

HANDELSHUUR



HANDELSHUUR

Actuele stand van zaken

Nicolas CARETTE (ed.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

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

© 2018 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

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

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

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

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

VOORWOORD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorwoord

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

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

Prof. dr. Nicolas CARETTE

INHOUD

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

Kortetermijnhandelshuur (zgn. pop-up huur)

Pieter BRULEZ.....	41
I. Dwingend karakter.....	43
II. Toepassingsgebied.....	43
A. Handelshuur voor maximum één jaar.....	43
B. Vereiste van een geschrift.....	46
C. Schraping uitzondering voor gelegenheidshuur in Handelshuurwet.....	47
III. Duurtijd en beëindiging.....	48
A. Maximale duurtijd van één jaar.....	48
B. Beperkte mogelijkheden tot verlenging.....	49
C. Beëindiging.....	51
IV. Huurprijs.....	52
V. Verbouwingen.....	53
A. Principe.....	53
B. Vereiste van instemming door de verhuurder?.....	54
C. Modaliteiten.....	55
VI. Overdracht van huur, onderverhuring en vervreemding van het gehuurde goed.....	56
VII. Rechtspleging.....	57
VIII. Werking van de wet in de tijd.....	58

Duur, hernieuwing en beëindiging van een handelshuurovereenkomst

Aloïs VAN OEVELEN.....	59
I. De duur van een handelshuurovereenkomst.....	59
A. Principe van negenjarige duur.....	59
B. Het toepassingsgebied van de negenjarige duur.....	61
C. Voortijdige beëindiging van de negenjarige huurovereenkomst ...	64
1. Voortijdige beëindiging bij onderling akkoord.....	64
2. Opzegging door de huurder.....	66
3. Opzegging door de verhuurder.....	68
II. De huurhernieuwing.....	74
A. Algemene principes.....	74
B. De aanvraag tot huurhernieuwing.....	78
C. Mogelijke houdingen van de verhuurder.....	81
D. Procedure als de verhuurder andere voorwaarden voorstelt.....	82
E. Weigering van huurhernieuwing.....	87
1. Principes.....	87
2. Gemotiveerde weigering tot huurhernieuwing.....	87
a. Algemeen.....	87

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

B.	De vergoeding	126
1.	Forfaitaire vergoeding	126
2.	Overzicht vergoedingen	129
C.	Correcties	134
1.	Soortgelijke handel	134
2.	Sanctievergoeding	136
D.	De berekening	138
1.	De basis	138
E.	Correcties	140
F.	Retentierecht en vorderingstermijn	141
1.	Retentierecht	141
2.	Vorderingstermijn	142

Onderhuur en huuroverdracht

	Wannes BUELENS	143
I.	Inleiding	143
II.	Huuroverdracht en onderhuur bij handelshuur	144
A.	Voorwaarden	145
B.	Kennisgeving akte van huuroverdracht of onderhuur	147
C.	Verzet door de verhuurder	149
1.	De afwezigheid van verzet van de verhuurder als opschortende voorwaarde	149
2.	Rechtsgeldige motieven voor verzet	151
3.	Houding huurder na verzet	153
III.	Gevolgen van de onderhuur of overdracht van handelshuur	154
A.	Volkomen huuroverdracht in geval van overdracht van de gezamenlijke rechten en volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak	154
B.	Volledige of gedeeltelijke onderverhuring met verhuur van de handelszaak of oprichting ervan	156
1.	Bescherming van de onderhuurder in het kader van een huurhernieuwing	156
a.	Onderhuurder wordt rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder	157
b.	De bijzondere procedure doet geen afbreuk aan de autonomie van de onderhuurovereenkomst t.o.v. de hoofdhuurovereenkomst	159
2.	Bescherming van de onderhuurder in bepaalde gevallen waarin de hoofdhuur voortijdig eindigt	161
a.	Toepassingsgebied	161
b.	Gevolgen: 'voortzetting' van de hoofdhuur onder nieuwe voorwaarden	163

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

