

## KNELPUNTEN HANDELSHUUR

# REEKS KNELPUNTEN CONTRACTENRECHT

BERNARD TILLEMAN

Gewoon hoogleraar K.U.Leuven/KULAK

ALAIN VERBEKE

Gewoon Hoogleraar K.U.Leuven & Universiteit Tilburg  
Advocaat te Brussel

EDITORS

Instituut Contractenrecht  
K.U. Leuven Rechtsfaculteit

**Nr. 5**

<http://www.law.kuleuven.be/contractenrecht>

# KNELPUNTEN HANDELSHUUR

BERNARD TILLEMANN  
KRISTOF VANHOVE  
ALAIN VERBEKE  
Editors

*Met bijdragen van*

SVEN MOSSELMANS  
THIERRY VAN SINAY  
KRISTOF VANHOVE



intersentia

Antwerpen – Oxford

Knelpunten handelshuur  
Bernard Tilleman, Kristof Vanhove en Alain Verbeke (eds.)

© 2007 Bernard Tilleman, Alain Verbeke en Intersentia  
Antwerpen – Oxford  
<http://www.intersentia.be>

ISBN 978-90-5095-686-4  
D/2007/7849/38  
NUR 822

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

# INHOUD

## **KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE NOTARIS**

THIERRY VAN SINAY .....	1
I. Inleiding .....	1
II. De handelshuurovereenkomst bij notariële akte of onderhands? .....	2
A. De onderhandse handelshuurovereenkomst .....	2
B. De notariële handelshuurovereenkomst omwille van de tegenwerpelijheid .....	3
C. De notariële handelshuurovereenkomst omwille van de uitvoerbaarheid .....	4
D. Enkele aandachtspunten bij het opstellen van een handelshuurovereenkomst .....	9
1. Aanwending van het gehuurde goed en de fiscale gevolgen ervan .....	9
2. Indexatie .....	9
3. Onroerende voorheffing .....	10
4. Onderhoud en verbouwingen van het gehuurde goed .....	10
5. Voorkeur- en voorkoopprijzen .....	11
6. Uitsluiting hernieuwing .....	14
7. Pas de porte .....	14
8. Bodem .....	14
III. De tegenwerpelijheid van de handelshuurovereenkomst in enkele bijzondere gevallen .....	15
A. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de eigenaar .....	15
1. Tegenwerpelijheid bij vervreemding .....	15
2. Tegenwerpelijheid bij erfopvolging .....	19
B. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de vruchtgebruiker .....	21
C. De handelshuurovereenkomst toegestaan door de mede-eigenaar .....	23
IV. Het einde in onderling akkoord van de handelshuurovereenkomst .....	26
V. Het lot van de bouwwerken en verbouwingen uitgevoerd door de handelaar .....	29

## **KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE MAGISTRAAT**

SVEN MOSSELMANS .....	35
I. Huurprijsherziening .....	35
A. Recht op herziening .....	35
B. Cassatiearresten van 8 januari 2007 .....	35

C.	Invulling van recht op herziening .....	38
1.	Mogelijke vergelijkingen .....	38
2.	Vergelijking huurwaarde .....	39
3.	Cassatiearrest van 1 december 1966 .....	41
4.	Voorbeelden .....	41
5.	Synthese .....	46
II.	Vergoeding voor verbouwingswerken inzake handelshuur .....	48
III.	Vergoeding voor ingevolge vervreemding uitgezette handelshuurder .....	52
IV.	Dwingend karakter van artikel 14, eerste lid Handelshuurwet .....	61
A.	Aanvraag tot handelshuurhernieuwing .....	61
B.	Reactie van verhuurder .....	68
C.	Overeenkomst tot afwijking van artikel 14, eerste lid Handelshuurwet .....	69
1.	Geval ten grondslag aan cassatiearrest van 21 maart 2003 .....	69
2.	Voorziening tot cassatie .....	70
3.	Precedentenleer .....	71
4.	Beoordeling .....	81
5.	Synthese .....	86
V.	Uitvoering door handelsverhuurder van voornemen tot wederopbouw ..	87

## **KNELPUNTEN HANDELSHUUR. PERSPECTIEF VAN DE ADVOCaat**

KRISTOF VANHOVE .....	97
-----------------------	----

I.	Knelpunten duur .....	97
•	In welke mate kan een vennootschap-verhuurder een handelshuur- overeenkomst vroegtijdig beëindigen ten voordele van zichzelf, haar verwanten of een personenvennootschap? .....	97
II.	Knelpunten huurprijs .....	103
•	Kunnen partijen een progressieve huurprijs overeenkomen?.....	103
III.	Knelpunten huuroverdracht en onderhuur .....	105
•	Wat is het “ontwerp van akte” van onderhuur of overdracht van huur dat de huurder moet betekenen in het kader van artikel 10 Handelshuurwet? .....	105
•	Kan een overdracht van de handelszaak gepaard met een huur- overdracht worden uitgevoerd vooraleer de verzettermijn van de verhuurder is verstreken? .....	106
•	Wat kan de onderhuurder doen als de hoofdhuurder weigert de hernieuwing van de hoofdhuur aan te vragen aan de verhuurder? .....	107
•	Wanneer moet de onderhuurder tot dagvaarding van de verhuurder en de onderhuurder overgaan om zekerheid te bekomen omtrent de hernieuwing?.....	111

•	Hoe ver reikt de hoofdelijke aansprakelijkheid van de overdrager of hoofdverhuurder? . . . . .	113
IV.	Knelpunten huurhernieuwing . . . . .	114
•	Kan bij een hernieuwing van de huur in ruimere vroegtijdige beëindigingsmogelijkheden betreffende de hernieuwde huur ten voordele van de verhuurder worden voorzien? . . . . .	114
•	Wanneer is er sprake van een handelshuur van onbepaalde duur? . . . . .	117
•	Welke zijn de opzegtermijnen voor een handelshuur van onbepaalde duur? . . . . .	121
•	Is een stilzwijgende wederinhuring een hernieuwing in de zin van artikel 13 Handelshuurwet? . . . . .	124
•	In welke mate kan een vennootschap-verhuurder de hernieuwing weigeren wegens persoonlijk gebruik door haarzelf, haar verwanten of een personenvennootschap? . . . . .	125
•	Wanneer vangt de termijn aan waarbinnen de huurder zich tot de rechter moet wenden indien de verhuurder de hernieuwing van de huur aan andere voorwaarden koppelt? . . . . .	126
•	Kan de verhuurder altijd aanspraak maken op andere voorwaarden of zich beroepen op het aanbod van een derde als zijn weigering van de huurhernieuwing in rechte ongegrond werd verklaard? . . . . .	129
V.	Knelpunten uitzettingsvergoeding . . . . .	131
•	Vanaf welk ogenblik kunnen partijen in een dading sleutelen aan de uitzettingsvergoeding? . . . . .	131
•	Wanneer start de termijn van één jaar om de uitzettingsvergoeding te vorderen? . . . . .	132
VI.	Knelpunten procedure . . . . .	135
•	Is de rechtbank van koophandel altijd en exclusief bevoegd als appelrechter? . . . . .	135

