk onmogelijk is, niet oprecht, bedrieglijk of absoluut niet ernstig. De verhuurder gaf als reden op „dat het mijn wil is om het onroerend goed in zijn totaliteit een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit, conform artikel 16.2 Handelshuurwet”. Hij zal het goed verhuren aan een openbaar bestuur, namelijk de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, die de terreinen zal laten gebruiken door de gemeentelijke voetbalploegen en er verder een jeugdhuis zal inrichten. Wel wordt de verhuurder veroordeeld om een uitwinningsvergoeding ten belope van één jaar huur te betalen(774).

438. WEIGERING VAN HUURHERNIEUWING. ONOPRECHTHEID. — Zo de reden tot weigering van de huurhernieuwing door de Vrederechter onoprecht wordt bevonden, dient de huur ten behoeve van de huurder te worden hernieuwd, behoudens het recht voor de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of om zich te beroepen op het aanbod van een derde(775).

439. TOEZICHT OP DE OPRECHTHEID VAN HET WEIGERINGSMOTIEF. — De huurhernieuwingsaanvraag van een fotograaf wordt geweigerd in hoofdorde omdat de verhuurders de wil hebben om het goed opnieuw op te bouwen (artikel 16, I, 3^o Handelshuurwet). De verhuurder levert op precieze wijze de details van de werken waarvoor hij een bouwvergunning bekomen heeft. De

(772) [Rb. Antwerpen 8 december 1994](#), *R.W.* 1996-97, 854.

(773) [Vred. Turnhout 16 december 1994](#), *R.W.* 1996-97, 1097.

(774) [Vred. Halle 8 februari 1995](#), *R.W.* 1996-97, 574.

(775) [Vred. Jumet 28 april 1994](#), *T. Vred.* 1996, 70, noot K. CREYF en *J.T.* 1994, 660.

huurder beweert dat hij door zich te reorganiseren zijn handelsactiviteit zou kunnen voortzetten in de lokalen die niet geraakt worden door de geplande werken. De verhuurder plant aan de achterzijde van het gebouw een bijgebouw zonder verdieping en een toilet dat aanleunt bij de achtergevel van het huis af te breken en opnieuw op te bouwen. De door de verhuurder voorgenomen bouw lijkt een wederopbouw te zijn, omdat hij zal gebeuren in de plaats van een deel van de gehuurde onroerende goederen. De Vrederechter van Visé beveelt een plaatsopneming om uit te maken of de omvang van de werken met een bouw dan wel een wederopbouw overeenstemt. Hij zal ter plaatse afstappen met een deskundige architect(776).

AFDELING 10

VERGOEDING WEGENS UITZETTING

440. GEEN EFFECTIEVE BEZETTING(777). — Noch de aanwezigheid in het pand van enkele disparate voorwerpen die de verhuurder zeker ergens anders had kunnen opslaan, noch het houden van een wekelijkse permanentie van één uur maken een persoonlijke en effectieve bezetting uit die artikel 12 Handelshuurwet oplegt. De verhuurster wordt tot een uitzettingsvergoeding veroordeeld.

441. VERZAKING AAN DE UITWINNINGSVERGOEDING. — In het gehuurde goed werden allerhande sportartikelen verkocht waaronder artikelen die rechtstreeks of onrechtstreeks te maken hebben met gevechtskunsten. Bij weigering van handelshuurhernieuwing door de verhuurder omwille van zijn voornemen werken uit te voeren, ontstaat het recht op de uitwinningsvergoeding op het tijdstip van die weigering. Een akkoord waarin aan de uitwinningsvergoeding verzaakt wordt en dat na dit tijdstip werd gesloten, is bijgevolg geldig(778).

442. SOORTGELIJKE HANDEL. BEGIN VAN DE TERMIJN OM HET VOORNEMEN UIT TE VOEREN. VERVAL NIET AMBTSHALVE OP TE WERPEN. — Indien de huurder een kapsalon uitbaat en de verhuurder in het goed een cafetaria/tearoom zal uitbaten, kan er geen sprake zijn van soortgelijke handel, nu er tussen de beide handelsactiviteiten geen verband bestaat en van usurpatie van een aanzienlijk gedeelte van het cliënteel van het kapsalon geen sprake is(779). De huur eindigde op 1 december 1990. Sinds die datum werd het goed zonder recht noch titel bezet. Eind april 1991 werd het goed ontruimd door de huurster. Op 5 juni 1991 hebben de verhuurders effectief terug bezit genomen van het goed toen de sleutels hen werden teruggegeven na een eerste

(776) *Vred. Wezet* 30 oktober 1995, *T. Vred.* 1997, 226.

(777) *Vred. Etalle* 16 mei 1997, *Act. Jur. Baux* 1998, 57.

(778) *Vred. St.-Joost-ten-Node* 4 januari 1996, *T. Vred.* 1997, 175.

(779) *Rb. Gent* 20 februari 1995, *T. Not.* 1996, 213, noot E. VAN HOVE.



vergadering met de deskundige om de staat van het goed bij het einde van de huur op te maken. De verhuurder moet binnen de zes maanden het motief dat hij heeft aangebracht om de huurhernieuwing te weigeren, uitvoeren. De rechtbank stelt dat de termijn een aanvang neemt op het ogenblik dat de verhuurder de mogelijkheid heeft bezit te nemen van het gehuurde goed en niet noodzakelijk bij het einde van de bezetting van de huurder. De verhuurders hebben niettemin niet binnen de wettelijke termijn de reden van hun weigering uitgevoerd. Artikel 28 Handelshuurwet legt op de vordering om de uitwinningsvergoeding te verkrijgen in te stellen binnen het jaar. De Vrede-rechter verklaarde daarom de huurder ambtshalve vervallen van zijn recht op uitwinningsvergoeding. De Handelshuurwet, met inbegrip van artikel 28 is echter niet van openbare orde, maar wel dwingend(780). De termijn bepaald in artikel 28 Handelshuurwet is een vervaltermijn. Hij kan niet ambtshalve worden ingeroepen en hoeft evenmin *in limine litis* te worden opgeworpen.

443. VERHOGING VAN HET RELATIEVE FORFAIT VAN DE UITWINNINGSVERGOEDING. — Bij weigering van handelshuurhernieuwing omwille van het voor-nemen een gelijkaardige handel te drijven, kan de wettelijke uitwinnings-vergoeding gelijk aan twee jaren huur uitzonderlijk meer bedragen wanneer het forfait klaarblijkelijk ontoereikend is gelet op het voordeel dat de verhuurder haalt uit de uitwinning. De schade geleden door de huurder omwille van het verlies van zijn handelsfonds, kan niet als voorwaarde worden weerhouden. Er wordt enkel gekeken naar het profijt van de verhuurder. Als berekeningsbasis van de uitwinningsvergoeding geldt de huurprijs met inbegrip van de onroerende voorheffing die ten laste van de huurder gelegd werd. *In casu* bedroeg de tweejarige uitwinningsvergoeding 1.592.070 frank(781). Geen peulschil dus.

AFDELING 11

RECHTSPLEGING

444. TERMIJNEN VOOR HET VERRICHTEN VAN EEN PROCESHANDELING EN VERVALTERMIJNEN. — Een huurder meende recht te hebben op betaling van een vergoeding wegens uitzetting. Zijn dagvaarding van de verhuurder werd op 2 mei 1989 betekend. De rechtbank stelt echter vast dat zijn vordering vervallen was op zondag 30 april 1989 en dat de dagvaarding dus laattijdig is. Dat is correct geredeneerd. Het Hof van Cassatie poneert dat de termijnen waarbinnen de huurder overeenkomstig artikel 28 Handelshuurwet zijn rechtsvordering wegens betaling van de vergoeding wegens uitzetting dient in te stellen, geen termijn is van rechtspleging, maar een termijn waarvan het verstrijken leidt tot het verval het recht. Het lijkt, terloops gezegd, modieus om in de plaats van vervaltermijnen nu de uit het Nederlandse (en Duitse)

(780) [Rb. Brussel 11 juni 1996](#), *T. Vred.* 1998, 26.

(781) [Vred. Fexhe-Slins 29 januari 1996](#), *T. Vred.* 1997, 179.



recht afkomstige term „fatale termijn” te gebruiken. Sommigen krijgen hier kriebels van. Vrouwen kunnen fataal zijn, dat wel. Hoe dit ook zij, indien de laatste dag vóór het instellen van de rechtsvordering tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag is, wordt de vervalddag bijgevolg niet bij toepassing van artikel 53, lid 2 Ger. W. verplaatst naar de eerstvolgende werkdag(782). Twee maanden later echter oordeelde het Hof van Cassatie dat de termijn van dertig dagen waarover de huurder beschikt om zich tot de rechter te wenden indien hij met de verhuurder geen vergelijk heeft gevonden over de voorwaarden van huurhernieuwing, een termijn van rechtspleging is waarop bijgevolg artikel 53 Ger. W. wel van toepassing is(783). Een aandachtige studie van deze twee arresten, waarbij opvalt dat het Hof zoals gebruikelijk — en tot ongenoegen van velen, waaronder W. Van Gerven — geen reden vermeldt, kan men afleiden dat het Hof binnen de verschillende termijnen van de Handelshuurwet een onderscheid maakt tussen de termijnen waarbinnen een proceshandeling moet worden verricht en de andere, met name de vervaltermijnen. In de context van de Handelshuurwet dient als een proceshandeling te worden beschouwd iedere rechtshandeling waarbij een geding wordt ingeleid, m.a.w. een rechtsvordering wordt ingesteld bij de bevoegde rechter. De berekening van een termijn bepaald voor het verrichten van een proceshandeling moet gebeuren volgens de regels bepaald in de artikelen 48 e.v. Ger. W. Op de andere termijnen die in de Handelshuurwet zijn bepaald, zijn die artikelen niet van toepassing. Voor de berekening van die termijnen dient men een beroep te doen op de regels die gelden voor de berekening van de verjaringstermijnen (zie artikelen 2261-2262 B.W.). „*Please, keep it simple*”, hoor ik sommigen zuchten.

445. VOORLOPIGE UITVOERING VAN DE BESLISSINGEN VAN DE VREDERECHTER INZAKE HANDELSHUUR. — De huurder van een handelszaak (een café-brasserie) blijft in gebreke de huurprijs te betalen. Op vordering van de verhuurder spreekt de Vrederechter van Visé op 3 april 1995 te zijnen nadele de ontbinding van de handelshuur uit, met onmiddellijke uithuiszetting en veroordeling tot een provisionele som van 160.000 frank voor achterstallige huur. *In fine* vermeldt het vonnis dat de uitspraak bij voorraad uitvoerbaar is uitsluitend met betrekking tot de veroordeling van de som. De verhuurder betekent het vonnis, met bevel om te vertrekken, door een deurwaardersexploot van 26 mei 1995. De huurder tekent beroep aan op 8 juni 1995. Nadat het bevel om te vertrekken betekend was, stelt de huurder eveneens een vordering in voor de beslagrechter te Luik om zich tegen de uithuiszetting te verzetten. De huurder oordeelt dat de uitspraak van de Vrederechter op dat punt niet bekleed is met de voorlopige uitvoerbaarheid. De beslagrechter

(782) *Cass.* 8 april 1994, *R.W.* 1995-96, 1453, noot A. VAN OEVELEN; *P.N.B.* 1994, 155; *A.J.T.* 1994-95, 251, noot P. DE SMEDT, *A.C.* 1994, 350; *Pas.* 1994, I, 346 en *Bull.* 1994, 346.

(783) *Cass.* 2 juni 1994, *A.C.* 1994, 566; *Pas.* 1994, I, 542; *A.J.T.* 1994-95, 167-168, noot P. LEFRANC; *J.L.M.B.* 1994, 1456 en *Proces en Bewijs* 1994, noot E. BREWAEYS.



verklaart het verzet van de huurder ongegrond, omdat luidens artikel 31 Handelshuurwet de uitspraken in het kader van procedures met betrekking tot handelshuur van rechtswege bekleed zijn met de voorlopige uitvoerbaarheid, zelfs indien de beslissing geen toepassing maakt van een tekst die eigen is aan de wetgeving op de handelshuur. De Rechtbank van eerste aanleg van Luik heeft op 9 september 1996 het vonnis van de Vrederechter van Visé bevestigd(784).

446. HUURHERNIEUWING. BETEKENING VAN DE DAGVAARDING DOOR DE HUURDER ZONDER ROLSTELLING. — Indien de verhuurder de handelshuurhernieuwing afhankelijk stelt van andere voorwaarden, waaromtrent de partijen niet tot een overeenkomst komen, dient de huurder zich overeenkomstig artikel 18 Handelshuurwet op straffe van verval tot de rechter te wenden binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder. De huurder kan zich te dezen niet op de aan de verhuurder betekende dagvaarding beroepen als deze niet op de algemene rol werd ingeschreven en derhalve in toepassing van artikel 717 Ger. W. van geen waarde is. Nu de huurder zich niet tot de rechter heeft gewend op tijdige wijze, is hij vervallen van het recht op huurhernieuwing(785).

447. VEROORDELING *IN FUTURUM*. — Het vonnis dat een huur ontbindt indien de huurder de vervaldagen niet eerbiedigt van de termijnen die door de rechter toegestaan worden en het gebrek aan betaling van de huurprijs, oordeelt niet *in futurum* maar stelt een zuiveringsplan vast waarvan de voorwaarden zich noodzakelijkerwijze slechts verwerklijken op de komende vervaldagen. Er is geen schending van artikel 807 Ger. W.(786).

AFDELING 12

ALGEMENE RECHTSPROBLEMATIEK

448. RECHTSMISBRUIK DOOR DE VERHUURDER. — De huurster beweert dat zij verplicht is het onroerend goed dat gehuurd was om er een videotheek in uit te baten, stop te zetten. De uitbating is niet meer leefbaar omdat de gemeentelijke administratie het parkeren langs het onroerend goed verbiedt, zodat de winkel moeilijk toegankelijk wordt voor het cliënteel. Ze wenst haar handel over te plaatsen naar een goed dat voorzien is van een parking. De verhuurster vordert het voortzetten van de huur. Daar heeft de rechter geen oren naar. De huurovereenkomst bevat wel de mogelijkheid van voortijdige beëindiging van de huur om de drie jaren, maar de huurster had een opzegging gegeven die niet beantwoordde aan de contractuele bepalingen, vermits zij op een voortijdige datum was gegeven. De opzegging is dus onregelmatig en

(784) [Beslag. Luik 29 maart 1996](#), *T. Vred.* 1998, 37, noot D. JANSSEN. Zie E. DIRIX en E. BROECKX, *Beslag in A.P.R.*, Brussel, Story-Scientia, 1992, nr. 298 e.v.

(785) [Rb. Kortrijk 17 februari 1995](#), *A.J.T.* 1994-95, 448, noot P. DE SMEDT.

(786) [Rb. Brussel 13 januari 1998](#), *Rev. not. b.* 1998, 132.



nietig. De huurster verlaat het gebouw en uit aldus op eenzijdige wijze haar wil om de huurovereenkomst te verbreken. De Vrederechter stelt vast dat de huur verbroken werd op de datum waarop de verhuurster ingelicht werd van het feit dat de sleutels ter harer beschikking waren. Een wederverhuuringsvergoeding van twaalf maanden is in de gegeven omstandigheden billijk(787). Waar gaan we naartoe? De vraag mag gesteld worden of het wel gewenst is ook inzake handelshuur de rechtszekerheid op de helling te zetten.

449. SAMENLOOP VAN HET VOORRECHT VAN DE VERHUURDER MET DAT VAN DE PANDHOUDER VAN DE HANDELSZAAK. — Het conflict tussen de verhuurder van het onroerend goed en de pandhouder van de handelszaak moet opgelost worden volgens de anterioriteitsregel. Er moet worden nagegaan welk recht het eerst ontstond(788). Voor het ontstaan van het pandrecht op de handelszaak is er geen enkele moeilijkheid, daar dit bepaald wordt door de datum van de inschrijving van de akte van inpandgeving op het hypotheekkantoor, *in casu* 1 oktober 1990. Het bestaan van een huurovereenkomst en van het eraan verbonden voorrecht wordt t.a.v. derden bewezen door het begin van de uitvoering. Dit begin van uitvoering valt doorgaans samen met het binnenbrengen van de meubelen, waardoor het huurgoed in feite in gebruik wordt genomen. Deze omstandigheid is evenwel geen essentiële vereiste voor het bestaan zelf van de overeenkomst en van het eraan verbonden voorrecht. Van belang is alleen het ogenblik waarop de huurovereenkomst effectief uitvoering kreeg. Voor het bepalen van de datum waarop het voorrecht van de verhuurder ontstond, is niet de datum van de registratie van de huurceel, maar de werkelijke datum waarop de huurovereenkomst uitvoering heeft gekregen en de meubelen in het huurgoed zijn gebracht, determinerend. Het wordt niet betwist dat de handelshuurovereenkomst gesloten werd op 26 juni 1990, in werking trad op 1 juli 1990 en geregistreerd werd op 23 juli 1990. De sleutels werden afgegeven op 26 juni 1990 en op die datum werden tevens de waarborgsom, de huur voor de maand juli 1990 en kosten voor registratie en brandverzekering betaald. De huurder nam onmiddellijk het goed in bezit, met het oog op de uitvoering van veranderingswerken op zijn kosten. Het staat dus vast dat de huurovereenkomst uitvoering kreeg vanaf 1 juli 1990. Hieraan doet geen afbreuk dat de bedoelde werken enige tijd hebben geduurd zodat het heringerichte café slechts geopend werd na de inschrijving van het pandrecht op 1 oktober 1990. In deze zaak betwistte de bank de voorrang van de verhuurder omdat de meubelen nog niet in het huurgoed waren gebracht op het ogenblik dat haar pandrecht openbaar werd gemaakt via de inschrijving op het hypotheekkantoor. Het door haar verstrekte krediet was immers bestemd voor de vernieuwing van de herberg en de nieuwe uitrusting werd pas binnengebracht nadat de huurder veranderingswerken had uitgevoerd. Het voorrecht van de verhuurder strekt zich in

(787) *Vred. Zelzate 8 januari 1998, Act. Jur. Baux 1998, 59.*

(788) *Kh. Brussel 5 maart 1996, J.T. 1996, 344.*



beginsel uit over alle goederen die het gehuurde goed stofferen, ongeacht het ogenblik waarop ze werden binnengebracht. Terloops merkt het arrest op dat een kredietverstrekking voor de financiering van een café-uitrusting precies om reden van de voorrang van de onbetaalde verhuurder, niet zonder risico is(789).

450. DRANKAFNAMEVERPLICHTING. GEEN DERDENBEDING. — Wanneer in een handelshuurovereenkomst bepaald wordt dat de huurder zich ertoe verbindt uitsluitend drank af te nemen van een bepaalde brouwerij of van een door deze brouwerij aangeduide leverancier, dan houdt dit geen beding in ten behoeve van een derde, met name de door de brouwerij aangeduide derdeleverancier. De aanduiding van een leverancier door de brouwerij geeft aan deze leverancier geen eigen recht op drankafname door de huurder, maar geeft deze enkel een feitelijk voordeel. Een beding ten behoeve van een derde wordt niet vermoed en vereist dat zonder twijfel uit de overeenkomst blijkt dat degene die bedingt de bedoeling heeft gehad een voordeel voor een derde te bedingen. Daarbij is niet voldoende dat de stipulant het inzicht heeft gehad om aan de derde een feitelijk voordeel te verschaffen. Het moet gaan om een eigen recht van de derde jegens de belover, die de verbintenis jegens de derde ook heeft aanvaard(790).

HOOFDSTUK IV

PACHT

AFDELING 1

BEGRIP EN TOEPASSINGSGEBIED

451. HET BEGRIP LANDBOUWBEDRIJF. — Eiseres vordert van een heerschap dat ongeveer twee hectaren bezet houdt, haar gronden binnen de vierentwintig uren na betekening van het tussen te komen vonnis te verlaten als bezetter zonder recht noch titel onder verbeurte van een dwangsom. De verweerder loochent bezetter zonder recht noch titel te zijn en doet beroep op een mondelinge pachtovereenkomst die in 1969 zou zijn gesloten. De rechtbank stelt echter vast dat de bezetter geen landbouwexploitant is in de zin van de Pachtwet. Hij heeft zich nooit voorgesteld als een landbouwer die zou onderworpen zijn aan de B.T.W., die als dusdanig zou bijdragen tot een kas van sociale verzekeringen en belasting zou betalen op de inkomsten die hij haalt uit de uitbating van de landbouwgronden. Hij staat aan het hoofd van een handelsvennootschap die in feite het perceel uitbaat. De geringe oppervlakte van minder dan twee hectaren en het feit dat er praktisch geen landbouw materiaal op staat, omdat de oogst gebeurt door aannemers, toont

(789) *Gent* 29 maart 1994, *R.W.* 1994-95, 854, noot A. COPPENS.

(790) Kh. Brugge 20 oktober 1997, *T.W.V.R.* 1998, 40.

