ALGEMENE PRACTISCHE RECHTSVERZAMELING

HANDELSHUUR

door

Ach. PAUWELS

Vrederechter van het kanton Sint-Niklaas
Doctor in de Politieke en Sociale Wetenschappen

Tweede herwerkte druk

HUIS FERDINAND LARCIER, N.V.
BRUSSEL

1971

KULZ15641

In deze verhandeling is de stof bijgehouden tot

28 februari 1971

INHOUD

INHOUD
ZAAKREGISTER
BIBLIOGRAFIE

Nrs

Algemene beschouwingen . . . . . 1 - 14

HOOFDSTUK I. — TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WET . . . . 15 - 74

§ 1. — Bepaling van de handelshuur - Vereisten . . . . 15 - 40
§ 2. — Huur of eigendom van de handelszaak geen zesde vereiste 41 - 48
§ 3. — Vreemdelingen 49
§ 4. — Enkele voorbeelden . . . . . 50 - 52
§ 5. — Uitgesloten handelshuren . . . . . 53 - 73
A. — Normale duur van minder dan één jaar . . . 53 - 54
B. — Vrijstelling van onroerende voorheffing . . . 55
C. — Huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders 56 - 61
D. — Goederen met een geringer kadastraal inkomen 62 - 72
E. — Ten algemenen nutte onteigende of verkregen goederen 73
§ 6. — Verwijzing naar de wet door partijen 74

HOOFDSTUK II. — DUUR . . . . . 75 - 98

§ 1. — Principiële duur van negen jaren . . . . . 75 - 78
§ 2. — Bijlokalen . . . . . 79 - 81
§ 3. — Uitzonderingen op de duur van negen jaren . . . 82 - 98
A. — Onderhuur . . . . . 82 - 83
B. — In het voordeel van de huurder . . . . . 84 - 87
C. — Onderling akkoord . . . . . 88 - 91
D. — In het voordeel van de verhuurder . . . . . 92 - 98

HOOFDSTUK III. — AANPLAKKING VAN ADRESWIJZIGING . . 99

HOOFDSTUK IV. — HUURPRIJS . . . . . 100 - 142

§ 1. — Aanvankelijke huurprijs 101
§ 2. — Huurprijs bij huurhernieuwing . . . . . 102 - 106

Nrs

§ 3. — Vrijwillige wijziging van de huurprijs 107
§ 4. — Wettelijke herziening . . . . . 108 - 124
§ 5. — Glijdende schaal . . . . . 125 - 132
§ 6. — Het algemeen indexcijfer voor het Rijk van de prijzen bij consumptie . . . . . 133 - 141
§ 7. — Artikel 6 is imperatief 142

HOOFDSTUK V. — VERBOUWINGSWERKEN DOOR DE HUURDER 143 - 168

§ 1. — Toegelaten werken . . . . . 143 - 153
§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging . . . . . 154 - 158
§ 3. — Waarborgen voor de verhuurder . . . . . 159 - 162
§ 4. — Regeling bij het einde van de huur . . . . . 163 - 168

HOOFDSTUK VI. — ONDERHUUR EN OVERDRACHT VAN HUUR 169 - 212

§ 1. — Mogelijkheid . . . . . 169 - 174
§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging . . . . . 175 - 186
§ 3. — Gevolgen . . . . . 187 - 207
A. — Overdracht van de gezamenlijke rechten en volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak . . . . . 188 - 190
B. — Onderverhuring gepaard met de verhuring van de handelszaak . . . . . 191 - 207
§ 4. — Hoofdelijkheid . . . . . 208 - 211
§ 5. — Overdracht van het recht van de verhuurder . . . 212

HOOFDSTUK VII. — OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED 213 - 231

§ 1. — Principe . . . . . 213 - 214
§ 2. — Huur met vaste dagtekening en beding van uitzetting 215 - 219
§ 3. — Huur zonder vaste dagtekening . . . . . 220 - 222
§ 4. — Vergoeding aan de uitgezette huurder . . . . . 223 - 228
§ 5. — Overdracht aan openbare besturen . . . . . 229 - 230
§ 6. — Overdracht tijdens de aanvraag tot huurhernieuwing 231

HOOFDSTUK VIII. — AANSPRAAK OP HUURHERNIEUWING . . 232 - 388

AFDELING I. — *Voorrang van de huurder* . . . . . 232 - 242
§ 1. — Beginsel . . . . . 232 - 234
§ 2. — Vereiste voortzetting van dezelfde handel . . . . 235 - 240
§ 3. — Voorwerp van de huurhernieuwing . . . . . 241 - 242

AFDELING II. — *Uitzonderingen op de negenjarige duur van de hernieuwde huur* . . . . . 243 - 258
§ 1. — Akkoord van de partijen 243

Nrs

§ 2. — Minderjarigheid . . . . . 244 - 249
§ 3. — Stilzwijgende huurverlenging . . . . . 250 - 258

AFDELING III. — *Bezoekgelegenheid voor derden* 259

AFDELING IV. — *Aanvraag tot huurhernieuwing* . . . . . 260 - 287
§ 1. — Principe . . . . . 260 - 262
§ 2. — Tijdstip en berekening van termijnen . . . . . 263 - 264
§ 3. — Vorm . . . . . 265 - 267
§ 4. — Inhoud . . . . . 268 - 272
§ 5. — Aanvraag door de onderhuurder . . . . . 273 - 274
§ 6. — Algemene geldigheidsvoorwaarden . . . . . 275 - 276
§ 7. — Meerdere huurders en/of verhuurders . . . . . 277 - 284
§ 8. — Aard der in artikel 14, eerste lid bepaalde nietigheden 285 - 287

AFDELING V. — *Keuzemogelijkheden van de verhuurder* . . . 288 - 305
§ 1. — Mogelijke houdingen . . . . . 288 - 291
§ 2. — Procedure bij kennisgeving van andersluidende voorwaarden . . . . . 292 - 302
§ 3. — Aard van de hernieuwde huur en recht op een geschreven contract . . . . . 303 - 305

AFDELING VI. — *Gemotiveerde weigering van de verhuurder* . . 306 - 349
§ 1. — Vormen . . . . . 306 - 308
§ 2. — Eigen gebruik door de verhuurder of zijn naastbestaanden 309 - 315
§ 3. — Eigen gebruik door vennootschappen . . . . . 316 - 321
§ 4. — Uitsluiting van handelsbestemming . . . . . 322 - 324
§ 5. — Wederopbouw . . . . . 325 - 326
§ 6. — Grove tekortkomingen van de huurder . . . . . 327 - 331
§ 7. — Afwezigheid van een wettig belang bij de huurder . . 332 - 335
§ 8. — Aanbod van een hogere huurprijs door een derde . . 336 - 349

AFDELING VII. — *Betwisting door de huurder van de redenen van weigering, door de verhuurder ingeroepen* 350 - 357
§ 1. — Artikel 16, 1, 4° 350
§ 2. — Betwisting van andere ingeroepen redenen . . . . 351 - 357

AFDELING VIII. — *Pluraliteit van redenen van weigering* . . . 358 - 359

AFDELING IX. — *Ongegrond verklaarde weigering van de verhuurder* . . . . . 360 - 369

AFDELING X. — *Bijzondere redenen van verzet tegen de huurhernieuwing* . . . . . 370 - 380

AFDELING XI. — *Ongemotiveerd verzet tegen de huurhernieuwing (art. 16, IV)* . . . . . 381 - 388

Nrs

HOOFDSTUK IX. — VERGOEDING WEGENS UITZETTING . . . 389 - 492

AFDELING I. — *Aard* . . . . . 389 - 410

§ 1. — Principe: vast bedrag . . . . . 389 - 395

§ 2. — Rechten op de handelszaak geen bijkomende vereiste voor de toekenning van de vergoeding wegens uitzetting 396 - 402

§ 3. — Uitzonderingen . . . . . 403 - 410

AFDELING II. — *Gevallen van verplichte vergoeding* . . . . 411 - 456

§ 1. — Algemeenheden . . . . . 411 - 414

§ 2. — Bestemming die elke handelsonderneming uitsluit . . 415

§ 3. — Wederopbouw na sloping . . . . . 416 - 421

§ 4. — Het niet ten uitvoer brengen van het voornemen op grond waarvan hernieuwing geweigerd werd . . . 421 - 437

§ 5. — Soortgelijke handel . . . . . 438 - 445

§ 6. — Aanbod van een hogere huurprijs door een derde . . 446 - 447

§ 7. — Vervroegde beëindiging van de huur . . . . . 448 - 450

§ 8. — Verdeling van de vergoeding . . . . . 451 - 452

§ 9. — Verhuring van de handelszaak samen met het onroerend goed . . . . . 453 - 455

§ 10. — Aftrek van de prijs der onderverhuring 456

AFDELING III. — *Schuldenaar van de vergoeding* . . . . . 457 - 458

AFDELING IV. — *Retentierecht* . . . . . 459 - 462

AFDELING V. — *Eisbaarheid, vordering en verjaring* . . . . 463 - 474

AFDELING VI. — *Gevallen zonder vergoeding wegens uitzetting* 475 - 492

HOOFDSTUK X. — RECHTSPLEGING . . . . . 493 - 509

AFDELING I. — *Bevoegdheid* . . . . . 493 - 502

§ 1. — Volstrekte bevoegdheid . . . . . 493 - 500

§ 2. — Territoriale bevoegdheid . . . . . 501 - 502

AFDELING II. — *Minnelijke schikking* . . . . . 503 - 505

AFDELING III. — *Aanleg* 506

AFDELING IV. — *Uitvoerbaarheid bij voorraad* 507

AFDELING V. — *Deskundig onderzoek* 508

AFDELING VI. — *Uitstel van uitvoering* 509

HOOFDSTUK XI. — DE WET VAN 30 APRIL 1951 EN DE OPENBARE ORDE . . . . . 510 - 522

AANHANGSEL. — Tabellen van het indexcijfer der prijzen bij consumptie sinds 1920 . . . . . 523 - 529

ZAAKREGISTER

Aanbod van derde.
— aanbod van andere voorwaarden door huurder, 341, 344.
— afstand van —, 349.
— begrip —, 261, 336-349.
— betwisting van —, 342-347.
— bij onderverhuring, 348.
— bindende duur van —, 338, 349.
— derde, 337.
— geldigheidsvereisten, 338, 339.
— intrekking, 349.
— onoprechtheid, 343.
— vergoeding wegens uitzetting, 338, 342, 349, 446, 447.
— vormvereisten, 338.
Zie ook: Beoordelingsmacht van de rechter; Termijnen.

Aangestelde.
— eigen gebruik door —, 312.
— herbergier, 18.

Aanleg, 506.
Zie ook: Bevoegdheid.

Aanplakking.
— adreswijziging, 99.

Aanvang van huurovereenkomst.
— begrip, 37.
— huurprijs bij —, 100, 101.

Aanvraag tot huurhernieuwing.
— aan lasthebber, 284.
— aan meerdere verhuurders, 277-280, 282-284.
— aan minderjarige, 244 en volg.
— — afstand, 301, 302, 481.
— beginsel, 260.
— bekwaamheid, 275.
— door meerdere huurders, 281, 282.
— door onderhuurder, 273, 274.
— handtekening, 276.
— nietigheid van —, 285-287.
— termijnen, 263, 264.
— voorwaarden, 261, 275.
— vorm, 265.
— vrijheid van partijen, 262.
Zie ook: Beoordelingsmacht van de rechter.

Aanvullend recht.
— dwingend of —, 513, 520.
— huurprijs bij huurhernieuwing.
— — bepaling door rechter, 102.
— verbouwingswerken.
— — lot bij einde van de huur, 163-168.
— vergoeding wegens uitzetting, 224, 393, 520.

Advocaat.
— dading door —, 503.

Afstand.
— van aanvraag tot huurhernieuwing, 301, 302, 481.
— van huurrecht door huurder, 172.
— van nietigheid, 515, 517, 521.
— van recht op vergoeding wegens uitzetting, 393.
— van recht op vervroegde opzegging door de huurder, 85.

Afwezige.
— verzet tegen huurhernieuwing, 370.

Agiobeding, 125.

Ambacht, ambachtsman.
— begrip, 30.
— bescherming, 15, 32, 33.
— hoofdberoep, 34.
— voorbeelden, 31.
Zie ook: Kleinhandel.

Antiquair, 80.

Apotheker, 51.

Architect, 52.

Authentieke akte.
— afstand van recht op vervroegde opzegging door huurder, 85.
— vervroegde beëindiging van lopende huur, 88, 89, 91.

Autobergplaats, 52.

Autorijschool, 51.

Autoverhuring, 51.

Bank, 51.

Bedoeling.
Zie: Vrijheid van partijen; Wil van partijen.

Beëindiging van huur, 21.
Zie ook: Opzegging; Vervroegde beëindiging van huur.

Belang.
— afwezigheid wettig —, 332-335.

Benzinestation, 51.

Beoordelingsmacht van de rechter.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 74, 268, 273, 274, 280, 289, 290, 294-300, 364.
— beperking van huurhernieuwing, 243.
— grove tekortkomingen, 350.
— hoger aanbod van derde, 344-346.
— huurprijs, 101 en volg.
— principe, 12.
— soortgelijke handel, 438, 441.
— vergoeding wegens uitzetting onvoldoende, 405-407, 409.
— verhuring voor minder dan één jaar, 54.
— vervroegde opzegging door verhuurder, 95, 97.
— verzet tegen onderverhuring of overdracht van huur, 179, 184, 186.
— voorwaarden van voortgezette huur tussen hoofdverhuurder en onderhuurder, 204.
— weigering van huurhernieuwing, 360, 425.
Zie ook: Aanvraag tot huurhernieuwing.

Beroep.
Zie: Hoger beroep.

Bestemming van het verhuurde.
— bewijs van handelsbestemming, 37, 38.
— criterium, 41, 46, 47, 54.
— hoofdbestemming, 34-36.
— sanctie, 45-47.
— tot algemeen nut, 55.
— tot kleinhandel of ambacht, 24-34, 42.
— voor handelsdoeleinden voor minder dan één jaar, 53, 54.
— werkelijke handelsbestemming vereist, 43, 46.
— wijziging van —.
— — bewijs, 38.
— — door onderverhuring of overdracht van huur, 180.
— — door verbouwingswerken, 143.
— — gevolg, 40, 237.
— — toestemming, 39.
— wil van partijen, 37-40.

Bevoegdheid.
— principe, 493-495, 497-500.
— stopzetten van ongeoorloofde verbouwingswerken, 161.
— stopzetten van werken die de veiligheid, salubriteit of esthetiek in gevaar brengen, 162.
— territoriale —, 494, 501.
— verhuring handelszaak, 494.
— volstrekte —.
— — rechtbank van koophandel, 496.
— — vrederechter, 161, 493-495, 497-500.
— — voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, 162, 500.
Zie ook: Aanleg; Rechter.

Bewijs.
— aanvraag tot huurhernieuwing.
— — afstand van —, 301.
— — regelmatigheid, 267.
— afstand van nietigheid.
— — principe, 521.
— — van aanvraag tot huurhernieuwing, 287.
— afwijkingsmogelijkheid van de wet, 519.
— akkoord.
— — over vergoeding wegens uitzetting, 393.
— — over vervroegde beëindiging, 88-90.
— betwisting van ernst van aanbod van derde, 343.
— datum van overdracht van verhuurde goed, 216.
— gebruik gedurende meer dan zes maanden, 222.
— gelegenheidsverhuring, 54.
— grove tekortkoming van de huurder, 327.
— handelsbestemming, 37.
— handelsbestemming van bijlokalen, 80.
— huurhernieuwing, 262.
— huurprijs, 446.
— kadastraal inkomen, 65, 72.
— mandaat van medeëigenaars, 277, 278.
— normale huurwaarde hoger dan kadastraal inkomen, 65, 72.
— onoprechtheid van aanbod van derde, 343.
— opzegging na stilzwijgende huurverlenging, 253.
— overeenkomst.
— — over vergoeding wegens uitzetting, 393.
— — over vervroegde beëindiging, 88-90.
— reële schade bij uitzetting.
— — groter dan vaste vergoeding, 383, 407, 444.
— — kleiner dan vaste vergoeding, 405, 406, 447.
— waardeverhoging van de handelszaak, 453-455.
— wijziging.
— — van handelsbestemming, 38, 39.
— — van normale huurwaarde, 115.
Zie ook: Deskundigenonderzoek.

Bewijslast.
— afwijking van vaste vergoeding wegens uitzetting, 405 en volg., 444, 447.
— handelsbestemming, 37.
— inbreuk op huurverplichtingen, 327.

— onoprechtheid van aanbod van derde, 343.
— overdreven vergoeding wegens uitzetting, 383, 407, 444.
— waardeverhoging van handelszaak, 453-455.

Bewoning.
Zie: Gebruik en bewoning.

Bezoekgelegenheid voor derden, 259.

Bijlokalen.
— handelsbestemming, 80.
— huurhernieuwing, 241.
— huurprijsherziening, 124.
— minimumduur, 80, 81.
— territoriale bevoegdheid, 501.

Bioskoop, 28.

Bouwonderneming, 52.

Bouwvalligheid, 417.

Brouwerij, 35.

Brouwerijcontract.
— aanspraak op huurhernieuwing, 238.
— beding van alleenbevoorrading, 299.
— handelshuur, 42.
— onderverhuring, 192.
— recht op huurhernieuwing, 238, 239.
— toepasselijkheid van de wet, 42.
— vergoeding wegens uitzetting, 397, 454.
Zie ook: Herbergier.

Café.
Zie: Brouwerijcontract; Herbergier.

Cijnspacht, 17.

Curator.
— failliete boedel, 61.
— ongeboren vrucht, 58.
— onbeheerde nalatenschap, 57.
Zie ook: Voorlopige bewindvoerder.

Daden van koophandel, 24.

Dading.
— vergoeding wegens uitzetting, 393.
— door advocaat, 503.

Deskundigenonderzoek, 409, 508.

Diamantzager, 52.

Drankzaal.
— club, 52.
— station N.M.B.S., 52.

Drukker, 52.

Duur van de handelshuur.
Zie: Huurtijd.

Dwingend recht.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 263.
— duur van de handelshuur, 75.
— lot van de verbouwingswerken, niet van —, 163 en volg.
— onderscheid.
— — met aanvullend recht, 513, 515, 520.
— — met openbare orde, 510-522.
— onderverhuring en huuroverdracht, 172, 203.
— principe, 513-515.
— termijn voor aanvraag van herziening, 122, 124, 142.
— territoriale bevoegdheid, 502.
— uitvoerbaarheid bij voorraad, 507.
— verbouwingswerken, 145-162.
— vergoeding wegens uitzetting, 393, 520.
— vervroegde opzegging door de huurder, 85.
— waardeverandering bij huurprijsherziening, 115-117.

Eigen gebruik.
— door vennootschappen, 94, 316-321.
— door verhuurder of nabestaanden, 93, 309-315, 423.
— vervroegde opzegging voor —, 93 en volg.

Eigenaar.
— blote —, 370, 372.
— eigen gebruik door —, 93, 309-315, 423.
— handel uitgeoefend door —, 92-97, 448.
— handelszaak, 41 en volg., 453 en volg.
— huurhernieuwing.
— — verzet van blote eigenaar, 370, 372.
— nieuwe —.
— — opzegging door —, 218, 492.
— — uitzetting door —, 215, 217, 220.
— — verzet tegen huurhernieuwing door —, 231.
Zie ook: Rechten van de verhuurder.

Eredienst.
— gebouwen voor —, 55.

Erfpacht, 17.

Expertise.
Zie: Deskundigenonderzoek.

Faillissement.
— curator, 61.
— van de huurder, 329.

Familiepension, 51.

Fotograaf, 51.

Garage, 31, 51, 327.

Gebruik.
Zie: Eigen gebruik.

Gebruik en bewoning.
— geen handelshuur, 17.
— vergoeding voor —, 302.

Gebruik en gewoonte.
— aanplakking van adreswijziging, 99.

— bezoekrecht van derden, 259.
— opzegging na stilzwijgende huurverlenging, 252, 257.
— vaststelling van huurprijs door de rechter, 102, 103.
— verhuring voor minder dan één jaar, 53, 54.

Gehuwde vrouw.
— bijkomstige kleinhandel, 52.
— echtgenoot lasthebber van — bij aanvraag tot huurhernieuwing, 281.
— uitoefenen van handel door —, 93, 309.
— vervroegde opzegging ten bate van —, 93.
— verzet tegen huurhernieuwing, 370, 371, 374, 378.

Gelegenheidsverhuring, 53.

Gesticht voor ouden van dagen, 55.

Gewoonte.
Zie: Gebruik en gewoonte.

Glijdende schaal, 125-132, 299.

Groothandel.
— en kleinhandel in éénzelfde zaak, 35.
— geen handelshuur, 15, 52.
— verbod van onderverhuring of overdracht van huur, 172.
— verschil met kleinhandel, 29.
Zie ook: Kleinhandel.

Grote tekortkomingen van de huurder.
Zie: Tekortkomingen (grove —).

Haarkapper, 31.

Halfgroothandel.
— geen handelshuur, 15, 27.
Zie ook: Groothandel.

Handelaar, 24.
Zie ook: Ambachtsman; Daden van koophandel; Groothandel; Halfgroothandel; Handelszaak; Kleinhandel.

Handelsbestemming.
Zie: Bestemming van het verhuurde.

Handelshuur.
Zie: Huur-verhuur.

Handelshuurovereenkomst.
Zie: Huurovereenkomst.

Handelsregister, 24, 30.

Handelszaak.
— begrip, 188.
— bescherming van de —, 1-4.
— eigendom van de — niet vereist, 41-48.
— huur van de — niet vereist, 41-48.
— onderhuur en overdracht van huur, 169 en volg., 188 en volg.
Zie ook: Groothandel; Kleinhandel.

Herbergier.
— aangestelde of huurder, 18.
— bescherming van de wet, 42 en volg.
— handelshuur, 48.
— huurovereenkomst met brouwer, 48.
— kleinhandelaar, 28.
— onderverhuring, 192.
— soortgelijke handel, 439.
— vergoeding wegens uitzetting, 397, 454.
Zie ook: Brouwerijcontract.

Herbouwingen.
Zie: Verbouwingswerken.

Hoger beroep.
— niet tegen P.V. van verzoening, 504.
— tegen vonnis dat voorwaarden van huurhernieuwing bepaalt, 300.

Hoofdberoep, 34.

Hoofdelijkheid.
— hoofdhuurder en onderhuurder, 208-211.
— verhuurder en derde huurder, 445, 447, 457.
Zie ook: Onderhuur en overdracht van huur.

Horlogemaker, 51.

Hospitalen, 55.

Hotel, 28, 53.

Huisarbeider, 31.

Huur-Verhuur.
— aaneenpalende percelen, 71.
— bestemming, 37 en volg.
— bestemming tot korte huur, 53, 54.
— bijkomend lokaal, 71.
— door voorlopige bewindvoerders, 56-61.
— gedeelte van een onroerend goed, 70.
— gelegenheidsverhuring, 53.
— hoofdbestemming, 35.
— meerdere winkels in zelfde huurceel, 69.
— na onteigening, 73.
— nieuwe huur door wijziging van bestemming, 40.
— niet bebouwde eigendom, 22.
— onroerende goederen, 20-23.
— onroerende goederen met gering kadastraal inkomen, 62-72.
— onteigende goederen, 73, 229.
— roerende goederen, 20.
— stilzwijgende handelsbestemming, 38.
— toepassingsvereiste van de wet, 15-19.
— verhuurbedrijf, 52.
— voorlopige huur, 52, 53.
— voor minder dan één jaar, 53, 54.
Zie ook: Bestemming van het verhuurde; Duur van de handelshuur; Handelszaak; Huurhernieuwing; Huurovereenkomst; Huurprijs; Inbreuk op huurverplichtingen; Normale huurwaarde; Onderverhuring en overdracht van huur; Overdracht van het gehuurde goed; Rechten van de huur-

der; Rechten van de nieuwe eigenaar; Rechten van de verhuurder; Verbreking van de huur.

Huurhernieuwing.
— aanbod van derde, 336 en volg.
— aantal hernieuwingen, 232.
— aanvraag tot —.
— — aan lasthebber, 277, 281, 284.
— — aan meerdere verhuurders, 277 en volg.
— — aan minderjarige, 244 en volg.
— — afstand, 301, 302, 481.
— — afstand door verhuurder van nietigheid van —, 515 en volg.
— — beginsel, 260.
— — bekwaamheid, 275.
— — door meerdere huurders, 281, 282.
— — door onderhuurder, 273, 274.
— — handtekening, 276.
— — nietigheid van —, 285-287.
— — termijnen, 263, 264.
— — voorwaarden, 261, 275.
— — vorm, 265.
— — vrijheid van partijen, 262.
— aanvaarding, 288.
— afstand door huurder na vonnis, 301, 302, 481.
— afstand door verhuurder van nietigheid van aanvraag, 515-517, 521.
— afwezigheid van wettig belang, 332-335.
— andere voorwaarden, 292-302.
— bepaling van voorwaarden door de rechter, 292 en volg.
— beperking van duur door overeenkomst, 243.
— betwisting der redenen van weigering, 350-357.
— brouwerijcontract, 238, 239.
— bezoekgelegenheid voor derden, 259.
— bijlokalen, 241.
— door onderling akkoord, 262.
— duur van —, 232.
— — uitzonderingen, 243-258.
— gedeeltelijke —, 241.
— hoger beroep tegen vonnis dat voorwaarden van — bepaalt, 300.
— huurprijs, 100, 102-106.
— kennisgeving van andere voorwaarden, 292-302.
— meerdere eigenaars, 241.
— minderjarige verhuurder, 244 en volg.
— na einde van stilzwijgende huurverlenging, 256.
— onderhuurder, 273, 274.
— onenigheid nopens de voorwaarden, 292 en volg.
— ongegronde weigering van —, 360 en volg.
— overdracht van het gehuurde tijdens aanvraag tot —, 212, 231.
— pluraliteit van redenen van weigering, 358.
— recht om een geschreven contract te eisen, 304-305.
— rechtsonbekwame verhuurder, 245, 370, 371, 379, 442, 488.
— recht van nieuwe huurder na onderverhuring of huuroverdracht, 205 en volg.
— stilzitten van huurder, 293, 480.
— stilzitten van verhuurder na aanvraag tot —, 270, 288.
— stilzwijgende huurverlenging, 250-258.
— tegenvoorstellen van verhuurder.
— — begrip, 290-291.
— — gevolgen, 293 en volg.
— — procedure, 292 en volg.
— — termijn, 293.
— — tussenkomst van de rechter, 295 en volg.
— vaste datum door vonnis, 304.
— verhuring voor minder dan één jaar, 54.
— verval van recht op —, 293, 338, 480.
— verzet.
— — door afwezige, 370 en volg.
— — door blote eigenaar na einde van vruchtgebruik, 370, 372 en volg.
— — door gehuwde vrouw, 370, 371 en volg.
— — door minderjarige, 370, 371 en volg.
— voorkeurrecht van de huurder, 233-234.
— voortzetting zelfde handel, 235-237.
— voorwaardelijke aanvaarding, 290.
— voorwaarden, 261 en volg.
— voorwaarden na ongemotiveerde weigering door verhuurder, 369.
— voorwerp, 241, 242.
— vormvereisten, 265-267.
— weigering van —.
— — betwisting van ernst van reden, 350-357.
— — door gewezen onbekwame, 370 en volg.
— — door verhuurder, 308 en volg.
— — eenzijdige rechtshandeling, 306.
— — pluraliteit van redenen, 358, 359.
— — redenen, 306 en volg.
— — tenuitvoerlegging bij voorraad, 507.
— — wegens aanbod van derde, 336 en volg.
— — wegens afwezigheid van wettig belang bij de huurder, 332 en volg.
— — wegens eigen gebruik, 309 en volg.
— — wegens grove tekortkomingen van de huurder, 327 en volg.
— — wegens niet verwezenlijkte reden, 421 en volg.
— — wegens nieuwe reden, 358.
— — wegens onrechtmatige daad, 327.

— — wegens uitsluiting van handelsbestemming, 322 en volg.
— werkelijke kleinhandel vereist, 45.
Zie ook: Aanbod van derde; Aanvraag tot huurhernieuwing; Huurprijs; Tekortkomingen (grove); Termijnen; Vormvereisten.

Huurprijs.
— aanbod van hogere — door derde, 261, 336-349.
— aanpassing aan index, 133 en volg., 523 en volg.
— agiobeding, 125.
— beding van glijdende schaal, 125 en volg., 299.
— begrip, 66, 414.
— bepaling door de rechter bij huurhernieuwing, 100, 102-106.
— herzienbaarheid en openbare orde, 142.
— herziening van —.
— — bij huurhernieuwing, 102-106.
— — vrijwillige, 107.
— — wettelijke, 108 en volg.
— huurhernieuwing, 102-106, 292 en volg.
— nieuwe huur, 100.
— normale huurwaarde, 108 en volg.
— referentiebedingen, 125 en volg.
— termijn van aanvraag tot herziening, 121, 122.
— vaststelling door de rechter, 102 en volg., 118-119, 369.
— vergelijkingspunten, 102-106.
— verschil met normale huurwaarde, 109.
— vrijheid van partijen, 100-102, 125 en volg., 369.

Huurtijd.
— aanvangsdatum, 77.
— afstand van de negenjarige duur, 85.
— beperking in de overeenkomst, 85.
— bijlokalen, 80, 81.
— dwingend recht of openbare orde, 75.
— huurhernieuwing, 243 en volg.
— minder dan één jaar, 53, 54.
— minimumduur.
— — principe, 75.
— — redenen, 78.
— — sanctie, 75.
— — uitzonderingen, 82-98.
— — uitzonderingen bij huurhernieuwing, 243 en volg.
— onderhuur, 82-84, 200, 210.
— verlenging van rechtswege, 76.
— vrijheid van partijen, 75, 88-91.
— vroeger einde.
— — onderling akkoord, 88-91.
— vroegere opzegging.
— — door huurder, 84.
— — door nieuwe eigenaar, 215 en volg.
— — door onteigenende overheid, 73.
— — door verhuurder, 95.
— voortgezette huur tussen hoofdverhuurder en onderhuurder, 205.
— woonlokalen, 79.
Zie ook: Huurhernieuwing; Opzegging; Vervroegde beëindiging.

Huurovereenkomst.
— bestaan, 16-19.
— bij huurhernieuwing, 262, 275, 283, 303-305.
— handelsbestemming, 37-40.
— *intuitu personae,* 170-180.
— onbepaald verlengde, 121.
— toegestaan door voorlopige bewindvoerder, 56-61.
— vaste dagtekening, 213 en volg., 220 en volg., 304.
— voor één jaar, 88.
— voor minder dan één jaar, 53, 54.
— voorwerp, 20-23.
— zonder vaste dagtekening, 213 en volg., 220 en volg., 304, 492.
Zie ook: Brouwerijcontract; Kadastraal inkomen; Onderverhuring en overdracht van huur; Opzegging; Toepassingsgebied; Verbreking van de huur; Vervroegde beëindiging; Vrijheid van partijen.

Huurverbreking.
Zie: Verbreking van de huur.

Huurverlenging.
Zie: Stilzwijgende huurverlenging.

Huurwaarde.
Zie: Normale huurwaarde.

Inbreuk op huurverplichting.
Zie: Tekortkomingen (grove).

Index der prijzen bij consumptie.
— aanpassing van huurprijs aan —, 125-141.
— omrekeningscoëfficiënt, 529.
— tabellen, 523 en volg.

Industrieel, 52.

Inzicht.
Zie: Vrijheid van partijen; Wil van partijen.

Kadastraal inkomen.
— bepaling huurwaarde, 104.
— gering —, 23, 62-72.
— territoriale bevoegdheid van de vrederechter, 501.
— verhoging —, 113.

Kleinhandel.
— begrip, 25-28.
— bescherming van —, 1-4, 15.
— criterium, 25, 26.
— en groothandel in zelfde zaak, 35.
— gehuwde vrouw, 93, 309.

— hoofdberoep, 34, 36.
— hoofdbestemming, 34-36.
— rechtspersoon, 27.
— reden van bescherming, 29.
— soortgelijke handel, 438-445.
— onderscheid groothandel, 29.
— personenvennootschap, 94.
— voorbeelden, 51, 52.
— voortzetting van —, 235.
— wijziging van bestemming, 38, 39, 143, 180, 237.
Zie ook: Ambacht; Groothandel; Handelszaak; Overdracht van het gehuurde goed.
Kolenhandelaar, 52.
Krankzinnige, 57, 60, 371.
Kruidenierswinkel, 52.

Lasthebber-lastgeving, 277, 281, 284.
Leurhandelaar, 33.
Ligging.
— ambacht, 33.
— kleinhandel, 29.
— territoriale bevoegdheid, 494, 501.
Loodgieter, 31.

Makelaar.
— in onroerende goederen, 51, 52.
— in verzekeringen, 52.
Mandaat.
Zie: Lasthebber-lastgeving.
Medeëigendom, 241, 277-284, 370 en volg.
Metser, 31.
Minderjarige.
— huurhernieuwing.
— — beperkte duur, 244-249, 376.
— — verzet tegen —, 370, 371, 376.
— vergoeding wegens uitzetting, 442.
Modiste, 52.
Munt.
Zie: Agiobeding; Huurprijs.

Nabestaanden, 93, 309-315, 423.
Nalatenschap.
— curator over onbeheerde —, 57.
Nationale domeingoederen, 55.
Nationaliteit, 49.
Nietigheid.
— absolute of betrekkelijke —, 514.
— afstand van —, 515-517, 521.
— bedingen.
— — van opzegtermijn van drie maanden, 87.
— — van vergoeding voor afstand van huurrecht, 172.
— — van vervroegde opzeggingsmogelijkheid, 76, 87.
— huurhernieuwing.
— — door huurder gevraagd, 268, 271, 272, 275, 277, 281, 285.
— — door onderhuurder gevraagd, 198, 522.
— huurovereenkomst van één jaar, 88.
— huurprijsherziening, 122.
— minimumduur, 75.
— onderhuur langer dan hoofdhuur, 83.
— onderverhuring en overdracht van huur, 185.
— ongemotiveerde opzegging, 95.
— openbare verkoop van huurrechten, 178.
— territoriale bevoegdheid, 502.
— vervroegde beëindiging, 91.
— weigering van huurhernieuwing, 307.
Zie ook: Vormvereisten.
Nieuwe eigenaar.
— opzegging door —, 215-218, 220, 222, 252.
Normale huurwaarde.
— basis voor huurprijs bij herziening, 108-116.
— begrip, 109.
— kadastraal inkomen, 104.
— toepassingsvereiste, 67.
— verschil met huurprijs, 109.
— wijziging, 115.
Zie ook: Huurprijs.
Notaris.
Zie: Authentieke akte.

Onbekwame.
Zie: Rechtsonbekwame verhuurder.
Onderverhuring en overdracht van huur.
— aanbod van derde bij huurhernieuwing, 348.
— aanspraak van onderhuurder op huurhernieuwing, 193 en volg., 238.
— aanvraag tot huurhernieuwing door onderhuurder, 198, 273, 274.
— aanvraag tot —, 176-178.
— achtereenvolgende —, 182.
— afstand van het recht tot — door huurder, 170 en volg.
— bescherming van onderhuurder, 202.
— bewoning door verhuurder of zijn gezin van een gedeelte van het verhuurde, 173.
— brouwerijcontract, 42, 192, 238, 239, 299, 397, 454.
— duur van —, 82-84, 200, 210.
— duur van voortgezette huur tussen hoofdverhuurder en onderhuurder, 205.
— dwingend recht, 172, 203.
— gedeeltelijke —, 169, 171, 191.
— gevolgen, 187-207.
— groothandel of nijverheidsgebouw, 172.
— hoofdelijkheid tussen hoofdhuurder en onderhuurder, 208-211, 258.

— hoofdhuurder geen eigenaar van de handelszaak, 192.
— huurhernieuwing bij —, 9, 194 en volg., 212, 238-240, 348.
— onderhuurder wordt rechtstreeks huurder, 188 en volg.
— ongeoorloofde —, 170, 171, 173, 180, 185.
— principe, 169.
— procedure.
— — aanvraag, 176-178.
— — verzet, 179.
— — voorziening van de huurder tegen het verzet van de verhuurder, 184.
— rechtsverhoudingen, 188-190, 193 en volg.
— rechtsverval, 184.
— reden van verzet door verhuurder, 180, 181, 193.
— toepasselijkheid van de wet, 42.
— verzet van de verhuurder, 179 en volg.

Onderwijs, 52, 55.

Onrechtmatige daad.
— wegnemen van bericht van adreswijziging door verhuurder, 99.
Zie ook: Huurhernieuwing (weigering); Tekortkomingen (grove) van de huurder; Verbreking van huur.

Onroerend goed.
— onbebouwd —, 22.
— ten algemene nutte onteigend of verkregen, 73, 229.
— waardeverandering van —, 111, 113.
Zie ook: Bestemming van het verhuurde; Verbouwingswerken.

Onroerende voorheffing.
— verhoging, 113.
— vrijstelling van —, 35.

Onteigening ten algemene nutte, 73, 229, 420.

Onverdeeldheid, 241, 277 en volg., 370 en volg.

Openbaar domein, 55.

Openbare orde, 513, 514.

Opzegging.
— door huurder en onderhuurder, 84-87, 478.
— door nieuwe eigenaar, 215-217, 449.
— door verhuurder, 92-98, 448.
— na overdracht van het verhuurde, 213 en volg.
— na stilzwijgende huurverlenging, 252 en volg.
— om stilzwijgende huurverlenging te voorkomen, 251.
Zie ook: Termijnen; Vormvereisten.

Ouderdom, 325, 326.

Overdracht van het verhuurde goed.
— aan openbare besturen, 229, 230.
— beding van uitzetting, 215.
— bescherming van de huurder, 214-217.
— erfgenamen, 213.
— gemeen recht, 213.
— huur met vaste dagtekening, 215-219.
— huur zonder vaste dagtekening, 220-222.
— principe, 213-214.
— tijdens aanvraag tot huurhernieuwing, 231.
— vergoeding wegens uitzetting, 223-228.

Overdracht van huur.
Zie: Onderverhuring en overdracht van huur.

Overmacht, 98.

Plaatsopneming, 409.

Pleegvormen.
Zie: Vormvereisten.

Publiciteitsagent, 52.

Radiodistributie, 51.

Rechten van de huurder.
— aanplakking van adreswijziging, 99.
— afstand van —.
— — op huur, 172.
— — op huurhernieuwing, 243, 301, 302.
— — op vergoeding wegens uitzetting, 393.
— — op vervroegde opzegging, 393.
— nietigheid van huur bij inbreuk op minimumduur, 75.
— op huurhernieuwing, 232.
— op stabiliteit van huur, 389.
— op vergoeding wegens uitzetting, 223-228, 411 en volg.
— retentierecht, 459.
— verbouwingswerken, 143.
— verlies van — op vervroegde opzegging, 46.
— vervroegde opzegging, 84-87.

Rechten van de nieuwe eigenaar.
— uitzetting van de huurder, 215-217, 220.
— verzet tegen huurhernieuwing, 231.

Rechten van de verhuurder.
— behoud van ongeoorloofde verbouwingswerken, 168.
— huurverbreking, 45.
— verbod van onderverhuring of overdracht van huur, 169-171.
— verplichte oprichting van handelszaak door huurder, 45.

Rechter.
— betwisting van grove tekortkomingen van huurder, 350.
— bevoegdheid inzake ongeoorloofde verbouwingswerken, 161, 162.
— deskundigenonderzoek, 409, 508.
— oproeping tot verzoening, 503-505.

— verklaring voor de —.
— — beperking van duur, 88, 90-91, 262.
— — huurhernieuwing voor minder dan negen jaar, 262.
— — vervroegde beëindiging bij onderling akkoord, 88, 90-91.

Rechtsonbekwame verhuurder, 245, 370, 371, 379, 442.
Zie ook: Voorlopige bewindvoerder.

Rechtspersoon, 27.
Zie ook: Vennootschap.

Rechtspleging.
— onderverhuring en overdracht van huur, 176-184.
— stopzetten van ongeoorloofde verbouwingswerken, 161-162.
— verbouwingswerken, 154-158.
— verzoening, 503-505.
Zie ook: Hoger beroep; Termijnen; Vormvereisten.

Referentiebedingen, 125 en volg.

Reisbureau, 51.

Retentierecht van de huurder, 459.

Sancties.
— beding van opzeggingstermijn van drie maanden, 87.
— beding van vervroegde opzegging, 76, 87.
— inbreuk op minimumduur, 75.
— niet-uitvoeren van voornemen, op grond waarvan de huurhernieuwing geweigerd werd, 421, 448-449, 469.
— onderhuur voor langere termijn dan hoofdhuur, 83.
— ongemotiveerde vervroegde opzegging door verhuurder, 95.
— ongeoorloofde onderverhuring of overdracht van huur, 185.
— onrechtmatige verwijdering van bericht van adreswijziging, 99.
— verbouwingswerken die de bestemming van het goed wijzigen, 143-145.
— vormen en termijnen bij aanvraag tot huurhernieuwing, 263, 265, 272, 277, 281, 479.
— vormvereisten bij vervroegde beëindiging bij onderling akkoord, 91.
Zie ook: Nietigheid.

Schadevergoeding.
Zie: Sancties; Vergoeding wegens uitzetting.

Schaliedekker, 52.

Schilder, 52.

Schoenmaker, 31, 51.

Schouwspelen, 28.

Schouwveger, 52.

Schrijnwerker, 52.

Sekwester, 57.
Zie ook: Voorlopige bewindvoerder.

Slotenmaker, 52.

Soortgelijke handel, 380, 438 en volg., 447-449, 469, 484, 488.

Standplaats in garage, 52.

Steenkapper, 51, 52.

Stilzwijgende huurverlenging.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 256.
— beding van uitsluiting van —, 251.
— eis tot uitzetting, 250.
— gebruik en gewoonte, 252, 257.
— gevolgen, 252, 254, 258.
— huurprijs na —, 258.
— opzegging door huurder, 257.
— opzegging door verhuurder, 252, 253, 255.
— principe, 250.

Stomerij, 52.

Tandheelkundige kliniek, 52.

Taxibedrijf, 51, 52.

Tekortkomingen (grove —) van huurder.
— begrip, 327, 328.
— betwisting door huurder, 350.
— bewijs, 327.
— ongeoorloofde huuroverdracht of onderhuur, 185.
— ongeoorloofde verbouwingswerken, 161, 168.
— onrechtmatige daad, 327.
— verbreking van huur, 45, 165, 237, 449.
— vergoeding wegens uitzetting, 449, 482.
— voorbeelden, 329, 330.
— waardevermindering van het gehuurde, 327.
— weigering van huurhernieuwing, 327-331.
— wijziging van aard of uitbatingswijze van de handel, 327.
Zie ook: Onrechtmatige daad.

Termijnen.
— aanbod van derde, 338, 360, 369.
— aanvaarden of weigeren van aanvraag tot huurhernieuwing, 288, 291.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 261, 263, 264, 267.
— afstand door huurder van huurhernieuwing na vonnis, 301, 302, 481.
— andere voorstellen van huurder, 292, 293.
— berekening, 366.
— betwisting van aanbod van derde, 340.
— betwisting van reden van weigering van huurhernieuwing, 350, 351, 357.
— betwisting van grove tekortkomingen, 350.
— dagvaarding door onderhuurder bij huurhernieuwing, 273.

— dagvaarding na niet-verzoening, 505.
— deskundig verslag, 508.
— herziening van de huurprijs, 121, 122.
— hoger beroep tegen vonnis dat voorwaarden van huurhernieuwing bepaalt, 300.
— nieuwe reden voor weigering van huurhernieuwing, 360 en volg.
— oproeping tot verzoening, 503.
— opzegging door nieuwe eigenaar, 215-218, 220, 222, 252.
— opzegging na stilzwijgende huurverlenging, 252, 255.
— tegenvoorstellen voor huurhernieuwing, 293.
— van respijt, 509.
— verjaring van recht op vergoeding wegens uitzetting, 474.
— vervroegde opzegging.
— — door huurder, 84.
— — door verhuurder, 95.
— verzet tegen aanvraag tot verbouwingswerken, 155.
— verzet tegen onderverhuring of overdracht van huur, 179, 184.
— weigering van huurhernieuwing, 306.
Zie ook: Nietigheid; Sancties.

Thuiswerker.
Zie: Huisarbeider.

Timmerman, 31.

Toegang tot het verhuurde.
— derden tijdens opzeggingstermijn, 259.
— verhuurder tijdens verbouwingswerken, 159.

Toepassingsvereisten.
— criterium, 41.
— elementen, 15 en volg.
— opschortende voorwaarde, 47.
— rechtspersonen, 27.
— uitgesloten huren, 53-74.
— vreemdelingen, 49.
Zie ook: Ambacht, ambachtsman; Bestemming van het verhuurde; Brouwerijcontracten; Handelszaak; Huur-Verhuur; Huurovereenkomst; Kleinhandel; Onroerend goed; Wil van partijen.

Tuinbouwbedrijf, 52.

Uitgesloten handelshuren, 53-74.
Zie ook: Toepassingsvereisten.

Uitsluiting van handelsbestemming, 322-324.

Uitstel van tenuitvoerlegging, 509.

Uitvoerbaarheid bij voorraad, 507.

Uitwinningsvergoeding.
Zie: Vergoeding wegens uitzetting.

Uitzetting, 7, 215.
Zie ook: Opzegging; Overdracht van het verhuurde goed; Vergoeding wegens uitzetting.

Uurwerkmaker, 51.

Vaste dagtekening.
— begrip, 221.
— huurovereenkomst met —, 215-219, 304.
— huurovereenkomst zonder, 220-222.
— gevolgen, 213 en volg., 220 en volg., 492.

Vennootschap.
— bevoegdheid van lasthebber, 277, 281, 284.
— inbreng van huur in —, 172.
— kapitaalsvennootschap, 317, 320, 491.
— opzegging, 284.
— personenvennootschap, 316.
— uitoefening van handel door —, 94, 316-321.
— vreemde —, 318.
— weigering van huurhernieuwing, 284, 317, 318, 320, 491.

Verbouwingswerken door de huurder.
— aansprakelijkheid, 159.
— aanvraag, 154-158.
— aanvullend recht, 163 en volg.
— begrip, 143.
— bescherming van de verhuurder, 159-161.
— bevoegdheid, 162, 500.
— gemeen recht, 145.
— herziening van huurprijs, 114.
— inwendige schikking, 143, 145.
— kosten (maximum), 152.
— lot bij het einde van de huur, 163-168.
— nieuwe gebouwen, 143, 145.
— ongeoorloofde —, 161, 168.
— opeenvolgende —, 153.
— overneming door verhuurder, 163-168.
— rechtspleging, 154 en volg.
— risico, 159.
— stopzetting, 161, 500.
— toegang tot de —, 159.
— verzekering, 159-161.
— vormvereisten, 154 en volg.
— voorwaarden, 147-152.
— waarborgen voor de verhuurder, 159-161.

Verbreking van huur.
— gevolgen bij onderhuur, 197 en volg.
— lot van verbouwingswerken, 165, 168.
— redenen, 45, 185, 237.

Vereffenaar, 61.

Vergoeding wegens uitzetting.
— aanvullend recht, 393, 520.
— afstand van —, 393.
— aftrek van huurprijs bij onderverhuring, 456.

— bedrag, 393-395, 414-416, 421, 433, 442-449, 456.
— berekening, 414.
— bijkomende —, 405-407, 409.
— cumulatieve —, 437.
— eisbaarheid, 463-473.
— gemeen recht, 391.
— gevallen van verplichte —, 415, 417, 421, 438, 446-453.
— gevallen zonder —, 475-492.
— hoger aanbod van een derde, 338.
— hoofdelijkheid tussen verhuurder en nieuwe huurder, 445, 447.
— invloed van onderverhuring, 456.
— juridische grondslag, 392.
— klaarblijkelijk ontoereikend, 403-405.
— klaarblijkelijk overdreven, 406.
— onderverhuring, 195, 384, 400, 456.
— ongemotiveerde weigering van huurhernieuwing, 382.
— retentierecht van huurder, 459.
— schuldenaar van de —, 457, 458.
— uitvoerbaarheid bij voorraad, 507.
— uitzonderingen op het vast stelsel, 402-410.
— vaste vergoeding of integrale vergoeding, 386, 394, 395, 402-410.
— verdeling van de —, 451, 452.
— vereiste van aanvraag tot huurhernieuwing, 411.
— verjaring, 474.
— vervroegde uitzetting door overheid, 229.
— weigering van huurhernieuwing, 234, 290, 325.

Vergunninghouder van openbaar domein, 19.

Verhuurder.
Zie: Eigenaar; Rechten van de verhuurder.

Verjaring van recht op vergoeding wegens uitzetting, 474.

Verkoop.
Zie: Overdracht van het verhuurde goed.

Verval.
Zie: Nietigheid; Sancties; Termijnen.

Ververij, 51.

Vervoeronderneming, 52.

Vervroegde beëindiging van huur.
— bij onderling akkoord, 46, 88-91.
— bij overmacht, 98.
— door huurder, 84-87, 478.
— door nieuwe eigenaar, 215-217, 449.
— door openbare overheid, 229,230.
— door verhuurder, 92-98, 448.

Verzaking.
Zie: Afstand.

Verzekeringsmakelaar, 52.

Vloerder, 52.

Voogd, 61.

Voorbeelden van handelshuren, 50-52.

Voorheffing.
Zie: Onroerende voorheffing.

Voorlopige bewindvoerder, 56-61.
Zie ook: Curator; Vereffenaar.

Voorwaarden.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 261, 275.
— bijzondere reden van verzet tegen huurhernieuwing, 371-375.
— geldigheid van aanbod van derde, 338, 339.
— handelshuur, 15-40.
— herziening van huurprijs, 108-120.
— stilzwijgende huurverlenging, 250.
— uitzetting door nieuwe eigenaar, 215, 218-220.
— verbouwingswerken, 147-152.
— vervroegde beëindiging door verhuurder, 92-96.

Vormvereisten.
— aanbod van derde, 338.
— aanvraag tot huurhernieuwing, 261, 262, 265.
— aanvraag tot huurhernieuwing bij onderverhuring, 198.
— afstand van aanvraag tot huurhernieuwing, 301.
— afstand van minimumduur door huurder, 517.
— afstand van nietigheid, 517.
— afstand van recht op vervroegde opzegging door huurder, 85.
— beperking van duur van huurhernieuwing, 243.
— bijzondere reden van verzet tegen huurhernieuwing, 375.
— keuze van verhuurder bij aanvraag tot huurhernieuwing, 291.
— onderverhuring of overdracht van huur, 176-186.
— oproeping tot verzoening, 503.
— opzegging, 84, 92, 93, 95, 218.
— verbouwingswerken, 154-158.
— vervroegde beëindiging bij onderling akkoord, 88-90.
— verzoeningsprocedure, 503.

Vrederechter.
Zie: Beoordelingsmacht van de rechter; Bevoegdheid.

Vreemdeling, 49.

Vrijheid van partijen.
— beperking van duur van de huurhernieuwing, 243, 246.
— huurhernieuwing, 246.
— huurprijs, 100 en volg., 142.

— huurvoorwaarden bij voortgezette huur tussen hoofdverhuurder en onderhuurder, 200, 204.
— territoriale bevoegdheid, 502.
— verbouwingswerken, 143, 161, 163.
— vergoeding wegens uitzetting, 224, 393, 411, 457, 458, 461.
— verlenging van duur, 75.
— vervroegde beëindiging van lopende huur, 88-91.
Zie ook: Dwingend recht; Openbare orde; Wil van partijen.

Vruchtgebruik, 17, 370.

Waardevermindering van het gehuurde, 327.

Wasserij-stomerij, 52.

Wederinhuring.
Zie: Stilzwijgende huurverlenging.

Wederopbouw van het gehuurde, 325, 326, 428-431, 449, 471, 487, 490.

Weigering van huurhernieuwing.
Zie: Huurhernieuwing.

Wever, 52.

Wil van partijen.
— bewijs, 37-40.
— verwijzing naar de wet, 74.
Zie ook: Vrijheid van partijen.

Winket, 52.

Wisselagent, 51.

Wisselende schaal.
Zie: Agiobeding; Glijdende schaal; Huurprijs; Index der prijzen bij consumptie; Referentiebedingen.

Wording van de wet, 1-5, 62.

Zaakvoerder, 18.

Zaakwaarnemer, 61.

Zware tekortkomingen.
Zie: Tekortkomingen (grove).

BIBLIOGRAFIE

COENE, M. — *De indexclausule bij huurhernieuwing van handelshuizen, T. Vred.,* 1964, blz. 161.

COLENS, A. — *Du bail commercial lorsque le locataire n'est pas propriétaire du fonds de commerce, T. Vred.,* 1953, blz. 65.

COLENS A. en 'T KINDT, J. — *Commentaires relatifs aux modifications et interprétations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux,* Brussel, 1958.

DHANIER, P. — *Les baux commerciaux, commentaire pratique et texte complet de la loi du 30 avril 1951.*

DE PAGE, H. — *Traité élémentaire de Droit Civil belge, IV, Complément III,* blz. 125-231.

DE WEERDT, Y. — *Enkele vraagstukken in verband met de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, R.W.,* 1960-61, 1703.

DEWEER en DUTORDOIR, L. — *De nieuwe wet op de handelshuurovereenkomsten,* Antwerpen, Brussel, Gent, Leuven, 1951.

DYCK, J. — *De wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. Een overzicht van de rechtspraak der rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen van 20 mei 1951 tot 20 mei 1954, R.T.,* 1955, blz. 160 en 349.

EICKHOFF, F. en COLENS, A. — *Loi sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce,* Brussel, 1951.

ERKENS, R. — *De handelshuurovereenkomst,* 1951.

GEVERS, M. — *Examen de jurisprudence. Les contrats spéciaux,*
— *(1953 à 1956), R.C.J.B.,* 1956, blz. 308-312.
— *(1956 à 1960), R.C.J.B.,* 1961, blz. 229.

HILBERT en MARY, J. — *Commentaire pratique de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.*

HOUTEKIER, A. — *Commentaar op de wet van 29 juni 1955 tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, R.W.,* 1955-56, 473.

KLUYSKENS, A. — *Beginselen van burgerlijk recht, De contracten,* nrs 252-256.

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J. — *Le statut des baux commerciaux (loi du 30 avril 1951).*

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J. — *Chronique de jurisprudence, J.T.,* 1951, blz. 625 ; — *J.T.,* 1952, blz. 275 en 533 ; — *J.T.,* 1953, blz. 277 ; — *J.T.,* 1954, blz. 400 ; — *J.T.,* 1955, blz. 173, 449 en 467 ; — *J.T.,* 1956, blz. 157 en 661 ; — *J.T.,* 1957, blz. 236 en 254 ; — *J.T.,* 1958, blz. 342 ; — *J.T.,* 1959, blz. 42 en 341 ; — *J.T.,* 1960, blz. 422 ; — *J.T.,* 1961, blz. 295 ; — *J.T.,* 1962, blz. 331-349 ; — *J.T.,* 1964, blz. 573, 593 en 684.

LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J. — *Baux commerciaux, commentaires législatifs, J.T.*, 1955, blz. 669 en 689.

MAEYENS, L. — *Artikel 3, lid 3 van de wet van 30 april 1951 op de huur van handelshuizen, R.W.*, 1965-66, 977.

MAHILLON, P. — *Baux commerciaux. Loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951, Ann. Not. Enreg.*, 1955, blz. 143.

MAHILLON, P. — *Baux commerciaux. Comment le preneur peut-il renoncer à la protection de la loi du 30 avril 1951 ?, Ann. Not. Enreg.*, 1955, blz. 143.

MARGREVE, I. — *De la protection des locataires commerçants, Ann. Fac. Dr. Liège*, 1961, blz. 517.

MARY, J. — *Baux commerciaux, commentaire de la loi du 29 juin 1955, avec coordination de la jurisprudence relative à la loi du 30 avril 1951, Res et jura immobilia*, 1955, blz. 151.

MARY, J. — *Baux commerciaux, commentaire jurisprudentiel des dispositions principales des articles 1 à 31 de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, accompagné des modifications apportées à la loi du 30 avril 1951 par celle du 29 juin 1955, Res et jura immobilia*, 1955, blz. 157.

PATERNOSTRE, W. — *Baux commerciaux et protection du fonds de commerce*, Brussel, 1951.

PATERNOSTRE, W. — *Baux commerciaux, commentaire de la loi du 29 juin 1955 modifiant la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux en vue de la protection du fonds de commerce, T. Vred.*, 1955, blz. 258.

PIRON, M. — *Les baux commerciaux*, Brussel, 1951.

R.P.D.B., Complément, I, Tw. *Baux commerciaux*, Brussel, 1964.

REYNTENS, P. en VAN REEPINGHEN, Ch. — *Précis de propriété commerciale*, Brussel, 1951.

SCHOENTJES-MERCHIERS, Y. — *Les clauses d'échelle mobile dans les baux commerciaux, R.C.J.B.*, 1968, blz. 422 en volg.

TSCHOFFEN, A. en DUBRU, M. — *Les baux commerciaux, commentaire de la loi du 30 avril* 1951, Brussel, 1951.

VANDEVONDELE, W. — *L'indice des prix à la consommation et méthodes de conversion, Ann. Fac. Dr. Liège*, 1968, blz. 156 en volg.

VAN RYN, J. — *Principes de droit commercial, I*, nrs 268-300, Brussel, 1954.

VERCRUYSSE, M. en LAUWERS, E. — *Le fonds de commerce, I*, deel 2, hoofdstukken XII en XIII.

VRANKEN, F. — *De zogenaamde brouwerijcontracten en de interpretatie van sommige bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten, R.W.*, 1952-53, kol. 1041.

WURTH, S. — *La licéité et l'intérêt des clauses d'échelle mobile dans les baux commerciaux. En hommage à Léon Graulich, Ann. Fac. Dr. Liège*, 1957, blz. 707.

X — *Handelshuurovereenkomsten, Publicatie van het economisch en sociaal instituut van de middenstand*, 1964.

ALGEMENE BESCHOUWINGEN

1. — Het tot stand komen van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van de handelszaak is moeilijk geweest.

De pogingen van de wet van 30 mei 1931 ter bescherming van de handelshuurovereenkomsten hadden niet veel gebaat want de huurders zagen hun toestand daardoor niet merkelijk verbeterd.

Er werd in de kringen van de handeldrijvende middenstand meer en meer aangedrongen opdat de handelseigendom, als zodanig, wettelijk zou beschermd worden. Een commissie, opgericht door het Ministerie van Economische Zaken, onder voorzitterschap van advocaat F. Cuvelier, heeft aan de regering een omstandig verslag overgemaakt.

2. — Steunend op dit verslag en er de leidende beginselen van overnemend, werd op 20 november 1946 bij het bureau van de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsontwerp ingediend *(Parlem. Besch. Kamer,* 1946-47, nr 27) dat twee hoofdstukken bevatte, waarvan het eerste als titel droeg: de huurovereenkomsten inzake inrichtingen voor handels- en nijverheidsdoeleinden; en het tweede: de verkoop en de verpanding van de handelszaak.

Het doel en de principes worden weergegeven als volgt: « de stabiliteit der handelszaak wordt voortaan verzekerd door het in werking stellen van de volgende twee grondbeginselen: de minimumduurtijd van de huurovereenkomst en het recht op hernieuwing van deze laatste ».

Naast deze twee leidende beginselen werden voorzien: de herziening van het bedrag van de huurprijs bij het verstrijken van elke periode van drie jaar, de mogelijkheid voor de huurder om de gehuurde gebouwen aan de vereisten van zijn nijverheid of handel aan te passen, de regeling van de weigering om de huur te hernieuwen, alsmede het recht van de huurder op allerlei vergoedingen.

Naast de in hoofdstuk I geregelde stabiliteit van de handelszaak, was het ten slotte onontbeerlijk in een hoofdstuk II het vermogen tot verpanden van de handelszaak te vrijwaren en de verkoop ervan, in het belang van de contracterende partijen en van de derden, met alle nodige waarborgen te omringen.

Dit ontwerp werd overgemaakt aan de commissie van Economische Zaken en Middenstand, die volksvertegenwoordiger Humblet als verslaggever aanstelde. Zijn verslag van 96 bladzijden, dat op 19 november 1947 ingediend werd *(Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 20), is merkwaardig en de leidende beginselen zowel als de practische toepassingen worden er uitvoerig en klaar in uiteengezet. Volgens de verslaggever had de wet een drievoudig doel:

1) aan de handeldrijvende huurder waarborgen van duur en initiatief te verschaffen;

2) hem de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzekeren, wanneer de eigenaar geen gegronde redenen heeft om anders over het goed te beschikken;

3) te zijnen bate verscheidene vergoedingen in te voeren als waarborg tegen ontduiking van de wet, tegen onrechtmatige mededinging of toeëigening van de cliëntele en tenslotte tegen vermogensverschuiving zonder oorzaak.

Na behandeling in openbare vergadering van 9, 11 en 16 december 1947, werd het ontwerp in eerste lezing goedgekeurd op 18 december 1947. Het werd naar de commissie verwezen voor het nazicht van al de artikelen onder oogpunt van redactie en detailwijzigingen. Volksvertegenwoordiger Humblet bracht een aanvullend verslag uit op 14 januari 1948 (*Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 128). Na openbare bespreking werd het ontwerp op 5 februari 1948 aangenomen met honderd negen en dertig stemmen bij elf onthoudingen.

De twee leidende principes van het bovenvermelde ontwerp kunnen samengevat worden als volgt:

a) de wet zou van toepassing zijn op alle handels- en nijverheidsinrichtingen, zowel groot- als kleinhandel, met recht van onbeperkte hernieuwing van negen tot negen jaar;

b) de wet zou niet alleen de verhuring regelen maar een volledige regeling inhouden betreffende de handelszaak, nl. de verkoop, de inpandgeving, het handelsregister enz.

Kenmerkend was de verregaande bescherming van de huurder en de inkorting van de rechten van de eigenaars van het onroerend goed. De handelseigendom werd als een werkelijkheid beschouwd, onderscheiden van de grondeigendom en als zodanig behandeld en beschermd.

3. — In de Senaat werd dit ontwerp (*Parlem. Besch., Senaat,* 1947-48, nr 134) aan de verenigde commissies van Justitie en Economische Zaken overgemaakt. Senator Lohest bracht op 19 mei 1949 verslag uit (*Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384) nadat de commissie twee en dertig vergaderingen aan de bespreking van het ontwerp had gewijd.

In zijn verslag zegde senator Lohest eufemistisch: « deze tekst wijzigt in aanzienlijke mate het oorspronkelijk ontwerp en zal opnieuw aan de Kamer moeten voorgelegd worden ». In werkelijkheid was het ontwerp omzeggens tot in de grondvesten verschillend en werd het tweede hoofdstuk over de verkoop en de verpanding van de handelszaak eenvoudig weggelaten. Het ontwerp regelde nog alleen de verhuring van onroerende goederen bestemd voor kleinhandel, met uitsluiting van groothandel en nijverheid. De bescherming van de huurder was veel minder ver doorgedreven, terwijl aan de klassieke rechten van de onroerende eigendom zo weinig mogelijk getornd werd.

De opvatting van de Senaat komt blijkbaar het best uit uiting in het feit dat niet meer een afzonderlijke wet uitgevaardigd werd tot bescherming van de handelszaak, doch dat de nieuwe wetgevende maatregelen tot bescherming van de handelszaak ingeschakeld werden in het Burgerlijk Wetboek, als een eenvoudige wijziging en aanvulling van Boek III, titel VIII, hoofdstuk II.

Hiermede werd opzettelijk te kennen gegeven dat er zo weinig mogelijk van de geldende regelen van het burgerlijk recht werd afgeweken. Dit tekent de strekking die tenslotte ook door de Kamer, zij het schoorvoetend, gevolgd werd: geen algehele afwijking van de principes van het Burgerlijk Wetboek, doch aanpassing van de verhuring van handelseigendommen aan de huidige evolutie, waardoor aan dergelijke verhuringen een zekere stabiliteit werd gegeven.

Daar de regering een reeks vérstrekkende amendementen indiende, moest het ontwerp opnieuw naar de commissie verwezen worden; senator Lohest diende zijn aanvullend verslag in op 6 november 1949 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr. 36).

Het ontwerp werd in openbare vergadering behandeld op 20, 21 en 22 december 1949; 19, 24, 25, 26 en 31 januari en 2 februari 1950 en in eerste lezing aangenomen op 8 februari 1950 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 162). Na deze besprekingen moest het opnieuw naar de commissie verwezen worden voor het opmaken van een nieuwe tekst.

Het tweede aanvullend verslag van senator Lohest kwam klaar op 6 april 1950 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, nr 214). Nieuwe amendementen van de regering hadden een nieuwe verwijzing naar de commissie ten gevolge.

Het derde aanvullend verslag, ditmaal van senator Derbaix, die senator Lohest had vervangen, werd ingediend op 25 oktober 1950 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, nr 165).

4. — Over het aldus gewijzigde ontwerp werd in de Kamer op 19 december 1950 verslag uitgebracht door volksvertegenwoordiger Humblet (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124). De bespreking werd aangevat in de vergadering van 10 januari 1951. Vele leden van de Kamer, die zich niet konden neerleggen bij de diepgaande wijzigingen aangebracht door de Senaat, dienden een reeks amendementen in, zodat het ontwerp terug naar de commissie diende verwezen te worden. Volksvertegenwoordiger Humblet bracht het zoveelste verslag uit op 23 januari 1951 (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 207).

Na bespreking in openbare vergadering werd het ontwerp aangenomen op 22 februari 1951. De tekst (*Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 169) wijkt omzeggens niet af van het door de Senaat goedgekeurde ontwerp. Het was een stemming uit gelatenheid, om er mede gedaan te maken; want hoewel de meeste leden van de Kamer de opvattingen van de Senaat niet deelden, werden geen grondige wijzigingen meer aangenomen, omdat zij wisten dat de Senaat deze toch niet zou aanvaard hebben.

« Het door de Senaat gewijzigde ontwerp is een goed vertrekpunt voor een wetgeving waarop men reeds té lang wacht. De praktijk zal de mogelijke leemten ervan en daardoor later aan te brengen wijzigingen aan het licht brengen » (Verslag Humblet, 19 dec. 1950, *Parlem. Besch., Kamer,* nr 124, blz. 4).

5. — Namens de Senaatscommissie van Justitie werd een laatste maal op 10 april 1951 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 233) verslag uitgebracht door senator Derbaix, die besloot tot de aanvaarding van het door de Kamer lichtelijk geamendeerde ontwerp; het verslag werd eenparig aangenomen.

Bij de bespreking in de openbare vergadering van 24 april 1951 werden alle artikelen ongewijzigd aangenomen zoals zij door de Kamer waren overgemaakt. De eindstemming had plaats op 26 april 1951; het ontwerp werd goedgekeurd met honderd en elf stemmen tegen drie, en acht en twintig onthoudingen.

De wet van 30 april 1951 werd afgekondigd in het *Staatsblad* van 10 mei daaropvolgend.

6. — De wet van 22 december 1951 bracht een lichte wijziging in artikel 1, 4° betreffende de onroerende goederen met gering kadastraal inkomen en de invoeging van een 5° waardoor de verhuring van ten algemenen nutte onteigende of verkregen goederen aan de toepassing van de wet van 30 april 1951 werd onttrokken, in zover het overeenkomsten betreft die door het onteigenend bestuur toegestaan worden.

7. — De verklarende wet van 24 december 1951 had alleen belang voor de opzegging van de huurcontracten die lopende waren ten tijde van het inwerkingtreden van de wet van 30 april 1951 alsmede voor de vergoeding wegens uitzetting in die gevallen.

8. — Het koninklijk besluit van 23 december 1951 getroffen ter uitvoering van artikel 1 van de wet van 22 december 1951 bepaalt het bedrag van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen die niet onder de gelding van de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten vallen (*Staatsblad,* 26-28 dec. 1951).

Deze bedragen werden bij koninklijk besluit van 21 augustus 1962 aangepast aan de wijzigingen die door de wet van 28 februari 1962, houdende coördinatie van de wetten betreffende de inkomsten uit onroerende goederen, in de fiscale wetgeving waren aangebracht (*Staatsblad,* 31 aug. 1962).

9. — Door de wet van 29 juni 1955 werden enkele diepgaande wijzigingen ingevoerd.

Zoals hierna (nr 42) wordt uiteengezet, was de rechtspraak aanvankelijk zeer verdeeld over de kwestie of de wetgeving al dan niet kon ingeroepen worden voor een belangrijke categorie van verhuringen, nl. de z.g. brouwerijcontracten, waar de handelszaak niet aan de hoofdhuurder toebehoort. Het hof van cassatie had de knoop doorgehakt en in een vaste rechtspraak de wet niet toepasselijk geacht op de verhuring van een onroerend goed aan iemand die geen rechten op de handelszaak kon laten gelden (twee arresten van 30 april 1953, *Arr. Verbr.,* 1953, blz. 593 en 594; — 20 mei 1954, *R.W.,* 1954-55, 699; — 4 febr. 1955, *R.W.,* 1955-56, 77; — 3 juni 1955,

Arr. Verbr., 1955, 824 ; — 16 sept. 1955, *R.W.*, 1955-56, 15 ; — 29 sept. 1955, *Arr. Verbr.*, 1956, 51).

Er werd een wetsvoorstel ingediend door de senatoren Schot en Van Steenberghe (*Parlem. Besch., Senaat,* 1953-54, nr 48) met de bedoeling de huurhernieuwing mogelijk te maken voor de onderhuurder wiens hoofdhuurder geen hernieuwing kon bekomen omdat hij geen rechten op de handelszaak kon laten gelden.

Door de Senaatscommissie werd het toepassingsgebied enigszins uitgebreid (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1953-54, nr 240) en na een uitvoerige bespreking in openbare zitting werd het gewijzigde voorstel goedgekeurd (*Parlem. Hand., Senaat,* 10 maart 1954).

Bij de behandeling in de Kamercommissie diende de regering een reeks amendementen in (*Parlem. Besch., Kamer,* B.Z. 1954, nr 97/1 - 97/2 - 97/3) die het toepassingsgebied van de nieuwe wet veel breder maakten ; het verslag van volksvertegenwoordiger Rombaut (*Parlem. Besch., Kamer,* 1954-55, nr 97/4) geeft een juridisch gemotiveerde toelichting op de diepgaande wijzigingen, vooral in verband met de onderverhuring.

Na bespreking in de openbare zitting van 26 en 28 april 1955 werd het voorstel eenparig goedgekeurd, op één tegenstem na.

De door de Kamer overgezonden tekst (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 213) werd in de Senaat besproken en andermaal werd verslag uitgebracht door senator Derbaix (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248) ; de tekst van de Kamer werd ongewijzigd goedgekeurd, zij het dat bepaalde artikelen nader werden toegelicht en gemotiveerd.

Tijdens de behandeling in openbare zitting van de Senaat op 9 juni 1955 werd terecht opgemerkt dat het wetsontwerp refereerde naar de artikelen 1, 3, 11, 14, 25 en 26 van de wet van 30 april 1951, hoewel deze wet slechts 2 artikelen bevatte tengevolge van de invoeging als afzonderlijke sectie in het Burgerlijk Wetboek ; deze vormelijke vergissing maakte een terugzending naar de Kamer noodzakelijk.

Op verslag van volksvertegenwoordiger Rombaut (*Parlem. Besch., Kamer,* 1954-55, nr 97/6) werd het ontwerp ongewijzigd goedgekeurd tijdens de openbare zitting van 23 juni 1955.

Hoewel de tekst van de wet van 29 juni 1955 steeds verwijst naar de bepalingen van sectie 11 *bis* van hoofdstuk II, Boek III, titel VIII van het Burgerlijk Wetboek, wordt in deze verhandeling gemakshalve naar de artikelen van de wet van 30 april 1951 gerefereerd, met de aangebrachte wijzigingen, alsof deze wet een op zichzelf staande wet gebleven was.

De wet van 29 juni 1955 is niet van verklarende aard (Cass., 22 mei 1959, *Pas.*, 1959, I, 963) ; zij heeft het toepassingsgebied van de wet van 30 mei 1951 klaar en duidelijk omlijnd ; in artikel 1 wordt, regelrecht tegen de interpretatie van het hof van cassatie in, bepaald dat de wet op de handelshuur toepassing vindt van zodra er in het verhuurde goed een kleinhandel wordt uitgeoefend of zal uitgeoefend worden, ongeacht aan wie de handelszaak toebehoort.

Ook wordt de toestand van de onderhuurder merkelijk beter beschermd, vooral in de gevallen waarin de hoofdhuurder geen huurhernieuwing aanvroeg of ze niet kon bekomen om hem persoonlijke redenen ; in veel gevallen schept de wet een rechtstreekse verbintenis tussen onderhuurder en hoofdverhuurder, wat een verstrekkende nieuwigheid uitmaakt.

Daarenboven wordt een wijziging gebracht in de toekenning en berekening van de vergoeding wegens uitzetting, vooral als de verhuurder de reden, waarom hij de huurhernieuwing weigerde, niet verwezenlijkt.

Enkele minder belangrijke bepalingen betreffen de duur van de handelshuurovereenkomsten.

De wet van 27 maart 1970 (*Staatsblad,* 11 april 1970) wijzigt het eerste lid van artikel 13 van de wet van 30 april 1951, en brengt het aantal huurhernieuwingen van twee op drie. De nieuwe wet wordt toepasselijk verklaard op de huurovereenkomsten die lopende zijn op de dag van de bekendmaking van de wet.

10. — De taak van de wetgever, nl. een blijvende regeling te treffen voor de bijna diametraal tegenover elkander staande belangen van de eigenaars van onroerende goederen bestemd tot handelsuitbating enerzijds, en de handeldrijvende huurders anderzijds, was niet gemakkelijk.

Het kan betwist worden dat alle parlementsleden die bij de besprekingen tussengekomen zijn, er naar gestreefd hebben een evenwicht te vinden tussen de bescherming van de handelszaak ruim genomen en de eerbiediging van de rechtmatige belangen van de eigenaars. Allen hebben getracht de tegenover elkander staande belangen te verzoenen en het algemeen belang te dienen (Verslag Lohest, 19 mei 1949, *Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 2 en 3).

De volgende verklaring uit de rede van volksvertegenwoordiger De Gryse *(Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, 20 jan. 1951) is kenschetsend voor de geest waarin de wet is tot stand gekomen : « Het blijft een alledaagse vaststelling dat de middenklasse tal van belangen vertegenwoordigt. Om ze maar op het gebied van de handelshuizen te noemen, zien wij onder meer de grote verdeling tussen eigenaars en huurders. Hun respectieve belangen lopen zo gemakkelijk uiteen, en terecht stelt zich steeds de vraag : hoe rijmt men dat te saam ? ».

In deze vraag bleef dan ook de gegronde bezorgdheid van de wetgever gelegen : de enen te beschermen zonder de belangen van de anderen te schaden. Het is in het raam van die bezorgdheid dat men er vóór alles heeft op gewaakt dat de goede betrekkingen tussen eigenaars en huurders, dank zij de nieuwe wetgeving, meer nog dan vroeger het geval was, mogelijk zouden worden gemaakt.

11. — Over de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten mag gezegd worden dat zij in de gegeven omstandigheden, een nuttig instrument geworden is. Aan de belangrijkste wensen van de huurders werd tegemoet gekomen : zij krijgen het recht op een huurceel van ten minste negen jaar, eventueel drie maal te vernieuwen voor telkens negen jaar ; zij mogen het gehuurde goed aanpassen aan de uitbating van hun handel en de daartoe nuttige werken uitvoeren ; zij kunnen hun handelszaak te gelde maken door ze in onderhuur te geven of zelfs over te dragen ; bij uitzetting uit het gehuurde goed zullen zij een vergoeding wegens uitzetting bekomen in de meeste gevallen.

Daartegenover worden de essentiële attributen van het klassieke eigendomsrecht niet over het hoofd gezien : de eigenaar kan voor eigen gebruik of voor dat van zijn naaste verwanten zijn goed terugnemen ; hij is tevens verzekerd de normale huurprijs te zullen ontvangen, daar de vaststelling van de huurprijs volkomen vrij is en er bij ernstige schommelingen in de levensduurte een mogelijkheid tot herziening bestaat.

12. — De wetgever heeft daarenboven zoveel mogelijk vrijheid gelaten aan de partijen om door onderhandelingen tot overeenstemming te komen, telkens er zich een twistpunt voordoet, zo b.v. in geval van onderverhuring, van vaststelling van de prijs bij huurhernieuwing, enz. Hij wenst klaarblijkelijk dat die betwistingen, indien de partijen vooraf tot geen akkoord komen, aan de rechter ter verzoening worden voorgelegd, vooraleer ze tot eigenlijke rechtsgedingen aanleiding geven.

Anderdeels is het kenmerkend dat dikwijls op de vrije beoor-

delingsmacht van de rechter een beroep wordt gedaan. Zelfs wordt hem de nieuwe uiterst moeilijke taak opgedragen in sommige gevallen, bij ontstentenis van voorafgaand akkoord tussen de partijen zelf, de prijs en de voorwaarden van een hernieuwde huurovereenkomst vast te stellen.

13. — Voorzeker is de wet ver van volmaakt.

De wetgever was zich daarvan volkomen bewust : herhaaldelijk werd door de woordvoerder verklaard, dat het beter was een onvolmaakte wet te hebben dan in het geheel geen wet.

De voornaamste kritiek die men tegen deze wetgeving kan aanvoeren, is ongetwijfeld haar streng en soms overdreven formalisme, gesanctioneerd door nietigheden, uitsluitingen en verval van rechten bij het niet nauwkeurig naleven van vormen en termijnen.

Gelukkig is er zowel in de rechtspraak als in de rechtsleer, die daarbij steunen op de voorbereidende werken zelf, een bijna algemene strekking merkbaar om deze nietigheden als betrekkelijk te beschouwen en aldus de strengheid ervan te milderen.

14. — De verscheidene wetgevende bepalingen betreffende de verhuring van winkelhuizen, werden tot op heden niet officieel gecoördineerd. De wet van 30 december 1961 tot invoering van de Nederlandse tekst van het burgerlijk wetboek (*Staatsblad*, 18 mei 1962), heeft vanzelfsprekend de wetten van 30 april 1951 en 29 juni 1955 opgenomen ; een vergelijking tussen de teksten van deze twee wetten, zoals zij oorspronkelijk in het parlement werden gestemd en zoals ze nu in het burgerlijk wetboek voorkomen, toont aan dat er wel enkele kleine wijzigingen zijn gebracht aan de vorm ; zo werd b.v. het woord « uitwinningsvergoeding » vervangen door « vergoeding wegens uitzetting ».

Het spreekt vanzelf dat in deze verhandeling de authentieke tekst van het burgerlijk wetboek wordt overgenomen en gebruikt.

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied van de wet

§ 1. — Bepaling van de handelshuur - vereisten

15. — Niet elke huurovereenkomst betreffende een onroerend goed waar een handel uitgeoefend wordt — voortaan krachtens de wet kortweg handelshuur genoemd — valt onder de toepassing van de bijzondere wetgeving.

In het oorspronkelijk door de Kamer aangenomen ontwerp was bepaald dat de wettelijke bescherming alle dergelijke huurovereenkomsten zou betreffen, zowel de gevallen van groothandel als van kleinhandel of zelfs van nijverheid. Tijdens de besprekingen in de Senaat echter is het toepassingsgebied ten zeerste beperkt geworden en strekt het zich nog enkel uit tot de kleinhandelaar en tot de ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Artikel 1 van de wet is formeel en het inzicht van de wetgever laat daaromtrent niet de minste twijfel over : alleen de kleinhandelaar en de ambachtsman worden beschermd, met uitsluiting van de groothandelaar, de halfgroothandelaar en de nijveraar (Tschoffen-Dubru, nr 8).

Om onder de toepassing van de wet te vallen moeten verscheidene voorwaarden vervuld zijn. Er moet :

1) een verhuring zijn ;

2) die slaat op een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed ;

3) dat gebruikt wordt tot het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman, die rechtstreeks in contact staat met het publiek ;

4) het goed moet in hoofdzaak daartoe bestemd zijn ;

5) en wel op een uitdrukkelijke of stilzwijgende wijze bij de ingenottreding ofwel bij uitdrukkelijke overeenkomst in de loop van de verhuring.

Al deze voorwaarden moeten tegelijkertijd vervuld zijn. Er mag van nu af reeds op gewezen worden dat de huur of de eigendom van de handelszaak geen vereiste is.

16. — De eerste vereiste is dat er wel degelijk een huurovereenkomst zij in de zin van artikel 1709 B.W., dat luidt als volgt : « de huur van goederen is een contract waarbij de ene partij zich verbindt om

de andere het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen » (Voor de algemene principes, zie Tw. *Huur-Verhuur*).

17. — De eigenaar die zijn goed gratis ter beschikking stelt valt niet onder de toepassing van de wet (Hilbert-Mary, nr. 24) ; het kosteloos ter beschikking stellen van een huis door de vader aan zijn zoon, is geen huurovereenkomst (Vred. Beringen, 13 dec. 1963, *R.W.*, 1964-65, 493).

De wet van 30 april 1951 vindt geen toepassing wanneer een huis, uitgebaat voor kleinhandel, betrokken wordt ingevolge een recht van vruchtgebruik, gebruik of bewoning, erfpacht of cijnspacht (De Page, nr 781, 1°); dit zijn alle overeenkomsten die een zakelijk recht tot voorwerp hebben en geheel te onderscheiden zijn van de verhuring, die geen zakelijk recht toekent.

De overeenkomst van vruchtgebruik kan geveinsd zijn om de wet op de handelshuur te ontduiken (Vred. Brussel, derde kanton, 15 juli 1963, *J.T.*, 1963, 576).

18. — Komt evenmin in aanmerking hij die als aangestelde of zaakvoerder in de zin van art. 1384 B.W., de zaak van een ander beheert op dezes risico (Eickhoff-Colens, nr. 18). Hiervoor zal gewoonlijk een goed criterium te vinden zijn in de toepasselijkheid van de wetten betreffende de sociale zekerheid. Aldus zijn de meeste zaakvoerders van samenwerkende vennootschappen uitgesloten. De herbergier, zelfs indien hij krachtens een fictie van de wet van 29 aug. 1919 met het oog op de betaling van de openingtaxe als aangestelde bestempeld wordt, is daarom nog niet noodzakelijk een aangestelde in de zin van art. 1384 B.W. Meestal zelfs zal hij een huurder zijn. In geval van twijfel dient de overeenkomst nagegaan te worden *(Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 21 dec. 1949, blz. 44).

19. — Ook de vergunninghouder of gebruiker onder precaire titel van het openbaar domein is van de wet uitgesloten omdat hij in werkelijkheid geen huurder is (Tschoffen-Dubru, nr 4 ; — De Page, nr 781, 1° ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 38 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 4 april 1963, *Jur. Liège,* 1962-63, 287 ; — Vred. Diest, 14 april 1969, inzake V... t. Stad Diest, *onuitg.).*

Bij artikel 1 had senator Boulanger een amendement ingediend luidende als volgt: « Ze is mede van toepassing op vergunningen voor het houden van een restauratie, koffiehuis, drankgelegenheid, onverschillig welke benaming hieraan gegeven wordt, in onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, toebehorende aan openbare instellingen of private personen, nl. op vergunningscontracten voor drankgelegenheden in de stations » *(Parlem. Hand., Senaat,* 21 dec. 1949, blz. 110).

Dit amendement werd ingetrokken nadat door minister Duvieusart aangetoond werd dat de wet enkel van toepassing is op werkelijke huurovereenkomsten.

Maar de verhuring door de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen van een café-restaurant, op een deel van het Staatsdomein langs een buiten gebruik gestelde spoorlijn, is wel een handelshuur (Vred. Sint Joost-ten-Node, 28 febr. 1969, *T. Vred.,* 1969, 330).

20. — Het tweede vereiste is dat het voorwerp van de huurovereenkomst een onroerend goed of een gedeelte ervan is.

Alle verhuringen van roerende zaken zijn uitgesloten, zoals tenten, standen, barakken op een foor of in een verkoopzaal (Reyntens-Van Reepinghen, nr 22) ; zo de verhuring van een winket in een onroerend goed (Brussel, 21 febr. 1964, Pas, 1905, II, 9).

21. — Volgens een deel van de rechtsleer (Reyntens-Van Reepinghen, *l.c.* ; — De Page, nr 781, 2° ; — Deweer-Dutordoir, blz. 13 ; — Paternostre, nr 17 ; — Kluyskens, nr. 253, 2°) vallen alleen de bebouwde onroerende goederen onder de toepassing van de wet.

Men beroept zich daarvoor op een uitdrukkelijke verklaring van verslaggever Humblet, die tijdens de voorbereidende werken nergens werd tegengesproken *(Parlem. Besch., Kamer* 1950-51, nr 124, blz. 5).

Deze mening kan ook afgeleid worden uit verscheidene bepalingen uit de tekst van de wet. Zo bepaalt art. 4, eerste lid, dat ook de tot woning bestemde lokalen deel uitmaken van de verhuring van een handelsinrichting; het is moeilijk in te denken dat een onbebouwd onroerend goed bijkomstige woonlokalen zou bevatten.

Art. 5 bepaalt dat de huurder na het beëindigen van zijn huur, gedurende zes maanden op de lokalen een duidelijk zichtbaar bericht mag aanbrengen, met aanduiding van de plaats waarheen hij zijn handelsinrichting overgebracht heeft.

Aldus zou van de wet uitgesloten zijn de verhuring van gronden om er tenten, barakken, standen enz. op te richten; iemand die een grond huurt om er een gebouw op te trekken, kan de wet van 30 april 1951 niet inroepen, daar hij wel de grond huurt, doch het huis betrekt als eigenaar (Vred. Louveigné, 5 nov. 1959, *T. Vred.*, 1960, 51).

22. — Anderen oordelen dat de wet toepasselijk is op de verhuring van alle onroerende goederen, ook op de ongebouwde. Zo geven Tschoffen-Dubru (nr 5) als voorbeeld de verhuring van een terrein, dienstig als rijschool, als de huurder paarden verhuurt; hetzelfde geldt voor de kolenhandelaar die in het klein verkoopt van op een stapelplaats (Lahaye-Van Kerckhove, nr 4, blz. 20). In dezelfde gedachtengang kan nog aangehaald worden de verhuring van een grond om er een speeltuin of lunapark uit te baten. De verhuring van een ongebouwd terrein dat bij een gebouw ligt, en dient tot de uitbating van dat gebouw, valt zeker onder de toepassing van de wet (Rb. Hoei, 23 okt. 1963, *Jur. Liège,* 1963-64, 68).

23. — Het hof van cassatie (11 dec. 1964, *Pas.*, 1965, I, 366; *R.W.*, 1964-65, 1443; *J.T.*, 1965, 151) heeft deze laatste mening gevolgd, zich steunende op de overweging dat de tekst van artikel 1 van de wet enkel spreekt van « onroerende goederen » zonder enig onderscheid of zonder enige beperking, zodat zowel gebouwde als niet gebouwde percelen daarmede bedoeld zijn.

Hierbij moet er toch op gewezen worden dat de verhuring van een ongebouwd perceel met handelsdoeleinden, veelal van de toepassing van de wet zal uitgesloten blijven wegens een te gering kadastraal inkomen (zie verder nrs 62 en volg.).

24. — Ten derde wordt vereist dat het goed bestemd zij tot het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

Kleinhandel is eerst en vooral handel; om onder de toepassing van de wet op de handelshuur te vallen moet het verhuurde goed dus noodzakelijk bestemd zijn tot het uitoefenen van een handel. De daden van koophandel worden opgesomd in de artikelen 2 en 3 van Boek I, Titel I van het Wetboek van Koophandel (zie Tw. *Handelaar en daden van koophandel;* Tw. *Vennootschappen;* — voor het rechtsstatuut van de handelaar, zie o.m. Tw. *Handelsregister*). Sinds de wijziging aan de opsomming van artikel 2 gebracht bij de wet van 3 juli 1956 (*Staatsblad,* 25 juli 1956), wordt ook als dusdanig aangemerkt elke verbintenis van kooplieden die slaat op onroerende goederen; de verhuring wordt echter niet als dusdanig beschouwd (zie nrs 469 en 470).

25. — De wet op de handelshuurovereenkomsten noch het Wetboek van Koophandel geven een omschrijving van het begrip kleinhandel.

Kleinhandel is de handel waarbij de handelaar zijn waar rechtstreeks aan het publiek afzet. Het publiek is de gaande en de komende man die voor zijn persoonlijk gebruik waren opneemt. Het criterium is

het aan de man brengen van de waar rechtstreeks aan de verbruiker in hoeveelheden die normaal de lopende behoeften van hem en zijn gezin dekken (Rb. Charleroi, 25 nov. 1961, *J.T.*, 1963, 29). Men kan zeggen dat er een bijna fysisch contact moet zijn tussen de handelaar en de cliëntele.

Hierdoor wordt o.m. de verkoop per brief en het postorderbedrijf uitgesloten.

Kleinhandel veronderstelt het voortdurend en rechtstreeks contact tussen de cliëntele en de handelaar in het gebouw zelf dat door de handelaar in huur wordt genomen (Verklaring van volksvertegenwoordiger De Gryse, *Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, 10 jan. 1951, blz. 6).

26. — Men mocht aldus oordelen dat kleinhandel de handel is die hoofdzakelijk bestemd is

a) tot de gewone verkoop bij kleine hoeveelheden

b) aan de private cliënten voor hun eigen gebruik

c) in de daartoe ingerichte lokalen (Vred. Luik, tweede kanton, 13 dec. 1952, *Jur. Liège,* 1953, 176).

In de praktijk zal het criterium om uit te maken of een zaak al dan niet een kleinhandel is, betrekkelijk gemakkelijk te vinden zijn : het rechtstreeks leveren aan de verbruiker in levende lijve is kenmerkend alsook het verkopen of leveren in kleine hoeveelheden aan de naamloze cliëntele.

Half-groothandel is niet beschermd (Rb. Gent, 7 maart 1952, inzake Heye t. Stevens, *onuitg.* ; — Vred. Luik, tweede kanton, 13 dec. 1952, *Jur. Liège,* 1952-53, 176 ; — Rb. Brussel, 13 juli 1957, *J.T.*, 1957, blz. 693, nr. 54).

27. — Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke en rechtspersonen ; beiden kunnen de wet inroepen (Tschoffen-Dubru, nr. 11 — Reyntens-Van Reepinghen, nr 47).

28. — Onder kleinhandel wordt niet alleen de verkoop in het klein verstaan, doch ook het leveren van prestaties (Hilbert-Mary, nr. 11) bv. door de hotelier, door de herbergier ; ook de uitbating van openbare vermakelijkheden of schouwspelen, bioscopen, enz... (Rb. Luik, 4 okt. 1962, *J.T.*, 1962, 638).

Daaromtrent kan niet de minste twijfel bestaan. Ten andere het verslag Lohest is afdoende :

« De huurder moge officieel handelaar, ambachtsman, nijveraar zijn. De wet is in al deze gevallen van toepassing van het ogenblik af dat de betrokkenen aan private klanten in het klein hun produkten of prestaties verkopen of verstrekken » *(Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 4).

29. — De reden waarom de wetgever uiteindelijk alleen de kleinhandel heeft willen beschermen is de vaststelling dat bij de kleinhandel de ligging zelf van het bedrijf meestal van overwegend belang is.

In de grootsteden zowel als in de dorpen zijn er bepaalde winkelstraten waar de kleinhandel samen gegroepeerd is. Daarbuiten is de ligging voor het drijven van kleinhandel niet goed, en daarom juist is het van overwegend belang dat de huurder die een zaak opgebouwd of uitgebreid heeft, deze

ligging zou kunnen behouden gedurende een betrekkelijk lange termijn. Want als hij deze ligging verliest, verliest hij tevens de vrucht van zijn arbeid en is geheel zijn zaak verloren : de cliëntele van een kleinhandelaar volgt hem niet als hij moet verhuizen.

Doch ook buiten de winkelstraten kan een ligging van belang zijn omdat het huis door de naamloze cliëntele gekend is.

Daarin ligt een verschil met de groothandel, waar de ligging omzeggens van geen belang is. Daar zijn de cliënten veel minder talrijk en zij zijn met de groothandelaar verbonden niet zozeer door de ligging van de zaak dan wel door persoonlijke handelsbetrekkingen en door briefwisseling, bezoeken enz.

30. — Wat is een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt ?

De wet op de handelshuur geeft van het begrip « ambachtsman » geen welomlijnde bepaling. Een ambachtsman is een vakman die een beroep uitoefent waarbij lichamelijke arbeid te pas komt alsook een zekere technische vaardigheid. Daarbij is de ambachtsman een zelfstandige die niet de ondergeschikte is van een werkgever en zeker niet door een arbeids- of bediendencontract is verbonden.

Luidens artikel 2 van de wet van 18 maart 1965 betreffende het ambachtsregister is een niet handeldrijvende ambachtsman, iedere natuurlijke persoon die gewoonlijk, hetzij als hoofdberoep hetzij als bijberoep, krachtens een contract van huur van diensten, hoofdzakelijk materiële arbeidsprestaties levert voor zover daarmede geen levering van waren of slechts toevallige levering van waren gepaard gaat (zie Tw. *Ambachtsregister)*.

De wet op de handelshuur geldt echter zowel voor de ambachtsmanhandelaar als voor de ambachtsman die geen handelaar is.

De ambachtsman moet als handelaar ingeschreven zijn in het handelsregister en in het ambachtsregister indien hij geen handelaar is.

Indien hij niet in het hem betreffende register is ingeschreven zou hij desgevallend toch de wet van 30 april 1951 kunnen inroepen ; doch men verlieze niet uit het oog dat ingevolge artikel 42 van de geordende wetten op het handelsregister en ingevolge de artikelen 28 en 29 van de wet van 18 maart 1965 op het ambachtsregister, de vordering van een niet ingeschreven handelaar of ambachtsman in rechte onontvankelijk is.

31. — De ambachtsman verricht werk voor al wie er hem om vraagt (Vred. Brugge, tweede kanton, 8 dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1119). Iedereen is het er over eens om de schoenmaker, de metser, de loodgieter, de timmerman, als ambachtsman te beschouwen. Ook de haarkapper en de garagehouder kunnen daaronder begrepen worden. Bij het K.B. van 25 augustus 1965 *(Staatsblad,* 14 sept. 1965) werd als bijlage een lijst gepubliceerd van de in het ambachtsregister te vermelden ambachtsbedrijvigheden.

In theorie is het onderscheid tussen een ambachtsman en een kleine nijveraar soms moeilijk te maken. Dit is echter van minder belang terzake ; hoofdzaak is dat de ambachtsman of kleine nijveraar de produkten van zijn arbeid in het gehuurde goed aan de man brengt.

De huisarbeiders en de z.g. *à façon*-werkers zijn niet door de wet beschermd ; zij leveren immers niet aan de naamloze cliëntele, maar aan één of meer bepaalde werkverschaffers, voor wie ze gewoonlijk min of meer regelmatig weerkerende bestellingen uitvoeren.

32. — Om de bescherming van de wet te genieten is het daarenboven vereist dat de ambachtsman in het gehuurde goed zelf met het publiek in contact staat (De Page, nr 781, 5° ; — Paternostre, nr 70). Dit staat wel niet uitdrukkelijk in de wet. De bedoeling ervan blijkt echter vanzelfsprekend uit de woorden « die rechtstreeks met het publiek in contact staat ». Elke ambachtsman handelt rechtstreeks met het publiek. Bedoeld wordt de ambachtsman te beschermen die te zijnen huize rechtstreeks met het publiek in contact komt en er zijn vak uitoefent (Reyntens-Van Reepinghen, nr 30). Kluyskens (nr 253, 3°, c) meent ten onrechte dat de verkoop aan particulieren niet noodzakelijk de hoofdbedrijvigheid moet zijn van een ambachtsman ; het zou volstaan dat de leveringen aan het publiek beduidend zijn.

Verslaggever Derbaix *(Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 233, blz. 2) zegt hierover het volgende : « Uit een gedachtenwisseling over dit belangrijke punt blijkt dat volgens de bedoeling die duidelijk te kennen werd gegeven door de Regering, die het amandement indiende, en bevestigd in het Kamerverslag van de heer Humblet, de hoofdzakelijke bestemming van het gehuurde goed, tot de uitoefening van een ambachtelijke bedrijvigheid, in zich sluit, dat de klanten regelmatig in contact zijn met de ambachtsman in dat goed wat, evenals de uitoefening van een kleinhandel, de klanten verbindt aan het goed zelf, zodat aan dit goed dus een klandizie en een waardevermeerdering verschaft wordt ».

Deze tekst geeft op een juiste wijze de bedoeling van de wetgever weer, en verstevigt nog de interpretatie die aan de tekst van artikel 1 gegeven werd tijdens de bespreking in de openbare vergadering van de Senaat *(Parlem. Hand., Senaat.* 1950-51, 7 nov. 1950, blz. 561).

Uit deze bescheiden mag besloten worden dat de huurovereenkomst van een ambachtsman zal beschouwd worden als handelshuur, die dus onder de toepassing van de wet valt, zodra de ambachtsnijverheid als voornaamste bestemming van het gehuurde goed, van die aard is dat zij de klanten normaal brengt tot een regelmatig bezoek aan dit goed en tot regelmatige contactname met de ambachtsman in dit goed.

33. — Aan de grondslag ligt weer dezelfde bekommernis als bij de kleinhandel : aan de ambachtsman de ligging te verzekeren die van overwegend belang wordt geacht. Zo zullen de smid, de garagehouder, de kapper, die in het gehuurde goed hun cliënten ontvangen, steeds door de wet beschermd worden.

De ambachtsman daarentegen die zelf de cliëntele moet gaan opzoeken en de leurhandelaars in het algemeen, vallen niet onder de toepassing van de wet. Dit wordt algemeen aangenomen en volgt *a contrario* uit de bovenaangehaalde verklaring van verslaggever Derbaix.

De volle activiteit van de ambachtsman moet zich daarom niet noodzakelijk in het gehuurde goed situeren ; het leveren van prestaties bv. kan zelfs vooral buiten het gehuurde geschieden o.m. ten huize van de cliëntele. Essentieel is dat de cliënten in het gehuurde goed in contact komen met de ambachtsman ; indien deze de werving van cliënten moet doen buiten het gehuurde goed, kan de wet niet ingeroepen worden. De geografische ligging moet een rechtstreekse invloed hebben op de ambachtelijke bedrijvigheid (Vred. Brussel, tweede kanton, 30 okt. 1964, *J.T.,* 1965, 35).

Zo zal een ambachtsman die zijn cliënten in het gehuurde goed ontvangt doch elders een werkplaats heeft, beschermd worden ; een rondreizend ambachtsman die de cliënten moet gaan opzoeken, niet.

34. — De vierde vereiste is dat de gehuurde goederen in hoofdzaak tot die kleinhandel of tot dat ambacht zouden bestemd zijn. De huurder moet

van de kleinhandel die in het gehuurde goed uitgeoefend wordt, zijn hoofdberoep maken.

Indien de kleinhandel maar een bijverdienste is, valt de verhuring niet onder de toepassing van de wet. De kleinhandel moet wel niet de uitsluitende bedrijvigheid zijn van de huurder, maar toch de hoofdzakelijke (Reyntens-Van Reepinghen, nr 27; — Rb. Luik, 4 okt. 1962, *J.T.*, 1962, 638). Indien de handel maar een bijzaak is die door de huurder uitgeoefend wordt in zijn vrije uren, terwijl voor het overige van de tijd een lid van zijn gezin er zich mede bezig houdt, valt de verhuring niet onder toepassing van de wet (Tschoffen-Dubru, nr 6).

35. — Wanneer het gebouw waar de kleinhandel wordt gedreven meer dan één bestemming heeft, zal moeten nagegaan worden welke de hoofdbestemming is; dit zal vanzelfsprekend steeds een feitenkwestie zijn. Worden in een goed een kleinhandel en een groothandel uitgebaat, dan kan de wet niet ingeroepen worden indien de groothandel de voornaamste is, en de verkoop in het klein slechts toevallig of bijzaak is.

Hilbert-Mary (nr 8, b) geven het voorbeeld van een brouwerij die in de inrichting tevens bier verkoopt in het klein. Het zou niet volstaan dat de verkoop in het klein vér van te versmaden is in vergelijking met de verkoop in het groot; de kleinhandel moet het belangrijkste bestanddeel zijn (Cass., 13 maart 1953, *Pas.*, 1953, I, 534).

Omgekeerd, indien de kleinhandelaar ook bijkomstig of toevallig in het groot of halfgroot verkoopt, doch de detailverkoop van het grootste belang blijft, heeft men met een kleinhandelaar te doen die de wet van 30 april 1951 kan inroepen.

Hoofdzaak is het overwegend economisch belang. Het is een vraag naar de hoedanigheid meer dan naar de hoeveelheid (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 4 en 5; — vgl. Hilbert-Mary, nr 8; — De Page, nr 781, 3°; — Deweer-Dutordoir, blz. 12). De netto-winst dient in acht genomen te worden en niet het zakencijfer (Rb. Antwerpen, 23 maart 1953, inzake N.V. Anvers Vélos t. Varameda, *onuitg.*; — Rb. Brussel, 4 maart 1954, *J.T.*, 1955, blz. 450, nr 47).

Aan het vierde vereiste wordt niet voldaan indien de herberg slechts voor één derde van de huurwaarde in aanmerking komt omdat er nog vier verdiepingen en een magazijn met achterbouw zijn (Rb. Antwerpen, 4 maart 952, inzake Van Camp t. Kloeck, *onuitg.)*.

36. — Beide voorwaarden, nl. het hoofdberoep van de huurder en de hoofdzakelijke bestemming van de lokalen moeten samen vervuld zijn (La Haye-Vankerckhove, nr 31; — *anders* doch ten onrechte: Vred. Antwerpen, eerste kanton, 7 maart 1956, *T. Vred.*, 1956, 231, die oordeelt dat de huurder van een gedeelte van een onroerend goed de wet van 30 april 1951 mag inroepen, indien de gehuurde lokalen hoofdzakelijk bestemd zijn voor het drijven van een kleinhandel, ook al is de uitbating ervan een bijzaak van de bedrijvigheid van de huurder, die niet hoofdzakelijk deze van een kleinhandelaar is).

37. — Ten vijfde is vereist dat de bovenvermelde bestemming door de partijen aan het goed gegeven wordt.

De kleinhandelsbestemming moet duidelijk door de partijen uitgedrukt

zijn, hetzij *expressis verbis,* hetzij stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, ofwel krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst in de loop van de huur.

Het betreft hier wel de aanvankelijke huurder d.i. degene die met de verhuurder heeft onderhandeld *(Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 2).

Bij de aanvang van de huur moet de kleinhandelsbestemming ofwel uitdrukkelijk ofwel stilzwijgend bedongen zijn. Ingeval ze uitdrukkelijk bedongen werd zullen er vanzelfsprekend geen moeilijkheden zijn : zij is uitdrukkelijk als de partijen woordelijk aangeven dat het pand bestemd wordt voor het uitoefenen van een welbepaalde kleinhandel, bv. levensmiddelen, rookartikelen, herberg, enz.

Doch de bestemming kan ook stilzwijgend bepaald zijn maar dan moet de gemeenschappelijke bedoeling van de beide partijen klaar zijn ; er mag geen ernstige twijfel mogelijk blijven ; b.v. het gehuurde goed is gelegen in een gekende winkelstraat en werd steeds als winkel uitgebaat. Indien er redelijkerwijze twijfel kan bestaan, zal de verhuring niet onder de toepassing van de wet vallen. Kortom, de bedoeling van de partijen dient nagegaan te worden en de handelsbestemming moet zonder ernstige twijfel aangegeven zijn. Uit het stilzwijgen kan immers slechts instemming blijken wanneer het omstandig is (zie verder, nr 250) ; dat is het algemeen beginsel ; er zullen dus omstandigheden moeten vaststaan waaruit het stilzwijgen zijn waarde krijgt.

Daar enkel het tijdstip moet in aanmerking genomen worden, kan, ingeval de onderverhuring tegelijk met de hoofdhuur heeft plaats gehad en de ingenottreding van de onderhuurder samenvalt met de hoofdverhuring, de stilzwijgende overeenkomst met betrekking tot de handelsbestemming van het gehuurde goed wel degelijk afgeleid worden uit daden van de onderhuurder alleen, op voorwaarde dat zij te situeren zijn bij de ingenottreding van de aanvankelijke huur *(Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 2).

Hier mag de bedoeling van de partijen bewezen worden door alle middelen, vermoedens en getuigen inbegrepen (Tschoffen-Dubru, nr 20). Dit volgt noodzakelijk uit de wettekst zelf, want indien de bewijsvoering niet vrij ware zou deze tekst zonder praktische uitwerking blijven.

38. — In de loop van de huurovereenkomst kan aan een oorspronkelijk niet voor kleinhandel verhuurd onroerend goed een kleinhandelsbestemming gegeven worden. De wet zegt echter dat in dit geval de wijziging van bestemming moet blijken uit een uitdrukkelijk akkoord. Dit voorschrift laat enkel deze uitleg toe, dat de toestemming van de verhuurder in geen geval kan afgeleid worden uit vermoedens of uit een louter gedogen.

Een uitdrukkelijke verklaring vanwege de verhuurder is vereist ; m.a.w. om in de loop van een handelshuur aan een verhuring het karakter van een kleinhandelsverhuring te geven moet de toestemming van de verhuurder *expressis verbis* gegeven worden.

Strikt genomen is er geen schriftelijke toestemming vereist ; doch met het oog op de bewijslevering dient aan de partijen aangeraden te worden een eventuele wijziging in de bestemming te doen vastleggen in een geschrift. Dit was wel opgelegd in het eerste ontwerp dat door de Kamer aangenomen werd, maar werd niet behouden. De uitdruk-

kelijke toestemming van de verhuurder zou bv. niet kunnen afgeleid worden uit een verhoging van de huurprijs ; dit zou zelfs geen begin van schriftelijk bewijs zijn *(anders:* Tschoffen-Dubru, nr 21).

Een begin van schriftelijk bewijs zoals een kwijtschrift voor huurprijs, « van lokaal voor garage » zou kunnen aangevuld worden (*R.P.D.B.,* Tw. *Baux commerciaux,* nr 28).

Het bewijs door getuigen is uitgesloten krachtens art. 1341 B.W. (Rb. Brussel, 25 febr. 1954, *J.T.,* 1954, blz. 401, nr 40). Zo zou een huurder die een burgerswoning gehuurd heeft en daarin nadien een bedrijf van verhuring van autos begonnen is, de uitdrukkelijke instemming van de verhuurder moeten bewijzen. (Rb. Brussel, 20 mei 1955, *J.T.,* 1955, blz. 449, nr 46).

39. — Nochtans kan de huurder in geen geval de verhuurder dwingen toe te stemmen in de wijziging van de bestemming in de loop van de overeenkomst.

In het oorspronkelijk aangenomen ontwerp kon de huurder de verhuurder verplichten stelling te nemen. De huurder die in de loop van de huur de bestemming eigenmachtig gewijzigd heeft, kan zich niet meer beroepen op het uitblijven van protest van de verhuurder, om uit dit stilzwijgen zijn instemming af te leiden.

De instemming van de verhuurder moet bewezen worden door een positieve handeling van zijnentwege ; zijn stilzitten kan niet meer tegen hem uitgelegd worden.

Deze regeling is gelukkig te noemen daar zij vele betwistingen over het al dan niet instemmen met een wijziging van bestemming voorkomt.

40. — In de veronderstelling dat de partijen in de loop van een huurovereenkomst uitdrukkelijk een bestemming tot kleinhandel voorzien, zal deze overeenkomst dienen beschouwd te worden als e e n n i e u w e o v e r e e n k o m s t, die desgevallend onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 zal vallen, en dan ook noodzakelijk voor een duur van negen jaren zal aangegaan zijn. Deze negen jaren vangen dan aan op de dag van de nieuwe overeenkomst. Immers die verhuring wordt pas een kleinhandelsverhuring door de nieuwe uitdrukkelijke overeenkomst tussen de partijen. Ten aanzien van de wet is het een nieuwe huur, die niet anders dan voor negen jaren kan aangegaan worden. De wet voorziet hier geen uitzondering op de duur. De Page (nr 784, 4°) en Tschoffen-Dubru (nr 21) menen dat de duur van de oorspronkelijke overeenkomst dient geëerbiedigd te worden. Deze opinie zou het, tegen artikel 3 van de wet in, mogelijk maken dat de partijen afbreuk doen aan de verplichte duurtijd van minimum negen jaren.

§ 2. — Huur of eigendom van de handelszaak geen zesde vereiste.

41. — Van zohaast de verhuring van een onroerend goed beantwoordt aan de vijf hierboven beschreven vereisten, valt zij onder de toepassing van de wet. Deze vergt een objectief criterium en geen subjectief. M.a.w. om

na te gaan of de wet al dan niet van toepassing is, moet het voorwerp van de overeenkomst en niet de persoon van de huurder beschouwd worden. De tekst zegt het klaar en duidelijk : nergens is er sprake van de huurder, alleen de verhuring wordt vernoemd.

Een verklaring in het Frans afgelegd door minister Duvieusart en die door niemand tegengesproken werd, laat dienaangaande niet de minste twijfel over. « Het is om objectieve redenen en niet om persoonlijke dat wij aan de huurovereenkomsten een bijzonder statuut willen geven. Het is om redenen van economische aard en daarom is het dat de minister van Economische Zaken de discussie voert en niet de minister van Justitie. Daarom zal in principe de wet van toepassing zijn op al de onroerende goederen die tot handelsdoeleinden bestemd zijn ». (*Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, 25 jan. 1950, blz. 266).

Daaruit volgt dat het overbodig is, althans wat artikel 1 betreft, na te gaan of de huurder zelf al dan niet de kleinhandel drijft, en of hij al dan niet eigenaar of hoofdhuurder is van de handelszaak.

Het is onverschillig door wie de kleinhandel wordt uitgebaat, door de huurder of door een onderhuurder.

Het wordt zelfs niet vereist dat de kleinhandel reeds bestaat op het ogenblik van de verhuring : alleen de bestemming telt. Indien bv. een huis waar tot dan toe geen handel werd gedreven, verhuurd wordt met de bedoeling dat daarin een kleinhandel zal gedreven worden, valt ze onder de toepassing van de wet van 1951 ; het is dus wel degelijk een objectief criterium ; de wettekst zegt het klaar en duidelijk.

42. — Dit heeft vooral belang voor een bepaalde categorie, de z.g. brouwerijcontracten, nl. die waarbij de brouwerij een onroerend goed in huur neemt en het zelf onderverhuurt aan een herbergier, die eigenaar is van de handelszaak of er een handelszaak zal oprichten.

Doch dezelfde toestand doet zich voor wanneer de hoofdhuurder een niet-handelaar is, die dan het pand in onderverhuring geeft aan een handelaar.

Aanvankelijk werd eindeloos getwist of dergelijke verhuringen al dan niet onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 vielen. Hoewel het grootste deel van de rechtsleer en van de rechtspraak voor de toepasselijkheid van de wet in die gevallen opteerde, besliste het hof van cassatie herhaaldelijk (zie o.m. de 2 arresten van 30 april 1953, *Pas.,* 1953, I, blz. 669 en 670 ; — *R.W.,* 1952-1953, 1485 ; — *J.T.,* 1953, 408 ; — zie boven nr 9) in tegenovergestelde zin. Deze stelling ging regelrecht in tegen de bedoeling van de wetgever, zoals duidelijk blijkt uit de voorbereidende werken van de wet van 29 juni 1955 (Verklaring van verslaggever Derbaix, *Parlem. Hand., Senaat,* 1954-55, blz. 1136 ; — Verslag Rombaut, *Parlem. Besch., Kamer,* 1954-55, stuk 97/4, blz. 2).

Daarom werd artikel 1 van de wet van 30 april 1951 gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, zodat het thans luidt als volgt : « De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die, uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel.

De eerste toevoeging « van de huurder » betekent dat de wetgever wil

vermijden dat de eigenaar, die zijn eigendom enkel wil verhuren aan een particulier volgens de regels van het gemeen recht, zou verschalkt worden wanneer, tegen zijn wens in, zijn huurder verder zou verhuren aan een onderhuurder-kleinhandelaar en dat aldus de huurovereenkomst zou onderworpen worden aan de wet op de handelshuur ; eveneens diende vermeden te worden dat een huurder, die handelaar is, zou onderverhuren aan iemand die er een andere handel zou onderbrengen, buiten weten van de eigenaar (Verslag Rombaut, *Parlem. Besch., Kamer,* B.Z. 1954, stuk 97/4, blz. 3).

Door de inlassing van de woorden « door de huurder of door een onderhuurder » wil de wetgever beduiden dat, van zodra er een verhuring plaats heeft van een onroerend goed dat bestemd is tot kleinhandel, de wet in principe van toepassing zal zijn. Het heeft voortaan geen belang meer na te gaan aan wie de handelszaak die er bestaat of aldaar zal opgericht worden, toebehoort, hetzij aan de hoofdhuurder hetzij aan een onderhuurder.

Het verslag van de Kamercommissie zegt dat in deze woorden : « Dank zij deze bijvoeging zal niet meer kunnen betwist worden dat alle partijen, eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder, aan de wet onderworpen zijn en er de voordelen van genieten, de huurovereenkomst zal steeds het handelskarakter dragen, ongeacht of die bestemming door de hoofdhuurder of door de onderhuurder aan het onroerend goed gegeven wordt (*Parlem. Besch., Kamer,* B.Z. 1954, stuk 97/4, blz. 3 ; — Vred. Aarschot, 18 nov. 1961, *R.W.,* 1961-62, 1008).

43. — Het is dus niet eens vereist dat er op het ogenblik van de verhuring reeds een kleinhandel uitgeoefend wordt ; het volstaat dat het verhuurde goed bestemd wordt om te worden gebruikt als kleinhandel, op voorwaarde dat de kleinhandel er nadien werkelijk wordt in opgericht. De wet zegt immers « gebruikt worden », wat wel betekent dat de kleinhandel er niet noodzakelijk onmiddellijk moet aanwezig zijn ; dit blijkt nog meer uit de bewoordingen van artikel 11, II, eerste lid, waar ongeveer dezelfde betekenis gegeven wordt aan de woorden « of aanleiding geeft tot het tot stand brengen van een handelszaak ».

Opdat de wet van 30 april 1951 op een verhuring zou toepasselijk zijn is het niet vereist dat er werkelijk een kleinhandel wordt in uitgeoefend ; de mogelijkheid dat er een detailhandelszaak zou in opgericht worden volstaat. Doch het spreekt vanzelf dat zulks binnen een redelijke termijn moet geschieden.

44. — De oplossing die door de wet van 29 juni 1955 verduidelijkt wordt is goed te keuren omdat ze klare toestanden schept en op dit punt de mogelijkheid van bedrog of arglist uitsluit. Want in het stelsel gehuldigd door bovenaangehaalde arresten van het hof van cassatie was het al te gemakkelijk de wet te omzeilen : men kon verhuren aan een niet-handelaar die het op zijn beurt onderverhuurde aan de eigenaar van de handelszaak. Daar de hoofdhuurder noch eigenaar noch huurder was van de handelszaak, zou, naar deze stelling, de wet van 30 april 1951 niet van toepassing zijn.

Tevens wordt een einde gesteld aan de mogelijke betwistingen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, waarvan de huurovereenkomst alleszins onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 viel, terwijl de hoofdhuurovereenkomst niet als handelshuur beschouwd werd.

45. — Als er geen kleinhandel komt zal de sanctie er alleszins in bestaan dat de huurder geen hernieuwing zal kunnen aanvragen (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 36). Artikel 13 verzet zich daartegen : de huurder kan niet de voortzetting van dezelfde handel bekomen daar er eenvoudig geen handel is.

Zou de verhuurder de huurder kunnen dwingen tot het oprichten van de voorziene handel ?

Dat zal afhangen van de bewoordingen van het contract. Indien alleen de mogelijkheid van het oprichten van de handel bedongen is zou het kunnen uitgelegd worden als louter afhangend van de wil van de huurder ; de verhuurder zou hem dan niet tot uitvoering kunnen dwingen .

Anders is het wanneer de huurder op zich genomen heeft er een bepaalde handel binnen een bepaalde tijd op te richten. Dan kan de verhuurder de uitvoering van de verbintenis vorderen, eventueel omgezet in huurverbreking met schadevergoeding.

46. — Kan de huurder, die nog geen kleinhandel heeft opgericht in het gehuurde goed, de bepalingen van de wet van 30 april 1951 inroepen, o.m. artikel 3, 3°, dat een vervroegde beëindiging toelaat op het einde van elke driejarige periode ?

Een voorbeeld zal dit duidelijk maken.

Volgens de bewoordingen van de huurovereenkomst werden een reeks gebouwen in huur gegeven voor 27 jaar ; na sloping zou op het terrein een grootwarenhuis opgericht worden ; de huurder laat gedurende acht jaren de zaak onaangeroerd en geeft een vervroegde opzegging bij toepassing van artikel 3, 3°. De verhuurder — die alleszins de verbreking zou kunnen vragen wegens niet uitvoering — vraagt de voortzetting van de huur. Nadat de vrederechter (Vred. Evergem, 20 dec. 1968, inzake N.V. Sté Immob. t. C.... en T...., *onuitg.)* de opzegging niet geldig verklaarde, werd deze uitspraak bevestigd in beroep (Rb. Gent, 10 okt. 1969, inzake N.V. Sté Immob. t. C.... en T...., *onuitg.)*.

De rechtbank oordeelt dat artikel 3, 3° van de wet van 30 april 1951 ter zake geen toepassing vindt omdat de huurder niet d a a d w e r k e l i j k een kleinhandel heeft opgericht ; om na te gaan of de verhuring van een onroerend goed bestemd tot het uitoefenen van een kleinhandel, onder de toepassing van de wet valt, moet niet alleen de bedoeling van de partijen nagegaan worden ; alleen de werkelijke affectatie telt (Tschoffen-Dubru, nr 22 ; — Cass., 30 april 1953, *Pas.*, 1954, I, 594).

47. — Anders geformuleerd kan men stellen dat een verhuring van een onroerend goed, bestemd om gebruikt te worden als kleinhandel, alleszins onder de toepassing van de wet valt. Doch deze toepasselijkheid geldt slechts onder de opschortende voorwaarde dat de kleinhandel er daadwerkelijk zal worden geëxploiteerd.

Indien deze voorwaarde niet in vervulling gaat binnen een redelijke termijn, is er nooit een kleinhandelsverhuring geweest. Dan valt die verhuring opnieuw onder het gemeen recht.

In het daareven aangehaald geval was de verhuring gesloten voor 27 jaar ; de bedoeling was er een kleinhandel op te richten zodat de wet van 30 april 1951 toepasselijk was, op voorwaarde nochtans dat de kleinhandel er werkelijk opgericht werd.

Nu die voorwaarde na acht jaar nog niet in het stadium van de realisatie was getreden, kan men aannemen dat die voorwaarde niet vervuld was met het gevolg dat de verhuring *ab initio* geen handelshuur was, maar een verhuring volgens het gemeen recht. De overeengekomen termijn moet door de partijen geëerbiedigd worden ; de verhuurder zou wel de verbreking van de huur kunnen vragen maar het staat hem vrij de voortzetting ervan te vorderen.

48. — De wet is vanzelfsprekend toepasselijk op de verhuring die slaat én op het onroerend goed én op de handelszaak ; m.a.w. de huurder van de handelszaak kan de wet ook inroepen, als hij tevens het onroerend goed in huur heeft.

Deze interpretatie volgt uit de nieuwe tekst van artikel 1. Ook de artikelen 11, II, eerste lid, 16, I, 4°, tweede lid, 25, *in fine,* en 29, kunnen alleen in die zin uitgelegd worden. Dit volgt ten andere ook uit de voorbereidende werken, die op dit punt geen twijfel mogelijk laten.

Tijdens de bespreking van amendementen in de Senaat, waar het ontwerp van de Kamer grondig gewijzigd werd en zelfs geheel omgewerkt, verklaarde senatorverslaggever Lohest (in het Frans) : « De overeenkomsten tussen brouwer en herbergier moeten eerlijk zijn. Indien er tussen hen verhuring bestaat — en meestal bestaan er geschreven overeenkomsten —, zelfs indien de verplichting bestaat de producten van de brouwer te verkopen en zelfs indien de brouwer de herberg opgericht heeft, zie ik niet in waarom artikel 1 niet van toepassing zou zijn, daar de overeenkomst betrekking heeft op de uitbating van een handelszaak. Indien de brouwers willen ontsnappen aan de toepassing van de wet — en dit is in zekere mate hun recht — door het aanstellen van geranten.... dat ze dan een werkelijk contract van gerance sluiten » (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 21 dec. 1949, blz. 119, eigen vertaling).

Senator Rolin, voorzitter van de commissie van Justitie, legde (eveneens in het Frans) een gelijkaardige verklaring af : « Wat betreft het beginsel van het recht op een huurovereenkomst van negen jaar, van het recht op hernieuwing en van de wettelijke bescherming in het algemeen, zijn wij van oordeel dat er geen enkele reden bestaat om het voordeel van de wet te onttrekken aan de talrijke herbergiers die zich in de toestand bevinden die door senator Van Steenberghe bedoeld wordt » (*ibid.,* blz. 112, eigen vertaling).

Later, ter gelegenheid van de bespreking van het huidige artikel 25 betreffende de vergoeding wegens uitzetting, werd nog getracht, o.m. door senator Clijnmans, daarop terug te komen. Deze verklaarde, steunend op het verslag van volksvertegenwoordiger Humblet in de Kamer neergelegd : « Ik ben van oordeel, in strijd met de mening van de heer minister, dat de wet zoals we ze hebben besproken en zoals wij ze zullen stemmen, niet toepasselijk is op de huurders van handelszaken » (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 30 jan. 1950, blz. 305, eigen vertaling).

Daarop antwoordde verslaggever Lohest onmiddellijk dat de wet op die gevallen wel van toepassing is, terwijl minister Duvieusart reeds gerepliceerd had dat op de algemene principes niet moest teruggekomen worden, ter gelegenheid van de bespreking van de vergoeding wegens uitzetting. Volgens hem had artikel 1 eens en voorgoed de toepassingssfeer van de wet vastgelegd.

Het verslag Humblet (*Parlem. Besch., Kamer,* 1959-51, nr 124, blz. 7) en de verklaring van minister Moyersoen (*Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, 20 febr. 1951, blz. 22) staven deze stelling.

§ 3. — Vreemdelingen.

49. — De wet is van toepassing op alle huurders en verhuurders, zonder onderscheid te maken of ze al dan niet van Belgische nationaliteit

zijn (Reyntens-Van Reepinghen, nr 289 ; — Paternostre, nr 1 ; — Cass., 5 nov. 1964, *Pas.*, 1964, I, 229 ; *R.W.*, 1965-66, 2016 ; *J.T.*, 1965, 152).

In het oorspronkelijk ontwerp van wet (art. 44) alsook in het ontwerp dat gehecht was aan het eerste verslag Humblet (art. 40) werden de vreemdelingen van de toepassing van de wet uitgesloten. Later werd een amendement ingediend om aan de vreemdelingen, in wiens land van herkomst de wederkerigheid toegestaan werd, de bescherming van de wet te verlenen. Er werd echter tijdens de besprekingen terecht op gewezen dat, verre van de Belgische handelaars te beschermen, dergelijke uitsluiting de vreemdelingen zou bevoordelen omdat vele eigenaars aan hen zouden verhuren ten einde een onbeperkt eigendomsrecht te bewaren.

§ 4. — Enkele voorbeelden

50. — Het is nuttig enkele voorbeelden aan te halen uit de parlementaire voorbereiding, uit de rechtsleer en vooral uit de rechtspraak, om enigszins te verduidelijken welke verhuringen wel en welke niet onder de toepassing van de wet op de handelshuur vallen.

Vanzelfsprekend is het een onbegonnen werk daarvan een volledige opsomming te geven ; een greep uit de honderden gevallen moge volstaan.

Ten andere alle auteurs halen voorbeelden aan ; men raadplege hieromtrent o.m. Reyntens-Van Reepinghen (nrs 33a en volg.) ; Colens, A-'t Kint, J. *(Commentaires relatifs aux modifications et interprétations de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux,* Brussel, 1958, nrs 28 en volg.). La Haye-Vankerckhove (*Chronique de Jurisprudence, J.T.*, 1955, blz. 450, nr 48), La Haye-Vankerckhove (nr 11 en volg.), *R.P.D.B.* (Tw. *Baux commerciaux,* nrs 12 en 13), De Page (nr 781, blz. 154).

Er dient toch de aandacht op gevestigd dat men niet slaafs een typegeval moet veralgemenen ; men moet voor elke gegeven oplossing steeds de eigen omstandigheden nagaan.

51. — Zijn handelshuren :

— apotheker, daar hij vooral specialiteiten verkoopt *(Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 5 ; — *Parlem. Hand., Kamer,* 16 dec. 1947 ; — Rb. Brussel, 6 dec. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 5).

— autorijschool (Vred. Elsene, tweede kanton, 24 juni 1954, *J.T.*, 1955 blz. 173, nr 42).

— banken (Reyntens-Van Reepinghen, nr 33a).

— benzinestation (Cass., 30 okt. 1957, *Pas.*, 1957, I, 83).

— bijlokaal dat gedurende enkele uren per week ter beschikking van een spekslager staat (Vred. Luik, tweede kanton, 17 dec. 1959, *Jur. Liège,* 1959-60, 198).

— familiepension (Vred. Elsene, tweede kanton, 12 juni 1951, *R.J.I.*, 1951, 617).

— fotograaf, als hij een winkel heeft voor het publiek (Vred. Moeskroen, 19 febr. 1964, *J.T.*, 1964, 638).

— garagehouder (Vred. Berchem, 18 nov. 1952, *R.W.*, 1952-53, 904 ; Rb. Antwerpen, 10 juni 1953, inzake Werdeyn t. P.V.B.A. Wauters, *onuitg.* ; — *Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 207, blz. 2).

— makelaar in onroerende goederen (Rb. Luik, 10 sept. 1965, *Pas.*, 1966, III, 78).

— nijveraar, indien hij zijn produkten ter plaatse in het klein verkoopt *(Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 207, blz. 2).

— radiodistributie (Vred. Berchem, 15 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1052 ; — Vred. Borgerhout, 21 dec. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1054).

— reisbureau (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 4).

— samenwerkende vennootschap, als ze ook verkoopt aan niet-leden (Reyntens-Van Reepinghen, nr 37c).

— schoenmaker (Tschoffen-Dubru, nr 14, blz. 61).

— steenkapper die nabij een kerkhof kruisen en zerken verkoopt ook al heeft hij geen winkel (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 4 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 31).

— uurwerkmaker (Tschoffen-Dubru, nr 14, blz. 61 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 42a).

— taxi (Rb. Brussel, 7 juli 1965, *J.T.*, 1956, blz. 157, nr. 44).

— ververij, waar de kleren gebracht worden om gereinigd te worden (Rb. Brussel, 3 jan. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 6).

— verhuring van autos, fietsen, spelen en vermakelijkheden (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 4).

— winkel, die paalt aan de fabriek en de produkten ervan verkoopt (Rb. Antwerpen, 23 juni 1952, inzake Sterkens t. V....., *onuitg.*).

— wisselagent (Reyntens-Van Reepinghen, nr 33a ; — Rb. Antwerpen, 15 febr. 1958, *J.T.*, 1958, 224, met noot).

52. — Vallen niet onder toepassing van de wet :

— de architect (Reyntens-Van Reepinghen, nr 34).

— autobergplaatsen (Rb. Luik, 4 okt. 1962, *J.T.*, 1962, 638).

— drankzaal in een station N.M.B.S. (Rb. Luik, 18 febr. 1965, *Jur. Liège,* 1965-66, 104 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 4 april 1963, *Jur. Liège,* 1962-63, 287).

— drankzaal van een club (Cass. 25 jan. 1957, *Pas.*, 1957, I, 182 ; — Rb. Brussel, 10 okt. 1955, *Rev. Prat. Soc.*, 1956, 137 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 37d).

— diamantzager (Rb. Antwerpen, 18 maart 1952, inzake Landau t. Goldblum, *onuitg.*).

— een drukker, die belangrijke machines bezit is veeleer een industrieel (Vred. Grivegnée, 4 okt. 1959, *Jur. Liège,* 1959-60, 244).

— echtgenoten in feite gescheiden, waarvan de ene een goed door de andere laat gebruiken (Vred. Nijvel, 11 okt. 1967, *T. Vred.*, 1968, 11).

— de groothandelaar en industrieel (Rb. Antwerpen, 6 juni 1951, *R.W.*, 1950-51, 1714).

— de kolenhandelaar die in 't klein ten huize bestelt (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 8 maart 1956, *T. Vred.*, 1956, 231).

— een kruidenierswinkel gehouden als bijzaak door de echtgenote (Vred. Herstal, 9 juli 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, 46).

— de makelaar in onroerende goederen (Vred. Brussel, tweede kanton, 25 maart 1966, *J.T.*, 1966, 387).

— een modistenzaak als bijzaak uitgeoefend door de echtgenote (Rb. Antwerpen, 13 febr. 1952, *R.W.*, 1952-53, 120).

— een onderneming tot het bouwen van huizen (Vred. Luik, 22 nov. 1952, *T. Vred.*, 1952, 45).

— onderwijs is geen handel (De Page, nr 781).

— private kring waar drank geschonken wordt (La Haye-Vankerckhove, nr 19).

— een publiciteitsagent (*J.T.*, 1957, blz. 236, nr 80).

— een schilder-aannemer, daar hij zijn bedrijvigheid hoofdzakelijk uitoefent ten huize van de cliëntele (Rb. Antwerpen, 18 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 605).

— een schaliedekker, een slotenmaker, een schouwveger (Reyntens-Van Reepinghen, nr 35, b).

— een schrijnwerker die zijn werkhuis heeft in een steeg en er niet rechtstreeks in contact staat met het publiek (Rb. Antwerpen, 4 okt. 1951, inzake Rutten t. Van Bogaerts, *onuitg.).*

— standplaats in een garage (Rb. Luik, 9 okt. 1962, *Jur. Liège,* 1962-63, 148).

— een schilder van binnenwerk (Vred. Verviers, 19 febr. 1957, *Jur. Liège,* 1956-57, 247).

— een steenkappersbedrijf (Rb. Brussel, 29 juni 1951, *R.J.I.,* 1951, 620).

— een tandheelkundige kliniek (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 18 febr. 1952, *R.W.,* 1951-52, 1627).

— een terrein voor het plaatsen van reclameborden en woonwagens (Vred. Louveigné, 21 nov. 1957, *Jur. Liège,* 1957-58, 158).

— tuinbouwbedrijf (Reyntens-Van Reepinghen, nr 42b).

— taxi (Vred. Schaarbeek, eerste kanton, 3 nov. 1954, *J.T.,* 1955, blz. 175, nr 45).

— uitstalraam op een terrein met verbod van winkel in te richten (Rb. Antwerpen, 20 maart 1952, *R.W.,* 1952-53, 121).

— een vloerder (Vred. Verviers, 19 febr. 1957, *Jur. Liège,* 1956-57, 247).

— een voorlopige verhuring, in afwachting dat de huurder over iets anders kan beschikken (Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.,* 1968, 477).

— verhuring van muur voor het aanbrengen van reclame (Tschoffen-Dubru, blz. 38).

— verhuring van uitstalraam in hotel (Reyntens-Van Reepinghen, nr 49).

— verhuurbedrijf, zelfs met een bureau en aanplakbrieven (Rb. Brussel, 9 juli 1952, *J.T.,* 1952, 587 ; — Cass., 16 jan. 1954, *Pas.,* 1954).

— vervoeronderneming (Rb. Charleroi, 25 nov. 1961, *J.T.,* 1963, 29).

— verzekeringsmakelaar (Vred. Namen-Noord, 25 febr. 1966, *Jur. Liège,* 1966-67, 23 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 18 okt. 1956, *Jur. Liège,* 1956-57, 142 ; *J.T.,* 1957, blz. 236, nr 81 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 336).

— een wasserij-stomerij, nl. het onroerend goed waar het te reinigen linnen verzameld wordt en dat zou kunnen vervangen worden door een afhaal- of besteldienst (Rb. Antwerpen, 23 juni 1951, *R.W.,* 1952-53, 843).

— een winket, omdat het geen onroerend goed is (Brussel, 21 febr. 1964, *Pas.,* 1964, II, 9 ; *Rev. Prat. Soc.,* 1966, 14).

— een wever-ambachtsman, met twee getouwen die vooral aan de administratie levert (Vred. Brussel, tweede kanton, 30 okt. 1964, *J.T.,* 1965, 75).

§ 5. — Uitgesloten handelshuren.

53. — Niet alle huurovereenkomsten die aan de vereisten van artikel 1 voldoen, vallen onder de toepassing van de wet van 30 april 1951.

Artikel 2, gewijzigd en aangevuld bij de wet van 22 december 1951, geeft vijf categorieën aan, die buiten de toepassing van de wet vallen. Deze opsomming is beperkend (Tschoffen-Dubru, nr 23).

A. — *Normale duur van minder dan één jaar.*

De huurovereenkomsten die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar, vormen de eerste categorie uitzonderingen (art. 2, 1°).

Wegens hun aard: een garage inderhaast opgericht in wegneembare materialen nabij een sportstadion (La Haye-Vankerckhove, nr 40).

Volgens de bestemming: verhuringen ter gelegenheid van een bepaalde

gebeurtenis, b.v. een kermis, een foor, een tentoonstelling ; verhuringen die het karaketr vertonen van een gelegenheidsverhuring, die aangegaan worden met het oog op een welbepaalde gebeurtenis. Het spreekt vanzelf dat dergelijke verhuringen slechts gelden voor die bepaalde gelegenheid en niet langer.

Is geen handelshuur, een voorlopige verhuring, in afwachting dat de huurder iets anders gevonden heeft (Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.*, 1968, 477).

De gebruiken moeten ook nagegaan worden. Nochtans worden de verhuringen van hotels en pensions aan de kust gewoonlijk aangegaan voor langer dan één jaar ; de gewoonte van te verhuren voor een kortere duur bestaat niet (Vred. Nieuwpoort, 16 jan. 1952, *R.W.*, 1951-52, 975).

Het is aangewezen dat in elk toeristenoord de plaatselijke gebruiken in acht genomen worden (Cass., 27 sept. 1963, *Pas.*, 1964, I, 96).

54. — De huurovereenkomsten die uit hun aard of bestemming, of volgens de gebruiken, normaal toegestaan worden voor minder dan een jaar, gelden slechts voor de overeengekomen periode ; er is geen spraak van hernieuwing uit kracht van de wet van 30 april 1951.

Indien de overeenkomst schriftelijk wordt gesloten, zal uit de gebruikte termen meestal de bedoeling van de partijen blijken. Bij ontstentenis daarvan staat men voor een feitelijke kwestie, die desgevallend door de rechter moet uitgemaakt worden ; deze zal, aan de hand van de omstandigheden en rekening houdende met de plaatselijke gebruiken, het regime van de verhuring moeten nagaan. Het criterium is objectief en niet subjectief (De Page, nr 781, B, 1° ; — Tschoffen-Dubru, nr 25). De Page (*l.c.*) beweert zelfs dat de verhuring, aangegaan voor vijftien of achttien maanden, toch buiten de toepassing van de wet zou vallen indien ze slechts voor een bepaalde gebeurtenis bedoeld was, b.v. een tentoonstelling ; doch dit gaat regelrecht tegen de tekst van de wet in.

Om dergelijke betwistingen uit te schakelen had de wet kunnen bepalen dat die huurovereenkomsten, om geldig te zijn, schriftelijk dienen vastgelegd te zijn zoals andere wetten het voor contracten van beperkte duur voorschrijven, b.v. voor de bediendenovereenkomst op proef. De wetgever heeft echter terecht gemeend dat de sanctie die het gebrek aan geschreven overeenkomst zou treffen, té streng zou geweest zijn. Indien de overeenkomst toch voor negen jaar zou gelden, zou het een zware klap kunnen zijn, zowel voor de eigenaar als voor de huurder ; ware de sanctie de nietigheid, dan ware dit eveneens te erg (Verslag Humblet, 19 nov. 1947, *Parlem. Besch., Kamer*, 1947-48, nr 20, blz. 13).

De rechter zal een onderscheid moeten maken tussen de goede en de kwade trouw. Bij gebrek aan getuigen of aan briefwisseling tussen de partijen, zal hij de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen nagaan, volgens de omstandigheden van tijd en plaats bij het sluiten van de overeenkomst, de plaatselijke gebruiken en in het bijzonder de verhuring die vroeger door de verhuurder voor de betwiste plaatsen toegestaan werd (Verslag Humblet, *l.c.* ; — Eickhoff-Colens, blz. 24).

B. — *Vrijstelling van onroerende voorheffing.*

55. — Een tweede categorie uitgesloten huurovereenkomsten zijn die betreffende onroerende goederen die krachtens artikel 41, § 1, tweede lid van de wet van 20 november 1962 (voorheen art. 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij art. 2 van de wet van 13 juli 1930 en geordend bij koninklijk besluit van 15 jan. 1948) niet onderworpen zijn aan de onroerende voorheffing.

Van die belasting wordt vrijgesteld het inkomen uit grondeigendommen, die de aard van nationale domeingoederen hebben, op zichzelf niets opbrengen en voor een openbare dienst of voor een dienst van algemeen nut gebruikt worden ; de vrijstelling is afhankelijk van de vervulling van de drie voorwaarden samen.

Tijdens de besprekingen van de wet op de handelshuur werd als voorbeeld aangehaald het Paleis voor Schone Kunsten te Brussel. De vereniging die dit gebouw beheert, geeft de lokalen, die vrij zijn van onroerende voorheffing, in huur aan een bioskoop. Deze verhuring valt buiten de wet van 1951. Diezelfde vereniging geeft ook andere goederen die haar toebehoren, in huur aan handelaars. Deze verhuringen zullen desgevallend onder toepassing van de wet vallen omdat de lokalen waarop zij betrekking hebben niet vrijgesteld zijn van de betaling van onroerende voorheffing.

Hetzelfde geldt voor onroerende goederen bestemd voor de eredienst, onderwijs, hospitalen, klinieken, gestichten voor ouden van dagen e.d.m. (Hilbert-Mary, nr 28 ; — Tschoffen-Dubru, nr 27 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 52).

Deze uitsluiting krachtens artikel 2, 2° berust dus op het algemeen nut van de lokalen, hoewel ze gedeeltelijk voor handelsdoeleinden mogen gebruikt worden (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 5).

C. — *Huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders.*

56. — Voorlopige bewindvoerders in de betekenis van artikel 2, 3° zijn de personen die voorlopig en uiteraard tijdelijk het beheer van de goederen van anderen waarnemen, in afwachting van een definitieve maatregel.

De huurovereenkomsten die zij toestaan vallen niet onder de toepassing van de bepalingen van de wet van 30 april 1951. Onmiddellijk dient er echter op gewezen te worden dat deze uitsluiting slechts de huurovereenkomsten betreft die tijdens het voorlopig beheer toegestaan werden. De vroeger toegestane huurcelen zullen ook door de voorlopige bewindvoerders moeten geëerbiedigd en hernieuwd worden (De Page, nr 781, B, 3° ; — Rb. Antwerpen, 26 febr. 1952, *J.T.,* 1952, 188).

57. — Tijdens de besprekingen in de Senaat in de openbare vergadering van 25 januari 1951 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, blz. 165 en volg.), werd dit punt uitvoerig besproken. Het is vooral te danken aan de uiteenzetting van senator Kluyskens dat de bedoeling van de wetgever klaar en duidelijk werd vastgelegd : « Zekere leden gingen zelfs zover te beweren dat het begrip zich uitstrekte tot de voogden en tot alle personen die het bewind over een anders goederen voerden. Ik ben dan op de tribune gekomen om aan te tonen dat de woorden voorlopige bewindvoerders over andermans goederen in ons burgerlijk recht een welbepaalde betekenis hebben, dat ze alleen toepasselijk zijn op personen, die ten uitzonderlijke voorlopige titel gelast zijn met het beheer van de goederen van personen, die tijdelijk onbekwaam of tijdelijk afwezig zijn, en dat ik slechts enkele gevallen kende waarin het wetboek over voorlopige bewindvoerders spreekt.

Ik geloof dat de opsomming die ervan aangelegd werd bijna volledig is. Er blijft echter steeds het gevaar de ene of de andere te vergeten.... Dat bewijst dat, indien men de gevallen opsomt, het steeds mogelijk is niet volledig te zijn. Daarenboven zou de uitsluiting niet van toepassing zijn op een geval dat later in de wetgeving wordt ingevoerd ».

Voorbeelden van bedoelde voorlopige bewindvoerders zijn :

a) de algemene en bijzondere voorlopige bewindvoerder van de goederen van een opgesloten krankzinnige (art. 29 en 31 van de wet van 18 juni 1850, gewijzigd bij de wet van 28 dec. 1873 en bij de wet van 7 april 1964) ;

b) de voorlopige bewindvoerder van de goederen van een ten huize afgezonderde krankzinnige (wet van 7 april 1964) ;

c) de personen die voorlopig in het bezit gesteld zijn van de goederen van een afwezige (art. 120 B.W.) ;

d) de aangestelde sekwester, zowel de conventionele als de gerechtelijke, tenzij de rechtbank hem de bevoegdheid van een gewone beheerder had toegekend (Reyntens-Van Reepinghen, nr 53 ; — Tchoffen-Dubru, nr 29 ; — vgl. Vred. Luik, tweede kanton, 20 maart 1952, *J.T.*, 1952, 487 ; *T. Vred.*, 1953, 242 ; — Rb. Brussel, 14 jan. 1953, *T. Vred.*, 1953, 92 ; — Vred. Schaarbeek, eerste kanton, 19 mei 1954, *R.J.I.*, 1955, 25) ; de sekwester moet de huurovereenkomst eerbiedigen die gesloten was vóór zijn aanstelling ; de huur die toegestaan werd door de sekwester zelf, valt wel onder de toepassing van arrtikel 2, lid 3 (Dyck, J., *R.T.*, 1955, nr 349, art. 2, 1, § 3, a en c) ;

e) de curator van een onbeheerde nalatenschap (art. 812 B.W.) ;

f) de voorlopige bewindvoerder aangeduid bij de aanvang van een rechtspleging tot onbekwaamverklaring (art. 497 B.W.) ;

g) de voorlopige bewindvoerder aangeduid door de bestuurscommissie van de gevangenis om zorg te dragen over de goederen van een veroordeelde tot aan de benoeming van een curator (art. 23 S.W., gewijzigd bij de wet van 12 juli 1931) ;

h) de voorlopige bewindvoerder over een geïnterneerde, ingevolge de wet van 1 juli 1964 tot bescherming van de maatschappij tegen abnormalen.

58. — Sommige auteurs (Tschoffen-Dubru, nr 29, blz. 85 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 53) geven nog andere gevallen aan, die in de praktijk echter veel minder zullen voorkomen :

— de beheerder van een nalatenschap, die onder voorrecht van boedelbeschrijving aanvaard werd ;

— de persoon die benoemd werd om een nalatenschap te beheren die nog niet door alle erfgenamen aanvaard werd ;

— de voorlopige bewindvoerder die benoemd werd om dringende beheersdaden te verrichten in geval van verdwijning of afwezigheid van degenen die het zouden moeten doen (art. 54 van het decreet van 18 maart 1808) ;

— de voorlopige bewindvoerder over de minderjarige kinderen tijdens het geding tot echtscheiding tussen de ouders (art. 267 B.W.) ;

— de voogd belast met het voorlopig beheer van de goederen van een minderjarige tijdens het geding over het aanvaarden van zijn redenen van verschoning (art. 440 B.W.) ;

— de curator over de ongeboren vrucht (art. 393 B.W.) ; deze mening is echter verkeerd daar aan dergelijke curator geen enkele beheersbevoegdheid wordt toegekend.

59. — De opsomming onder nrs 57 en 58 geldt enkel als voorbeeld. Artikel 2, 3° heeft het over de voorlopige bewindvoerders in het algemeen. Het amendement van de regering waarbij de opsomming

in de wet zou worden opgenomen werd ingetrokken omdat dergelijke opsomming beperkend zou gebleken zijn.

De bedoeling is wel dat alle voorlopige bewindvoerders daaronder moeten begrepen worden. Daaromtrent bestaat niet de minste twijfel (Kluyskens, nr 253 *bis*, 3°).

60. — De algemene of bijzondere bewindvoerders over de opgesloten krankzinnigen en de voorlopige bewindvoerders over de ten huize afgezonderde krankzinnigen vallen onder de toepassing van die wetsbepaling.

De wet van 7 april 1964, die de regeling betreffende die krankzinnigen grondig heeft gewijzigd, wat de bevoegdheid van de voorlopige bewindvoerders betreft, bepaalt nog steeds dat de bewindvoerder slechts huurovereenkomsten mag sluiten voor ten hoogste drie jaar « behoudens de bepalingen betreffende de landpacht en de wet op de verhuring van kleinhandelshuizen ».

Over de juiste betekenis van deze restrictie wordt in de voorbereidende werken geen woord uitleg verschaft.

De voorlopige bewindvoerder over dergelijke krankzinnige, die geroepen is om een handelshuur toe te staan, waarop de wet van 30 april 1951 van toepassing is, kan slechts een verhuring van drie jaar toestaan : artikel 2, 3° van de wet op de handelshuur is immers formeel om te bepalen dat deze wet niet geldt voor de verhuringen die door de voorlopige bewindvoerder worden toegestaan.

De zaak ligt anders waar het gaat over verhuringen die vóór de krankzinnigheid werden gesloten ; deze vallen eventueel onder de toepassing van de wet ; bij huurhernieuwing zal de voorlopige bewindvoerder zich niet op de krankzinnigheid van de eigenaar kunnen beroepen om zich te verzetten, niettegenstaande de hernieuwde overeenkomst eigenlijk een nieuwe overeenkomst is (zie verder, nr 303) ; doch zij wordt verplichtend gesteld door de wet zelf en de voorwaarden worden eventueel bepaald onder toezicht van de rechter.

61. — De aandacht moet er nogmaals op gevestigd worden dat niet alle beheerders van andermans goederen onder de toepassing van artikel 2, 3° vallen.

Er is een duidelijk onderscheid te maken, b.v. met de voogdij over een minderjarige en over een onbekwaamverklaarde, of het wettelijk beheer van de ouders over de goederen van hun kinderen beneden de 18 jaar (Tschoffen-Dubru, nr 28).

De huurovereenkomsten door deze beheerders van andermans goederen toegestaan, vallen onder de toepassing van de wet, behoudens, wat de minderjarigen betreft, het voorbehoud van artikel 16, III in geval van huurhernieuwing.

Vallen b.v. niet onder het begrip voorlopig bewindvoerder :

— de zaakwaarnemer (Tschoffen-Dubru, nr 29, blz. 85) ;

— de vereffenaar van een vennootschap of van een concordaat ;

— de curator van een failliete boedel (Reyntens-Van Reepinghen, nr 53).

Dit zijn instellingen *sui generis* die door een bijzondere wetgeving geregeld worden en niets uit te staan hebben met een voorlopig beheer.

D. — *Goederen met geringer kadastraal inkomen.*

62. — Worden uitgesloten :

De huur van onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de ministerraad overlegd koninklijk besluit, alsmede huurovereenkomsten betreffende gedeelten van dergelijke onroerende goederen (art. 2, 4° van de wet van 30 april 1951, gewijzigd bij de wet van 22 dec. 1951).

Het koninklijk besluit van 23 december 1951 (*Staatsblad,* 26-28 dec. 1951), gewijzigd wat de bedragen betreft bij het koninklijk besluit van 21 augustus 1962 (*Staatsblad,* 31 aug. 1962), bepaalt volgende criteria : vallen buiten de wet op de handelshuur de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die een kadastraal inkomen hebben dat niet hoger is dan:

6.000 F zo ze gelegen zijn in een gemeente met minder dan 5.000 inwoners ;

10.000 F zo ze gelegen zijn in een gemeente van 5.000 tot minder dan 30.000 inwoners ;

12.000 F zo ze gelegen zijn in een gemeente van 30.000 inwoners of meer ;

14.000 F zo ze gelegen zijn in de gemeenten van een der agglomeraties Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent of Luik.

63. — Deze agglomeraties omvatten de volgende gemeenten (K.B. van 23 dec. 1951, art. 1, § 1, 4° verwijzend naar de wet van 20 dec. 1950) :

De Antwerpse agglomeratie : Antwerpen, Berchem, Borgerhout, Deurne, Ekeren, Hoboken, Merksem, Mortsel, Wilrijk.

De Brusselse agglomeratie : Anderlecht, Brussel, Elsene, Etterbeek, Evere, Ganshoren, Koekelberg, Oudergem, Schaarbeek, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Gillis, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Joost-ten-Node, Sint-Lambrechts-Woluwe, Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Pieters-Jette, Ukkel, Vorst, Watermaal-Bosvoorde.

De agglomeratie Charleroi : Charleroi, Châtelet, Châtelineau, Couillet, Courcelles, Damprémy, Fontaine-l'Evêque, Gilly, Gosselies, Jumet, Lodelinsart, Loverval, Marchienne-au-Pont, Marcinelle, Monceau-sur-Sambre, Montignies-le-Tilleul, Montignies-sur-Sambre, Mont-sur-Marchienne, Ransart, Roux, Souvret, Trazegnies.

De Gentse agglomeratie : Gent, Gentbrugge, Ledeberg, Mariakerke, Merelbeke, Sint-Amandsberg, Sint-Denijs-Westrem, Zwijnaarde.

De Luikse agglomeratie : Angleur, Ans, Beyne-Heusay, Bressoux, Chênée, Flémalle-Grande, Flémalle-Haute, Glain, Grâce-Berleur, Grivegnée, Herstal, Hollogne-aux-Pierres, Jemeppe-sur-Meuse, Jupille, Luik, Montegnée, Ougrée, Rocourt, Saint-Nicolas-Liège, Seraing, Tilleur, Vaux-sous-Chèvremont, Vottem.

64. — Nochtans, indien de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 januari 1958 de genoemde bedragen met meer dan 2.000 fr. overschrijdt, is de wet van 30 april 1951 wel van toepassing.

B.v. een verhuring van een onroerend goed, gelegen in een gemeente met 2.000 inwoners, en met een kadastraal inkomen van 5.000 fr. valt buiten de toepassing van de wet ; indien echter het goed op 1 januari 1958 verhuurd was tegen 8.001 fr. of meer, valt de verhuring wel onder de toepassing van de wet (Renault, J.G., *Revision de la législation sur les baux commerciaux, J.T.,* 1952, 19).

65. — Er bestaat een zekere strijdigheid tussen het eerste en het derde lid van artikel 1, § 2 van het K.B. van 23 december 1951.

Het eerste lid zegt dat de uitsluiting niet van toepassing is indien de normale huurwaarde op 1 januari 1958 meer dan 2.000 fr. hoger ligt dan het kadastraal inkomen vastgelegd in § 1.

Hier zou dus een objectieve norm verstrekt zijn : de huurwaarde zou dienen in acht genomen te worden, en niet de huurprijs. M.a.w. zelfs indien de op 1 januari 1958 betaalde huurprijs geen 2.001 fr. hoger lag dan het kadastraal inkomen, zou steeds mogen bewezen worden dat de normale huurwaarde wel zoveel hoger lag.

Het derde lid echter beperkt deze mogelijkheid om zich te beroepen op de normale huurwaarde : alleen indien het goed op 1 januari 1958 niet verhuurd was of verhuurd was in uitzonderlijke omstandigheden, zou de normale huurwaarde mogen ingeroepen worden.

De op 1 januari 1958 geldende voorwaarden van de huur mogen desgevallend bewezen worden door alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, ongeacht het bedrag van de betwisting.

66. — Onder huurprijs wordt verstaan de in de overeenkomst uitgedrukte prijs met de accessoria, b.v. de betaling van taksen. Doch de door de wet aan de huurder opgelegde verplichting om de gewone onderhoudswerken zelf uit te voeren, komt hierbij niet in aanmerking (Vred. Sint-Niklaas, 29 april 1968, inzake Smet t. Boelens, *onuitg.*). Anders zou het zijn indien bepaalde werken die normaal niet ten laste van de huurder vallen, in de overeenkomst door hem ten laste genomen en begroot worden.

67. — De normale huurwaarde op 1 januari 1958 moet berekend worden op de huidige staat van het gehuurde goed, m.a.w. men moet de huidige toestand als basis nemen en berekenen wat de huurwaarde daarvan zou geweest zijn op 1 januari 1958 (Cass., 6 okt. 1955, *Pas.*, 1956, I. 88 ; *R.W.*, 1955-56, 1677).

68. — Is het het inwonertal en het kadastraal inkomen van de dag van de overeenkomst of van de dag van de betwisting die moeten in aanmerking genomen worden ?

De rechtspraak is daarover verdeeld :

— het is de bevolking van de betrokken gemeente en het daarmede overeenstemmend kadastraal inkomen, zoals die bestonden op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, die in aanmerking komen (Rb. Brussel, 18 maart 1961, *Ann. Not. Enreg.*, 1961, 151 en noot) ;

— inwonertal en kadastraal inkomen van de betrokken gemeente moeten genomen worden zoals die zich voordoen op de dag van de betwisting (Vred. Beringen, 15 mei 1959, *R.W.*, 1961-62, 1827).

Artikel 1 van de wet van 30 april 1951 zegt duidelijk dat men zich moet plaatsen op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, om na te gaan of de wet al dan niet daarop toepasselijk is ; het tegenovergestelde aannemen zou ertoe leiden dat de partijen kunnen verschalkt worden door gebeurtenissen, nl. de aangroei of de vermindering van het inwoner-

aantal van een gemeente, waaraan zij vreemd zijn (zie Rb. Luik, 3 febr. 1966, *Jur. Liège,* 1965-66, 268).

Nochtans oordeelt het hof van cassatie (15 mei 1967, *Arr. Verbr.,* 1967, 1119) dat het de criteria van het koninklijk besluit van 21 augustus 1962 zijn die, bij betwisting, moeten in aanmerking komen en niet deze van het koninklijk besluit van 23 december 1951.

M.a.w. men moet zich plaatsen op het ogenblik van de betwisting om na te gaan of, wat bevolking en kadastraal inkomen betreft, de verhuring al dan niet onder toepassing van artikel 2, 4° komt.

Dit geldt in geval van samensmelting van gemeenten ; men moet het inwonertal van de nieuwe gemeente in aanmerking nemen op het ogenblik van de betwisting (Vred. Gembloers, 12 april 1968 ; *Jur. Liège,* 1967-68, 296).

69. — Wanneer in eenzelfde huurovereenkomst verscheidene winkelhuizen begrepen zijn, moet het gezamenlijk kadastraal inkomen in aanmerking genomen worden, en niet het inkomen van elk handelshuis afzonderlijk. Zo zou het kunnen voorkomen dat de hoofdverhuring onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 valt terwijl de onderverhuring er buiten blijft.

De onderverhuring van een afzonderlijk handelshuis zou immers, om reden van het geringe kadastraal inkomen, niet als een kleinhandelsverhuring kunnen bestempeld worden ; daar de onderverhuring ook een verhuring is moet ze op zichzelf ook aan alle vereisten van artikel 1 voldoen.

70. — Bij de verhuring van een gedeelte van een onroerend goed moet het kadastraal inkomen van gans het onroerend goed in aanmerking genomen worden ; artikel 2, 4° is formeel (Vred. Brussel, vierde kanton, 21 febr. 1952, *J.T.,* 1952, 155 ; — Vred. Diest, 10 nov. 1952, *J.T.,* 1953, 160 ; — Rb. Brussel, 8 maart 1961, *Ann. Not. Enreg.,* 1961, 151, met noot).

71. — In geval de verhuring enkel op een bijkomend lokaal slaat (art. 4, 2°) moet dit lokaal aan het vereiste van artikel 2, 4° voldoen (Rb. Antwerpen, 17 juni 1959, *J.T.,* 1959, 621). Indien de handelszaak uitgebaat wordt op verscheidene aaneenpalende percelen moet het totale kadastraal inkomen van al die percelen in aanmerking genomen worden (Rb. Brussel, 11 juli 1953, inzake Buelens t. Gemeente Anderlecht, *onuitg.*).

72. — Door te bepalen dat de goederen met een gering kadastraal inkomen buiten de toepassing van de wet vallen heeft de wetgever verondersteld dat de handel die in dergelijke onroerende goederen uitgebaat wordt, gewoonlijk niet het hoofdberoep van de huurder zal zijn.

Het tegenbewijs mag in geen geval geleverd worden. Het middel moet zelfs van ambtswege door de rechter opgeworpen worden (Vred. Lokeren, 7 dec. 1960, *T. Vred.,* 1961, 133).

E. — *Ten algemene nutte onteigende of verkregen goederen.*

73. — De huur van onroerende goederen die ten algemene nutte onteigend of verkregen werden, is eveneens van de toepassing van de wet uitgesloten, indien deze huur door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut werd toegestaan (art. 2, 5° van de wet van 30 april 1951, toegevoegd bij art. 2 van de wet van 22 dec. 1951).

De onteigening tot openbaar nut kan geschieden bij minnelijk akkoord of gerechtelijk. Het kan echter voorkomen dat, om een of andere reden, de onteigende goederen niet onmiddellijk kunnen aangewend worden tot het

doel waarvoor ze onteigend werden. Om dergelijke goederen niet ongebruikt te laten in afwachting van de definitieve bestemming, mag het onteigenend bestuur ze verhuren, en zullen de verhuringen, indien in het goed een kleinhandel wordt gedreven, niet onder de toepassing vallen van de wet van 30 april 1951.

Dergelijke verhuringen vallen niet onder de toepassing van de wet, zelfs als het openbaar bestuur het doel niet verwezenlijkt, waarvoor het goed onteigend werd (Vred. Luik, tweede kanton, 7 april 1955, *J.T.*, 1956, blz. 157, nr 48).

Een huur toegestaan na de publicatie van het koninklijk besluit tot onteigening, doch vóór de eigenlijke onteigening, valt wel onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 (Vred. Luik, tweede kanton, 19 dec. 1959, *Jur. Liège,* 1959-60, 279).

In geval van minnelijke aankoop moet er toch op gewezen worden dat het openbaar bestuur, juist zoals alle andere verkrijgers, de reden waarom het de huur opzegt, binnen de zes maanden moet verwezenlijken, indien de huur vóór de aankoop was toegestaan.

§ 6. — Verwijzing naar de wet door partijen.

74. — Kunnen de partijen vrij bedingen dat op een huurovereenkomst, die normaal buiten de toepassing van de wet van 30 april 1951 valt om een van de redenen opgesomd in artikel 2 of om enige andere reden, de bepalingen van die wet geheel of gedeeltelijk zullen van toepassing zijn ?

In principe schijnt niets zich daartegen te verzetten (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux,* nr 5 ; — *J.T.*, 1961, blz. 295, nr 78 met verwijzingen naar het Franse hof van cassatie) ; het is de toepassing van de regel van de vrijheid van overeenkomst ; de partijen kunnen vrij hun contract aan het een of ander statuut onderwerpen.

Nochtans dient het antwoord meer genuanceerd te zijn. Er dient rekening mede gehouden te worden dat de wet van 30 april 1951 van dwingend recht is, en o.m. met de bepaling dat de rechter de voorwaarden van de hernieuwde overeenkomst vaststelt bij onenigheid tussen de partijen. Het is dus de rechter die dan o.m. de huurprijs bepaalt en aldus een wezensbestanddeel van de overeenkomst vastlegt wat in ons rechtsbestel alleszins een uitzonderlijk vermogen is van de rechterlijke macht en buiten haar gewone constitutionele bevoegdheid ligt.

Men kan dan ook stellen dat het alleen aan de wetgever toekomt dergelijke uitzonderlijke bevoegdheid tot vorming van een overeenkomst aan de rechter te geven en dat het niet aan de partijen behoort dergelijke bevoegdheid aan de rechter op te dragen.

De toekenning van bevoegdheid aan de rechterlijke macht raakt de grond van de wettelijke instellingen ; althans op dit punt dient de rechter zich onbevoegd te verklaren (Vred. Lokeren, 7 dec. 1960, *T. Vred.*, 1961, 133).

HOOFDSTUK II

Huurtijd

§ 1. — Principiële huurtijd van negen jaar.

75. — Artikel 3, 1° laat niets aan duidelijkheid te wensen over : de minimumduur van de handelshuren is negen jaren. De partijen zijn echter vrij een langere termijn te bedingen.

Het voorschrift van artikel 3, 1°, dat een verbod inhoudt, is van dwingend recht (Verklaring Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 4 ; — Rb. Brussel, 25 mei 1963, *J.T.,* 1963, 609 met noot ; — La Haye-Vankerckhove, nr 58). Het beginsel, hoewel imperatief, is toch niet van openbare orde, zodat de nietigheid betrekkelijk is en enkel door de huurder zou kunnen ingeroepen worden (De Page, nr 783, A, noot ; — zie verder, nrs 515 en volg. ; — Vred. Mechelen-Zuid, 21 mei 1954, *R.J.I.,* 150).

76. — Indien de partijen bij het aangaan van de huur geen huurtijd bepaald hebben en zelfs indien zij een huurtijd van minder dan negen jaren bedongen hebben, is de overeenkomst daarom nog niet nietig. De huurtijd wordt van rechtswege verlengd tot negen jaren (Hilbert-Mary, nr 41 ; — Tschoffen-Dubru, nrs 41 en 42).

Hetzelfde geldt indien de overeenkomst niet schriftelijk aangegaan werd (Vred. Brussel, derde kanton, 1 febr. 1963, *J.T.,* 1963, 230).

Het beding dat de huur door beide partijen op het einde van het derde en van het zesde jaar opzegbaar is, mits daarvan drie maanden vooraf kennis te geven, is nietig (Rb. Mechelen, 26 juni 1961, *R..,* 1961-62, 891) ; d.w.z. de nietigheid van dat beding kan door beide partijen ingeroepen worden ; zij kunnen aan die nietigheid verzaken doch pas nadat het recht om zich daarop te beroepen is ontstaan.

B.v. een overeenkomst werd in 1951 gesloten voor 6 jaren, te verlengen tot 1960 ; in 1957 werd een nieuw contract gesloten voor drie jaren ; dit laatste geldt voor negen jaren (Vred. St. Joost-ten-Node, 10 april 1959, *R.J.I.,* 1959, 269).

77. — De negen jaren beginnen vanzelfsprekend te lopen vanaf de aanvangsdatum, d.i. vanaf de dag dat de huurder werkelijk het gehuurde goed betrokken heeft (Vred. Kontich, 1 febr. 1962, *R.W.,* 1961-62, 2562) ; het is dus niet de datum van het sluiten van het contract noch de aldaar voorziene datum van aanvang. Alleen de datum van de werkelijke intrede telt.

Indien men toeliet de aanvangsdatum van de negen jaren te rekenen vanaf de datum van het sluiten van de overeenkomst, zou daarin een mogelijkheid liggen om de werkkelijke huurtijd van negen jaren te omzeilen.

78. — De minimumduur van negen jaren moet als een van de hoofdbeginselen van de nieuwe wet beschouwd worden; zij is er als het ware de hoeksteen van.

Een periode van negen jaren geeft aan de huurder vooreerst het voordeel over een voldoende tijdruimte te beschikken om zijn zaken te ontwikkelen en de gedane beleggingen grotendeels af te schrijven; verder is de verhuring van negen jaren de uiterste grens binnen dewelke zij als een gewone daad van beheer beschouwd wordt. Een langere verplichte huurtijd zou allerlei verwikkelingen van burgerrechtelijke aard medebrengen; een verhuring van meer dan negen jaren moet overgeschreven worden op het hypotheekkantoor (art. 1, Hypotheekwet); huren voor meer dan negen jaren, toegestaan door bewindvoerders over andermans goederen, kunnen ingekort worden (art. 1718 B.W.). De bekwaamheid van de ontvoogde minderjarige gaat niet verder dan verhuring voor negen jaren. Al deze mogelijkheden van verwikkeling hebben de wetgever er wijselijk toe aangezet de aanvankelijke huurtijd tot negen jaren te beperken.

Wel was eerst door de Kamer aangenomen dat, ingeval de huurder van bij de aanvang verplicht werd zekere werken uit te voeren, de huurtijd ten minste twaalf jaren zou bedragen. Deze bepaling is weggevallen tijdens de besprekingen in de Senaat, en niettegenstaande vele pogingen om ze opnieuw in de wet te doen opnemen is men daar niet in geslaagd.

§ 2. — Bijlokalen.

79. — De huurtijd van negen jaren is vanzelfsprekend van toepassing op al de lokalen die rechtstreeks voor de handel bestemd zijn. Doch artikel 4 breidt deze verplichte huurtijd uit tot andere gebouwen.

1°) Indien door dezelfde verhuurder, buiten de eigenlijke handelslokalen nog woonruimte verhuurd werd, die van hetzelfde gebouwencompleks deel uitmaakt, is de verhuring voor negen jaren ook van kracht voor deze woonlokalen (Rb. Antwerpen, 1 april 1959, *R.J.I.*, 1960, 39; *J.T.*, 1959, 423).

Doch én handelslokalen én woonlokalen moeten door dezelfde verhuurder verhuurd worden; deze lokalen moeten tevens deel uitmaken van hetzelfde gebouwencompleks. Beide voorwaarden moeten tegelijkertijd vervuld zijn. De huurtijd van negen jaren geldt uit kracht van de wet, zelfs al is zulks niet uitdrukkelijk in het contract bedongen.

B.v. een appartementsgebouw waarvan het gelijkvloers als winkel is ingericht en de eerste verdieping tot woning is bestemd. Ingeval de eigenaar van beiden het woonappartement verhuurt aan de huurder van de winkel, gelden beide verhuringen noodzakelijk voor ten minste negen jaren. Indien een eigenaar van twee aaneenpalende doch gescheiden gebouwen, het ene een woonhuis en het andere een handelshuis, beide aan éénzelfde huurder verhuurt, zal het woonhuis niet noodzakelijk verhuurd worden voor negen jaren, daar de bijkomende lokalen niet tot hetzelfde gebouwencompleks behoren. De verhuring van het woonhuis valt niet onder de toepassing van de wet van 30 april 1951.

Een verhuring van de winkel voor twaalf jaren en het woonappartement voor negen jaren, alles in hetzelfde gebouwencomplex, zou geldig zijn volgens de letter van de wet (Vred. Brugge, derde kanton, 25 okt. 1963, *R.W.*, 1964-65, 791); de

verhuring van het woonlokaal mag over een andere periode lopen dan deze van de handelslokalen.

80. — 2°) De verhuring van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokalen is ook voor ten minste negen jaren, zelfs ingeval de verhuurder niet dezelfde is.

In dit laatste geval echter is vereist dat van de handelsbestemming van de bijlokalen uitdrukkelijk melding is gemaakt in het huurcontract.

Een dergelijk bijlokaal is b.v. de uitstalling en werkplaats van een antiquair die in een meer bezochte straat een winkel bezit, die geen voldoende ruimte biedt voor de herstelling en de opstapeling van meubelen (Rb. Antwerpen, 15 dec. 1953, inzake Franck t. Smets, *onuitg.*).

Een ander voorbeeld : iemand huurt een winkelhuis en een nevenliggend magazijn. De huur van dit magazijn zal ook voor ten minste negen jaren gelden, zonder enige uitdrukkelijke bepaling.

Indien dezelfde huurder van A een winkelhuis huurt en van B een nevenliggend magazijn, zal dit laatste voor ten minste negen jaren verhuurd zijn, indien in het contract vermeld wordt dat het met handelsdoeleinden verhuurd wordt. Als deze bestemming niet blijkt uit de overeenkomst zelf, valt die onder toepassing van het gemeen recht. Het is wel niet strikt geboden een dergelijke verhuring van bijkomende handelslokalen schriftelijk op te stellen, doch het is ten sterkste aangeraden omwille van het bewijs.

Zo zou de vermelding magazijn, meubelmakerij, volstaan (Rb. Gent, 25 jan. 1952, inzake De Paepe t. Van Crombrugghe, *onuitg.*).

81. — Daar de wettekst eng moet uitgelegd worden, is hij niet van toepassing op gronden, alleen op lokalen, dus gebouwen (Tschoffen-Dubru, nr 49). De verhuring van bijlokalen en van tot woning bestemde lokalen, die gebeurt na het aangaan van de huurovereenkomst betreffende de hoofdzaak, kan door de partijen beperkt worden tot de nog te lopen termijn van deze verhuring (Vred. Luik, tweede kanton, 8 maart 1952, *J.T.*, 1952, 419).

Deze bepaling vergt geen verdere uitleg en is in het belang van beide partijen ; het is de toepassing van de regel *accessorium sequitur principale.*

Eigenlijk had de wet beter bepaald dat in dergelijk geval de bijkomende verhuring van rechtswege beperkt werd tot de duur van de hoofdverhuring.

§ 3. — Uitzonderingen op de huurtijd van negen jaren.

82. — A. Voor de onderhuur met handelskarakter geldt in principe eveneens de huurtijd van negen jaren, ten minste tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, omdat de huurovereenkomst tussen die partijen een werkelijke huurovereenkomst is.

Iemand neemt een winkelhuis in huur voor vijftien jaren ; na twee jaren geeft hij zelf het goed in onderhuur ; deze onderhuur zal ten minste negen jaren moeten bedragen en er mag geen kortere duur bedongen worden.

De tekst van artikel 3, tweede lid is formeel.

Nochtans kan de onderhuur niet worden aangegaan voor langer dan

de looptijd van de hoofdhuur. Indien in het voorbeeld hierboven dezelfde hoofdhuurder een onderhuur toestaat na zeven jaren, zal de onderhuur niet meer dan acht jaren mogen bedragen, daar na dit tijdverloop de hoofdhuur eindigt. Dit alles is slechts de toepassing van de regel *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet.*

83. — Indien een hoofdhuurder een onderhuur toestond voor langer dan de looptijd van zijn huur, zou in het gemeen recht de sanctie bestaan in de niet-tegenstelbaarheid tegenover de hoofdverhuurder; doch de onderhuurder zou gebeurlijk schadevergoeding kunnen vragen aan zijn verhuurder wegens de niet-uitvoering van de overeenkomst; zo aan de hoofdhuurder een nieuwe termijn toegekend wordt blijft de onderhuur van kracht; tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder ontstaat immers een gewone huurovereenkomst.

Inzake handelshuur wordt echter, wat de duur van de onderverhuringen betreft, van het gemeen recht afgeweken. Het tweede lid van artikel 3 is formeel: het verbiedt een onderverhuring toe te staan voor een termijn die langer is dan de hoofdhuur.

Dit is begrijpelijk als men deze bepaling in verband brengt met de artikelen 10 en 11 van de wet van 30 april 1951, waar gehandeld wordt over de specifieke gevolgen van de onderhuur. De onderhuurder, die in bepaalde gevallen de huurhernieuwing kan aanvragen aan de hoofdverhuurder en aan zijn verhuurder, zou in een onontwarbare situatie terechtkomen, indien zijn onderhuur langer zou lopen dan de hoofdhuur.

Bij het aangaan van de onderhuur zal de hoofdhuurder toch voorzichtig handelen door een schriftelijk contract op te stellen en uitdrukkelijk te vermelden dat de onderhuur enkel geldt voor de termijn die nog overblijft van de hoofdhuur.

Vermits artikel 3, tweede lid, een verbod inhoudt, moet deze bepaling als imperatief beschouwd worden: beide partijen en zelfs de hoofdverhuurder, kunnen de nietigheid inroepen.

Het hoeft niet beklemtoond te worden dat de onderhuur die geen handelskarakter heeft, aan het gemeen recht onderworpen blijft (Vred. Luik, tweede kanton, 12 okt. 1953, *J.T.*, 1954, 82).

84. — B. De huurder — en dus ook de onderhuurder, vermits hij de huurder is van de hoofdhuurder — kan steeds de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode mits daarvan zes maanden vooraf kennis te geven (art. 3, 3°, gewijzigd bij art. 1, 2° van de wet van 29 juni 1955).

Deze bepaling wordt verantwoord door het feit dat de huurder in de loop van de overeenkomst kan overlijden, en dat zijn echtgenote of nabestaanden honderden redenen kunnen hebben om de zaak niet verder voort te zetten en ook omwille van het feit dat de huurder, wegens bepaalde omstandigheden, de verplichting om zijn huur gedurende negen jaren voort te zetten, te zwaar kan vinden. De verhuurder is er ook bij gebaat dat hij met dergelijke huurder niet verbonden blijft, daar hij gevaar loopt de huurprijs niet te ontvangen (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 4).

De opzegging moet gedaan worden bij deurwaardeursexploot of bij ter post aangetekend schrijven.

De huurder heeft die mogelijkheid, ook al werd ze niet bepaald in de overeenkomst ; hij heeft ze uit kracht van de wet.

85. — De huurder kan van dit recht afstand doen in een authentieke akte, of in een verklaring afgelegd voor de rechter, dit op straf van nietigheid. Betwist wordt echter of de huurder van dit recht zou kunnen afzien in de huurovereenkomst zelf, m.a.w. de vraag dient gesteld te worden of de huurder zich in de huurovereenkomst kan verbinden voor negen jaren en van meet af kan afzien van zijn recht tot opzeggingsmogelijkheid bij het einde van elke driejarige periode.

De rechtsleer antwoordde daarop bevestigend (Tschoffen-Dubru, nr 45) evenals een deel van de rechtspraak (Rb. Charleroi, 17 april 1953, *J.T.*, 1963, 472 ; — *anders* : Vred. Brussel, derde kanton, 24 juni 1961, *J.T.*, 1961, 462).

Er is immers in de wet geen enkele bepaling die dergelijke afstand uitsluit ; ook in de voorbereidende werken is er geen enkele verklaring te vinden die dit verbiedt. Ook de wettekst zelf gaat in die zin : de wet zegt dat de huurder kan opzegging geven.

Volgens het hof van cassatie echter (14 jan. 1965, *R.W.*, 1965-66, 344 ; *J.T.*, 1965, 151) kan de huurder van dat vermogen niet afzien in de huurovereenkomst zelf ; artikel 3, 3° is imperatief en de huurder kan pas nadien ervan afstand doen.

Artikel 3, 3° is in de wet ingevoegd om met name te vermijden dat een huurder verplichtingen, die wegens de omstandigheden voor hem te zwaar geworden zijn, tijdens de gehele duur van de huur zou moeten voort nakomen. Deze bepaling, die uitgevaardigd is ter aanvullende bescherming van de handeldrijvende huurder, is imperatief. De wetgever heeft noch uitdrukkelijk noch impliciet het recht toegekend er van af te wijken door een beding van het contract (zie kritiek daaromtrent door Maeyens, L., in *R.W.*, 1965-66, 977).

De huurder mag steeds bij het einde van elke driejarige periode de huur opzeggen ; hij moet daarbij geen uitzonderlijke of abnormale omstandigheden inroepen (Cass., 6 maart 1968, *R.W.*, 1967-68, 1995).

86. — Het beding waarbij de waarborgsom, gestort door de huurder, aan de verhuurder ten goede komt, als de huurder geen vier jaren lang het gehuurde blijft betrekken, is onwettig want de huurder moet op het einde van elke driejarige periode, kunnen opzeggen (Cass., 2 dec. 1965, *Pas.*, 1966, I, 430).

Daaruit moet worden afgeleid dat de huurder slechts van de mogelijkheid van artikel 3, 3° kan afzien voor een enkele periode van drie jaren en dan pas vanaf de aanvang van de zes maanden waarin hij zou kunnen opzeggen.

Volgens de motivering van het hof van cassatie is het artikel 3, 3° in zijn geheel imperatief, en kan het door beide partijen ingeroepen worden.

87. — Een contract dat bepaalt dat de huurder alle jaren kan opzeggen moet worden uitgelegd dat hij bij het verstrijken van elke driejarige periode kan opzeggen (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 4 dec. 1957, *T. Vred.*, 1959, 57).

De clausule dat beide partijen kunnen opzeggen met een vooropzeg van drie maanden is nietig (Rb. Mechelen, 26 juni 1961, *R.W.*, 1961-62, 891).

De opzeggingsmogelijkheid gedurende het eerste en tweede jaar van de eerste driejarige periode is nietig (Rb. Antwerpen, 19 maart 1957, *R.W.*, 1957-58, 464, met noot).

88. — C. Het is aan de partijen toegelaten te allen tijde en bij onderling akkoord een einde te maken aan de overeenkomst, tijdens de uitvoering ervan.

De akte moet opgemaakt worden na het sluiten van het huurcontract; een notariële akte voor een overeenkomst van een jaar is ongeldig als ze opgemaakt werd onmiddellijk bij de verhuring (Vred. Luik, eerste kanton, 29 jan. 1959, *Jur. Liège,* 1959-60, 167).

Doch om geldig te zijn moet het akkoord worden vastgelegd bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd; alle andere bewijsmiddelen zijn onontvankelijk (Brussel, 1 juni 1959, *Pas.*, 1959, II, 164).

Dit voorschrift werd overgenomen uit artikel 1774, § 2, laatste lid B.W., ingevoerd bij de landpachtwet van 17 maart 1929 (nu art. 14, tweede lid, w. 4 nov. 1969), met als doel de werkelijke vrijheid van de huurder te waarborgen. Het geldt dus niet een louter vormvoorschrift, vereist voor de geldigheid van de akte, maar integendeel de werkelijkheid van de vrije wilsverklaring (Tw. *Landpacht,* nr 156). Dienvolgens zal de gebeurlijke nietigheid niet alleen het vervroegde einde van de huur aantasten maar ook de andere modaliteiten zoals de vergoeding wegens uitzetting.

Het ontbreken van een authentieke akte of van een verklaring voor de rechter is een wettelijk vermoeden, *juris et de jure,* van wilsgebrek (Tw. *Landpacht,* nr 156).

89. — Een authentieke akte is een akte die in de wettelijke vormen verleden is voor openbare ambtenaren, die daartoe bevoegd zijn op de plaats waar zij is opgemaakt (art. 1317 B.W.).

Ter zake wordt bedoeld de akte verleden voor een notaris. Ook een bemiddelend vonnis zou hieraan voldoen (Tschoffen-Dubru, nr 46, B). Het zou ook in een tussenvonnis kunnen geacteerd worden (Rb. Brussel, 22 febr. 1962, *J.T.*, 1962, blz. 331, nr 121).

90. — De verklaring voor de rechter bedoelt in hoofdzaak de vrederechter van het kanton waar de onroerende goederen gelegen zijn. Daar de term rechter hier algemeen is, zou dergelijke verklaring ook kunnen afgelegd worden voor gelijk welke andere rechtbank waar een zaak betreffende de huur aanhangig is. Indien er geen geding aanhangig is moet de verklaring voor de vrederechter afgelegd worden.

De notaris en de vrederechter zullen er goed aan doen de partijen te interpelleren doch dit is geen verplichting (De Page, nr 784, 2°).

De rechtspleging is de volgende: een verzoek wordt door een der partijen aan de vrederechter gericht, schriftelijk of zelfs mondeling; partijen worden door de vrederechter opgeroepen en verschijnen in persoon of door lasthebber; van hun verklaringen op interpellatie wordt procesverbaal opgemaakt (Tschoffen-Dubru, nr 46, A).

91. — De reden waarom in deze vorm van vervroegde beëindiging voorzien is, is eensdeels dat de partijen toch bij gemeen overleg een einde moeten kunnen maken aan hun overeenkomst en anderdeels de wens om alle bedrog te voorkomen.

De wetgever heeft willen vermijden dat de partijen bij het aangaan van de overeenkomst een soort tegenbrief zouden tekenen waarbij de huurder zich akkoord verklaart om het gehuurde goed te verlaten tegen een datum die in blanco opengelaten wordt en door de verhuurder achteraf naar willekeur zou kunnen ingevuld worden. Aldus zou de verhuurder steeds een wapen hebben om de huurder tot vervroegde ontruiming te dwingen (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 21 dec. 1949, blz. 122 ; — Kluyskens, nr 254 *bis*).

Minister Duvieusart verklaarde bij de bespreking tijdens diezelfde vergadering van de Senaat dat het onnodig is een akte op te maken van het akkoord tussen de partijen tot vervroegde beëindiging van de overeenkomst, indien de huurder tengevolge van de overeenkomst het gehuurde goed werkelijk verlaat. Deze mening wordt gedeeld door de rechtsleer (De Page, nr 784, 2° ; — Paternostre, nr 39 *in fine,* en nr 92 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 78).

Nochtans heeft het hof van cassatie in een arrest van 16 juni 1950 (*Pas.,* 1950, I, 741) in een zaak van landpacht geoordeeld dat, indien de partijen vóór het verstrijken van de negen jaren van het eerste gebruik, een einde maken aan de overeenkomst, hun akkoord verplicht moet blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de vrederechter, op straf van nietigheid. De mondelinge overeenkomst waarbij de pachter afziet van zijn pachtrecht, zelfs als ze gevolgd wordt door uitvoering, is nietig. Tschoffen-Dubru (nr 46, C) menen dat deze rechtspraak niet kan toegepast worden inzake handelshuur.

De nietigheid is toch betrekkelijk, zodat de huurder door de uitvoering van het getroffen akkoord afstand doet van het middel van nietigheid (Cass., 14 jan. 1954, *Pas.,* 1954, I, 402 ; — Vred. Peer, 18 okt. 1954, *R.W.,* 1954-55, 1128 ; — Tw. *Landpacht,* nrs 165-166).

92. — D. Ook de verhuurder kan een vervroegde beëindiging van de overeenkomst bekomen bij het verstrijken van elke driejarige periode ; hij heeft dit recht niet uit kracht van de wet ; er moeten verscheidene voorwaarden vervuld zijn.

a) Deze mogelijkheid moet door de verhuurder uitdrukkelijk bedongen zijn in de huurovereenkomst zelf.

Het beding moet niet noodzakelijk slaafs de termen van artikel 3, vijfde lid overnemen doch moet wel de voorwaarden omschrijven, m.a.w. een eenvoudig beding waarbij bepaald wordt dat de verhuurder op het einde van het derde of zesde jaar een einde zal kunnen maken aan de overeenkomst, is nietig (Cass., 14 sept. 1962, *R.W.,* 1962-63, 2241). De huurder moet erop attent gemaakt worden in welke voorwaarden hij zou kunnen uitgezet worden : daarom moeten de bewoordingen van artikel 3, vijfde lid herhaald worden.

Deze mogelijkheid is immers een uitzondering op de regel dat de huur voor negen jaren moet gesloten worden en elke uitzondering moet eng uitgelegd worden.

De verhuurder is er echter niet toe gehouden in de overeenkomst aan te duiden voor welk concreet geval hij er gebruik zal van maken.

Het beding ten voordele van de verhuurder zou ook tijdens de uitvoering van de overeenkomst kunnen ingelast worden ; daarvoor is geen enkele vormelijke voorwaarde gesteld (Cass., 25 nov. 1954, *Pas.,* 1954, I, 267).

Het beding zou echter niet kunnen voorkomen in een niet geschreven overeenkomst ; het zou om zo te zeggen niet te bewijzen zijn.

Het beding waarbij de verhuurder elk jaar kan opzeggen is niet nietig ; het betekent dat hij bij het verstrijken van elke driejarige periode zal kunnen opzeggen (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 1957, *T. Vred.*, 1957, 57).

93. — b) Een verdere voorwaarde is dat de vervroegde beëindiging slechts om welbepaalde redenen, die door de wet beperkend worden opgesomd, kan bedongen worden.

1° — Ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen.

De verhuurder of zijn verwanten moeten zelf de handel drijven en niet door een tussenpersoon (Hilbert-Mary, nr 48 ; — Tschoffen-Dubru, nr 17, B, b, 1°).

Sommigen menen ten onrechte dat de handel mag uitgeoefend worden door een aangestelde.

Ook een kapitaalsvennootschap kan deze bepaling inroepen (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 28 sept. 1966, *T. Vred.*, 1967, 97).

Doch de handel mag zowel een groothandel als een kleinhandel zijn (Tschoffen-Dubru, nr 47, B, a ; — *anders,* doch geheel ten onrechte : Kluyskens, nr 254).

2° — Om de handel werkelijk te laten uitoefenen door zijn echtgenoot, de afstammelingen, de aangenomen kinderen of de bloedverwanten in de opgaande lijn, van hemzelf of van zijn echtgenoot.

Ook de erkende natuurlijke kinderen zijn hieronder begrepen, doch de kinderen of ascendenten van deze natuurlijke kinderen niet (La Haye-Vankerckhove, nrs 92 en 94) ; de kinderen van de aangenomen kinderen zijn eveneens uitgesloten (La Haye-Vankerckhove, nr 93).

De verwantschap moet bestaan op de dag van de opzegging doch niet op de dag dat, tengevolge van deze opzegging, aan de overeenkomst een einde wordt gemaakt.

Zo zou b.v. de opzegging ten voordele van de echtgenote geldig blijven ook als na de opzegging de echtgenote overlijdt (La Haye-Vankerckhove, nr 95).

94. — 3° — Om in het gehuurde goed een handel te laten uitbaten door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptieve verwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

De betekenis van deze zinsnede werd klaar uiteengezet door senator Van Houtte, wiens amendement werd aangenomen : « Het amendement dat ik de eer had in te dienen is een subamendement op dat van senator Kluyskens, die heeft voorgesteld dat men aan de woorden een vennootschap van personen zou toevoegen : behalve de commanditaire. Ik vind het eenvoudiger te zeggen werkende vennoten. Ziehier waarom. Laten wij veronderstellen dat de eigenaar of zijn bloedverwant wenst zelf de handel over te nemen. Er kunnen zich verschillende mogelijkheden voordoen: hij of zijn bloedverwant kunnen de zaak exploiteren als een persoonlijke onderneming ; zij kunnen ook een vennootschap oprichten die de zaak voortzet.

Uw wens is dat deze vennootschap een vennootschap van personen zou zijn waarin het persoonlijk element op de voorgrond treedt en niet het element kapitaal. Ik ga daarmede volledig akkoord.

Het is echter ook mogelijk dat de eigenaar of een van zijn bloedverwanten niet beschikken over het nodige kapitaal om de zaak te exploiteren en dat zij beroep doen op een persoon die niet behoort tot de familie, om het nodige kapitaal te leveren. Wat u verlangt is dat de persoon die actief de handel zal voeren, de eigenaar zelf zou zijn of een van zijn bloedverwanten. Wij moeten dan de verschillende soorten of gevallen van de vennootschappen onderzoeken.

Indien de vennootschap een firmavennootschap is, dan zie ik de toepassing van het laatste lid van artikel 3 als volgt: iedereen in deze vennootschap moet ofwel de eigenaar zelf zijn of zijn bloedverwanten, aangenomen kinderen enz....

Tweede mogelijkheid: de vennootschap is een commanditaire vennootschap. Het is alleen voor dit geval dat het amendement van de heer Kluyskens geldt. Het is uw wens in dit geval dat de zaakvoerder, hij die als handelaar optreedt tegenover het publiek, de eigenaar zou zijn of een van zijn afstammelingen enz...., terwijl de commanditaire vennoot (de geldschieter) een persoon zou kunnen zijn die niet de voorwaarden vervult in de wet voorzien.

Er zijn echter nog andere gevallen. Zo heeft men de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Om op dit laatste geval van toepassing te zijn zou art. 3, laatste lid, moeten bepalen dat de werkende vennoten in de personenvennootschappen met beperkte aansprakelijkheid moeten zijn de eigenaar of een van zijn bloedverwanten terwijl de andere personen, die hun geld inbrengen, maar voor het overige niet actief optreden, geen bloedverwanten moeten zijn.

Ik stel daarom voor het woord « vennoten » in art. 3, laatste lid, te laten voorafgaan door werkende. In de Franse tekst wordt het *les associés actifs.*

Deze terminologie *associés actifs,* werkende vennoten, is er een uit het fiscaal recht. In ons fiscaal recht is dat begrip zeer duidelijk en is er een klaar verschil tussen de werkende en de niet-werkende vennoot. Iedereen weet wat zulks betekent en ik ben er van overtuigd dat de rechters in burgerlijke zaken de term ook zeer goed zullen verstaan » (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 21 dec. 1949, blz. 123 en 124). Dit amendement werd aangenomen.

Werkende vennoten zijn zij die in de vennootschap werkelijke en vaste functies uitoefenen (Kluyskens, nr 255 *bis,* blz. 432).

95. — c) Er is een derde voorwaarde: de verhuurder moet in elk geval een opzegging betekenen, bij exploot van gerechtsdeurwaarder of bij ter post aangetekende brief; deze opzegging moet ten minste één jaar vooraf gebeuren.

De opzeggingstermijn van één jaar is een wettelijk minimum; hij mag langer zijn.

Hoewel de wet niet noodzakelijk vereist dat in de opzegging de persoon aangeduid wordt voor wie de uitzetting gevraagd wordt, moet de rechter toch kunnen nagaan of het inzicht wel degelijk dat is wat in de overeenkomst was bedongen; een opzegging zonder duidelijke aangifte van het motief is derhalve nietig (Rb. Luik, 1 maart 1968, *J.T.,* 1968, 331; *Jur. Liège,* 1967-68, 52).

De opzegging « om de gehuurde goederen te betrekken » volstaat niet; er moet uitdrukkelijk bij vermeld worden dat het is om er werkelijk zelf of door zijn bloedverwanten een handel te laten uitoefenen (Vred. Luik, tweede kanton, 6 okt. 1955, *Jur. Liège,* 1955-56, 88; *J.T.,* 1956, blz. 157, nr 52).

96. — De opsomming van de redenen die door de verhuurder voor de vervroegde uitzetting kunnen bedongen worden, is beperkend, zodat geen andere redenen in aanmerking kunnen komen.

Alle niet genoemde familieleden zoals broeders, zusters, neven, zijn uitgesloten. Een amendement om deze familieleden ook van dat vermogen te laten genieten werd verworpen (*Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, zitting van 20 febr. 1951, blz. 23).

97. — Anderdeels is er geen enkel bezwaar tegen dat het recht van de verhuurder tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst zou beperkt worden, b.v. dat de opzeggingsmogelijkheid alleen voorbehouden wordt voor het uitoefenen van de handel door de verhuurder met uitsluiting van alle verwanten of nog om er enkel een niet gelijksoortige handel te drijven.

Ook daarom is het vereist dat de opzeg het motief aanduidt om de rechter aldus in de mogelijkheid te stellen na te gaan of het ingeroepen motief wel overeenstemt met de bedingen van de overeenkomst.

98. — Het is overbodig erop te wijzen dat de overeenkomst ook vóór afloop kan beëindigd worden door overmacht (zie o.m. art. 1722 B.W.), of ingevolge de schuld van de huurder. Dit is een loutere toepassing van het gemeen recht dat door de wet van 30 april 1951 niet wordt uitgeschakeld (Deweer-Dutordoir, blz. 17). Een dergelijke beëindiging is echter geen beëindiging uit overeenkomst.

Als het gehuurde goed volledig teniet gaat, valt het voorwerp van de verhuring weg, en ook de verhuurder kan zich daarop beroepen. Na heropbouw heeft de huurder geen enkel recht om de huur voort te zetten of om uit dien hoofde enige vergoeding te bekomen (Vred. Borgerhout, 11 okt. 1968, *J.T.*, 1969, 68).

HOOFDSTUK III

Aanplakking van adreswijziging

99. — Indien een einde gemaakt wordt aan de handelshuur, om gelijk welke reden en op gelijk welk ogenblik, heeft de uittredende huurder het recht om aan de lokalen die hij verlaat een duidelijk zichtbaar bericht aan te brengen waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting overgebracht heeft (art. 5).

Deze bepaling is duidelijk op zichzelf en vergt geen nadere uitleg. De aanplakking moet in elk geval goed zichtbaar zijn ; zij mag echter ook niet tergend zijn voor de nieuwe bewoner (Hilbert-Mary, nr 55 ; — De Page, nr 783, C).

De kosten vallen ten laste van de uittredende huurder. Voor de afmetingen, de vorm, de aard, de kleur enz... moeten de plaatselijke gebruiken gevolgd worden.

Een aanplakbrief zal in de meeste gevallen voldoende zijn, een spandoek b.v. is overdreven. Doch de eigenaar die een spandoek wegneemt zonder voorafgaande verwittiging, handelt onrechtmatig ; de beste manier van vergoeding zal bestaan in de verlenging van de termijn van zes maanden om het bericht aan te brengen (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 9 april 1952, *T. Vred.*, 1952, 129).

Eventuele schadevergoeding voor de huurder zal *ex aequo et bono* dienen berekend te worden (Rb. Brussel, 17 febr. 1955, *J.T.*, 1955, blz. 451, nr 51).

HOOFDSTUK IV

Huurprijs

100. — Bij het aangaan van een handelshuur staat het de partijen volledig vrij de prijs te bedingen.

Bij de hernieuwing van de overeenkomst blijven de partijen eveneens vrij in het bedingen van de prijs, doch als ze het niet eens worden zal de rechter de prijs vaststellen.

Gedurende de loop van de overeenkomst, de aanvankelijke zowel als de hernieuwde, kan in zekere omstandigheden om de drie jaar tot herziening van de huurprijs overgegaan worden.

§ 1. — Aanvankelijke huurprijs.

101. — Bij het sluiten van de overeenkomst mogen de partijen de prijs vaststellen naar goeddunken: geen enkele wettelijke bepaling legt enige beperking op (Rb. Brussel, 4 jan. 1952, *R.J.I.*, 1952, 83 ; — Hilbert-Mary, nr 57 ; — Kluyskens, nr 354, 3°).

Daaromtrent bestaat niet de minste twijfel. Onder dit opzicht zijn de handelshuren volledig onderworpen aan het gemeen recht en zal alleen de wet van vraag en aanbod de prijs bepalen.

Deze prijs kan vastgesteld worden in een geldsom, in waren, met verwijzing naar de index, naar goud of naar een vreemde munt (zie verder, nr 125).

Het volstaat dat de prijs met behulp van de in het contract vermelde gegevens nauwkeurig kan bepaald worden (Cass., 1 dec. 1966, *R.W.*, 1966-67, 1766).

De betaling van lasten en taxes kan al dan niet, geheel of gedeeltelijk, op de huurder gelegd worden, behoudens eventuele verbodsbepalingen in andere wetten. Ook het uitvoeren van onderhouds- en verbouwingswerken kan ten laste van de huurder komen.

Kortom, de partijen bepalen de huurprijs volgens hun vrije keuze. In de ogen van de wetgever is deze vrijheid bedoeld in het voordeel van de verhuurder, als tegenhanger van de verplichte minimumduur van negen jaren.

§ 2. Huurprijs bij huurhernieuwing.

102. — Bij het hernieuwen van de overeenkomst ingevolge artikel 13, zijn de partijen eveneens volkomen vrij de huurprijs te bedingen die zij bij minnelijk akkoord vaststellen.

Indien ze echter niet tot overeenstemming komen, moet de rechter de huurprijs bepalen.

Dit is zeker een diepgaande wijziging in de klassieke rechtsopvattingen. Ingevolge de aanvraag van de huurder om de hernieuwing te bekomen, zijn de partijen ertoe gehouden een hernieuwde overeenkomst aan te gaan ; kunnen zij geen akkoord bereiken over de prijs, dan stelt de rechter deze prijs vast en beide partijen zijn verplicht deze prijs te aanvaarden. Het is dus uiteindelijk de rechter die een van de hoofdbestanddelen van de overeenkomst bepaalt.

De stof wordt behandeld in de artikelen 18 en 19 van de wet. Het is een regeling van aanvullend recht, die enkel geldt in zover de partijen tot geen akkoord kunnen komen.

Artikel 18, tweede lid, zegt kortweg « de rechter doet uitspraak naar billijkheid » ; en artikel 19 weidt dan verder uit over de wijze waarop de rechter de billijke huurprijs zal dienen vast te stellen. Hij zal de prijs van het onroerend goed bepalen o.m. door rekening te houden met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor gelijkaardige onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen.

De wettelijke volgorde : eerst de wijk, dan de agglomeratie en dan pas de streek, moet zoveel mogelijk in acht genomen worden.

Hij houdt, in voorkomend geval ook rekening met de bijzondere aard van de gedreven handel en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuring van de lokalen.

Dit alles schijnt vanzelfsprekend te zijn en men ziet niet goed in om welke reden de wetgever op dit punt zo breedvoerig is. Misschien is het een reactie tegen de regel die eerst door de Kamer was aangenomen en waarbij de vergelijkingspunten alleen mochten gezocht worden binnen een straal van 300 m. rond het verhuurde goed.

103. — Het is normaal dat de huurwaarde van een onroerend goed bepaald wordt rekening houdend met vergelijkingspunten en het is werkelijk de bedoeling van de wetgever dat de rechter zoveel mogelijk de huurwaarde zou vaststellen in vergelijking met gelijksoortige handelszaken (Rb. Brussel, 24 mei 1963, *J.T.*, 1963, 625).

De bedoeling van de wetgever is dat de rechter de huurprijs vaststelt die beantwoordt aan de prijs die in de agglomeratie, of in de streek, gewoonlijk voor dergelijke goederen gevraagd wordt (Verslag Humblet, *Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 27, blz. 10).

104. — Indien er geen bruikbare vergelijkingspunten zijn moet de huurwaarde geraamd worden volgens andere beschikbare gegevens, b.v. het kadastraal inkomen, de verkoopwaarde van het onroerend goed.

Het zijn zovele feitelijke kwesties die aan het oordeel van de rechter overgelaten worden en waarvoor het haast onmogelijk is algemeen geldende criteria in de wet vast te leggen.

De rechter mag de huurwaarde echter niet ramen volgens zijn persoonlijke overtuiging (Rb. Brussel, 31 maart 1955, *J.T.*, 1955, blz. 471, nr 74).

Hij mag de prijs niet hoger stellen dan de door de verhuurder gevraagde en niet lager dan de door de huurder aangebodene, zelfs als een expert tot andere conclusies komt (Vred. Brussel, vierde kanton, 12 febr. 1965, *J.T.*, 1965, 284).

Hij mag zich niet in de plaats stellen van de partijen en een geheel nieuw contract opstellen ; alleen de in betwisting gebleven bedingen kan hij beoordelen.

105. — Volgens het laatste lid van artikel 19 mag de rechter niet letten op het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder te wijten is.

Dit is nogal vanzelfsprekend. Indien daarmede wel rekening werd gehouden zou b.v. een huurder er belang bij hebben gedurende het jaar voor de hernieuwing zijn zaak minder goed te behartigen om dan voor de volgende jaren een lagere huurprijs te kunnen afdwingen.

106. — De rechter kan de huurprijs die in de aanvankelijke overeenkomst bedongen was zowel verhogen als verlagen, al naar de omstandigheden, rekening houdend met de objectieve beschouwing van de toestand op het ogenblik van de hernieuwing.

Van belang is de vraag of ter gelegenheid van de huurhernieuwing een prijs die aanvankelijk als zeer hoog was bedongen, kan verminderd worden, alleen omdat hij aanvankelijk boven de normale huurwaarde vastgesteld was.

Het antwoord is bevestigend.

Bij de hernieuwing mag geen rekening gehouden worden met de bijzondere omstandigheden waardoor de aanvankelijke huurprijs ofwel abnormaal hoog ofwel abnormaal laag gesteld was (Tschoffen-Dubru, nr 55 ; — Renault, J.G., *J.T.*, 1951, blz. 377, nr 12).

De rechter moet dus de normale objectieve huurwaarde van het goed bepalen op het ogenblik van de hernieuwing.

In geval van herziening gedurende de loop van een huurovereenkomst is het anders : dan mag alleen een wijziging gebracht worden aan de door de partijen bedongen huurprijs indien gewijzigde objectieve omstandigheden voorgekomen zijn sinds de voorgaande vaststelling van de huurprijs.

§ 3. Vrijwillige wijziging van de huurprijs

107. — Volgens sommigen (Deweer-Dutordoir, nr 20) zou er geen mogelijkheid zijn om de huurprijs vrijwillig te wijzigen in de loop van de huurovereenkomst.

Deze mening dient volstrekt verworpen te worden : de bepaling van de huurprijs is vrij zodat ook de wijziging ervan, in overeenstemming tussen de partijen, vrij moet zijn (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 26 okt. 1962, *T. Vred.*, 1964, 25). De partijen zijn daarvoor aan geen enkele vormvereiste gebonden ; een onderhandse overeenkomst volstaat.

De wijziging kan zelfs stilzwijgend geschieden b.v. als de huurder vrijwillig een hogere huurprijs betaalt. Dit geldt zowel voor de aanvankelijke als voor de hernieuwde huurovereenkomsten.

§ 4. Wettelijke herziening van de huurprijs

108. — Ten einde de nadelen van de verplichte lange huurtermijnen enigszins te neutraliseren, heeft de wetgever, op de vrijheid in het bedingen

van de aanvankelijke huurprijs, een correctief aangebracht, nl. de mogelijkheid tot periodieke herziening van de huurprijs, zowel gedurende de aanvankelijke periode als in de loop van de hernieuwde huur.

De wetgever heeft in artikel 6 een geheel nieuwe regeling ingevoerd : het recht van beide partijen om, bij het verstrijken van elke driejaarlijkse periode, de herziening van de huurprijs aan te vragen. Dit recht hebben beide partijen uit kracht van de wet zodat het niet in de overeenkomst moet bedongen worden ; zij zouden daaraan ook niet kunnen verzaken.

Doch er moeten bepaalde voorwaarden vervuld zijn :

1°) de normale huurwaarde

2°) moet tengevolge van nieuwe objectieve omstandigheden

3°) tenminste met 15 t.h. verhoogd of verlaagd zijn.

Het recht op herziening is een zelfstandige vordering in de loop van de huur.

Het mechanisme is geheel anders voor de bepaling van de huurprijs bij de hernieuwing.

109. — De normale huurwaarde.

De tekst van artikel 6 is op zichzelf niet klaar want in dezelfde zinsnede worden twee gans verschillende begrippen gebruikt : de normale huurwaarde en de vastgestelde huurprijs, die niet noodzakelijk identiek zijn.

De huurwaarde is een objectief begrip, de huurprijs is een subjectieve vaststelling.

De normale huurwaarde van een goed, de waarde die de doorsnee-huurder er zou voor bieden is 50.000 fr. Om persoonlijke redenen kan de huurprijs tussen de partijen vastgesteld worden op 60.000 of 40.000 fr. Tijdens de voorbereidende besprekingen werden twee voorbeelden gegeven (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 22 dec. 1949, blz. 142-143) :

a) een oom zou graag hebben dat zijn neef de uitbating voortzet van een winkel die steeds door de familie betrokken werd ; om hem daartoe te overhalen geeft hij hem een huurceel tegen een lagere prijs dan hij normaal van andere huurders zou kunnen bekomen ;

b) bij de hernieuwing komt een derde met een aanbod dat zeer hoog is, te hoog volgens de normale objectieve huurwaarde. Doch de derde wil de zaak tot elke prijs in huur nemen en denkt dat hij de hoge prijs zal kunnen opbrengen ; het goed wordt hem tegen die hoge huurprijs verhuurd.

Als basis voor de herziening komt alleen in aanmerking de normale huurwaarde en niet de bedongen huurprijs.

Het verschil tussen de bedongen huurprijs en de normale huurwaarde, kan geen aanleiding zijn tot herziening (Rb. Antwerpen, 14 nov. 1961, *J.T.*, 1962, 47). De huurder die een te hoge prijs bedongen heeft kan in de loop van de overeenkomst geen herziening vragen alleen om de reden dat zijn prijs veel hoger ligt dan de normale huurwaarde.

110. — Nieuwe objectieve omstandigheden.

Er is alleen herziening van de huurprijs mogelijk indien objectieve wijzigingen zijn opgetreden, die de normale huurwaarde beïnvloeden.

Objectieve elementen zijn het aanleggen, het verleggen of het opheffen van toegangswegen, de verhoogde bevolking van de wijk door het oprichten van woningen, de muntontwaarding, een algemene crisis of de algemeen verhoogde welstand, de stijging van de waarde van de onroerende goederen in de wijk, de meerwaarde van een handelsstraat door het oprichten van nieuwe winkels (Hilbert-Mary, nr 61 ; — Tschoffen-Dubru, nr 53, 3° ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 81 ; — Kluyskens, nr 254 *ter* ; — Paternostre, nr 10 ; — De Page, nr 785 *bis*, 3°).

111. — Tijdens de parlementaire besprekingen werd gezegd dat de door de tekst ingevoerde criteria rekening houden met de verworven welvaart, dank zij de handelsbedrijvigheid van de wijk of van de plaats. Die handelsbedrijvigheid, zelfs indien kan beweerd worden dat de handelszaken in hun geheel daaraan niet volkomen vreemd zijn, is voornamelijk de vrucht van de ligging : de huurder haalt er voordeel uit bij zijn handelswinsten ; het is maar redelijk dat de eigenaar er zijn deel van heeft in de huurprijs.

Omgekeerd zal de huurder trouwens, om de vermindering van de huurprijs te rechtvaardigen, het klantenverlies van de wijk mogen inroepen, waaraan hij geen schuld heeft (Verslag Humblet, *Parlem. Hand., Kamer,* 1947-48, nr 20, blz. 16).

112. — Artikel 6 moet dus zo uitgelegd worden dat de tussen de partijen bedongen of in rechte vastgestelde huurprijs dient beschouwd te worden als basis van vergelijking bij de eventuele herziening gedurende de loop van de overeenkomst (Vred. Luik, tweede kanton, 26 sept. 1963, *Jur. Liège,* 1963-64, 39). Deze bedongen of vastgestelde huurprijs zal slechts kunnen herzien worden tengevolge van nieuwe omstandigheden d.w.z. objectieve feiten die niet bestonden bij het bedingen van de huurprijs.

Kluyskens zegt het als volgt : « De rechter zou de vraag tot herziening moeten verwerpen indien zij slechts gesteund is op een verkeerde waardering die bij de vaststelling van de huurprijs is geschied. Hij zal slechts moeten onderzoeken of de huurprijs normaal of niet normaal is indien men hem eerst bewijst dat zich een of meer feiten hebben voorgedaan die van aard zijn om de huurwaarde van het goed te wijzigen en die nog niet ten tijde van de vaststelling van de huurprijs of van de laatste herziening ervan bestonden » (nr 254 *ter*).

Indien partijen zich hebben vergist bij het bedingen van de huurprijs kan deze vergissing enkel goedgemaakt worden als er zich nieuwe omstandigheden voordoen (De Page, nr 785 *bis*, 3°, c ; — Tschoffen-Dubru, nrs 53 B en 55 B). Dit is een noodzakelijk gevolg van de vrijheid in het bedingen van de huurprijs.

De verhuurder die bij de aanvang gunstige voorwaarden wil toestaan aan zijn huurder, zou er goed aan doen hetzij een prijs te bedingen gelijk aan de normale huurwaarde, en een mindere betaling te eisen, hetzij te bepalen dat de bedongen huurprijs lager is dan de normale huurwaarde en zich het recht voor te behouden deze te allen tijde aan te passen. Het ware in elk geval voorzichtig de normale huurwaarde aan te duiden, zodat alle latere betwistingen daaromtrent uitgesloten zijn.

113. — Zoals te verwachten was, heeft de term nieuwe omstandigheden aanleiding gegeven tot uiteenlopende rechtspraak.

— De veranderingen in een bepaalde wijk, moderniseringswerken aan aanpalende gebouwen, aangepaste wegenwerken, kunnen nieuwe omstandigheden uitmaken (Vred. Brussel, derde kanton, 2 april 1965, *J.T.*, 1965, 369).

— De oprichting van nieuwe gebouwencompleksen in de wijk, de algemene stijging van de waarde der onroerende goederen, de verhoging van het kadastraal inkomen, de stijging van de index der prijzen bij consumptie zijn voldoende objectieve elementen (Rb. Gent, 24 okt. 1962, *R.W.*, 1962-63, 1491).

— De verhoging van de onroerende voorheffing, is een objectief feit (Vred. Sint-Gillis, 5 sept. 1962, *T. Vred.*, 1962, 289) ; is geen objectief feit (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 4 nov. 1962, *T. Vred.*, 1963, 44). De verhoging van deze belasting vloeit niet noodzakelijk voort uit de stijging van de waarde van de grond ; de verhoging van de opcentiemen is een overheidsbeslissing die niets te zien heeft met de handelswaarde van de onroerende goederen.

— De stijging van kosten van levensonderhoud of de verhoging van de lonen is geen objectief element (Rb. Hoei, 20 juni 1956, *Jur. Liège*, 1956-57, 50) want ze staat niet rechtstreeks in verband met de waarde van een gegeven onroerend goed (Vred. Brussel, derde kanton, 13 okt. 1967, *R.J.I.*, 1967, 365).

— De stijging van de prijzen is geen reden tot herziening omdat ze voorzienbaar is en staat niet noodzakelijk gelijk met de stijging van de waarde van de onroerende goederen (Rb. Charleroi, 29 juni 1966, *J.T.*, 1966, 636).

Doch het is niet noodzakelijk dat de nieuwe omstandigheden onvoorzienbaar waren (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 101 ; — *anders* : Vred. Messancy, 31 okt. 1958, *Jur. Liège*, 1958-59, 214).

— De stijging van de index der prijzen bij consumptie en van de onroerende voorheffing is geen nieuwe omstandigheid (Rb. Brussel, 23 sept. 1963, *T. Vred.*, 1964, 184) ; het moet immers aangetoond worden dat de huurwaarde van een bepaald onroerend goed gestegen is om redenen die eigen zijn aan dat bepaald goed.

— De verhoging van de huurwaarde moet uitsluitend te wijten zijn aan de objectieve elementen (Rb. Antwerpen, 14 nov. 1961, *J.T.*, 1962, 47).

— Een algemene crisis in een bepaalde branche, b.v. het bioscoopbedrijf, kan een nieuwe omstandigheid zijn (Vred. Brussel, vierde kanton, 4 febr. 1965, *T. Vred.*, 1966, 208).

— De stijging van de kosten van het levensonderhoud, van de waarde van de onroerende goederen, van de belastingen e.a. zijn van aard om tot een herziening te leiden (Vred. La Roche en Ardenne, 17 jan. 1966, *T. Vred.*, 1966, 335).

— De waardestijging van het onroerend goed zou als nieuwe omstandigheid in aanmerking komen ; doch de ligging van dat goed, de belangrijkheid en de aard van de aldaar uitgeoefende handel, de uitgestrektheid van de lokalen zouden echter niet in aanmerking komen als objectieve nieuwe feiten (Cass., 22 okt. 1959, *Arr. Verbr.*, 1960, 151).

Bepaalde rechtspraak (Vred. Leuze, 1 febr. 1956, *J.T.*, 1956, 412) die de geldigheid aanneemt van een beding waarbij de huurprijs elke drie jaar zal kunnen herzien worden op schatting van experten, die rekening moeten houden met de algemene huurwaarde van de onroerende goederen, kan niet zo maar goedgekeurd worden. Een dergelijke clausule houdt een verboden scheidsrechterlijk beding in dat de herziening niet ondergeschikt maakt aan objectieve elementen ; voor de herziening komt de huurwaarde van het gegeven goed in aanmerking, niet de algemene tendens in de stijging of daling van de prijzen in het algemeen.

114. — De werken die door de huurder uitgevoerd werden tot aanpassing van het gehuurde goed kunnen geen reden zijn tot herziening van de huurprijs : het is geen objectief element, daar het louter afhangt van de huurder, die zelf het gehuurde goed verbeterd heeft.

« De welvaart die alleen aan de huurder te danken is (verbeteringen aangebracht aan het gehuurde goed, door zijn initiatief verhoogde cliëntele) mag natuurlijk niet ten goede komen aan de verhuurder. Omgekeerd mag deze geen nadeel ondergaan door het slecht beheer van de huurder » (Verslag Humblet, *Parlem. Hand., Kamer,* 1947-48, nr 20, blz. 16). Zo zou de vermindering van ontvangsten op zichzelf geen reden zijn om de herziening te vragen (Rb. Brussel, 23 juni 1954, *J.T.*, 1955, blz. 174, nr 49).

Anders zou het zijn bij de hernieuwing ; dan komen de verbeteringen aan het gehuurde goed wellicht wel aan bod omdat het goed moet beschouwd worden in de toestand op dat ogenblik.

115. — De verhoging of verlaging moet tenminste 15 t.h. bedragen.

Niet elke lichte schommeling in de normale huurwaarde zal aanleiding kunnen geven tot herziening ; de wetgever heeft zoveel mogelijk stabiliteit gewild.

De verhoging of verlaging met tenminste 15 t.h. moet door de eiser bewezen worden. Hierbij dient aangemerkt te worden dat het niet volstaat dat de verhuurder aanvoert dat de stad een hoge commerciële bloei kent, dat de infrastructuur verbeterd is en dat, over het algemeen de huurprijzen gestegen zijn ; dergelijke algemene, vage en nietszeggende beweringen volstaan niet om b.v. een deskundigenonderzoek te bevelen ; de eiser moet toch concrete gegevens voorbrengen en o.m. verwijzen naar concrete cijfers of vergelijkingspunten (Vred. Sint-Niklaas, 23 nov. 1967, inzake Raes t. Suy, *onuitg.*).

Een aanvraag die erop neerkomt gewoonweg een deskundigenonderzoek te bevelen, volstaat niet.

116. — De vergelijking moet gaan tussen de prijs die werkelijk betaald wordt op het ogenblik van de aanvraag tot herziening en de normale huurwaarde op dat ogenblik, en niet tussen die huurwaarde en de normale huurwaarde op het ogenblik van de laatste herziening of vaststelling.

Zo was de in 1950 bepaalde huurprijs niet gewijzigd bij de hernieuwing in 1959. In 1962 vroeg de verhuurder om herziening ; de huurder beweerde dat de verhoging van de huurwaarde zich vooral had voorgedaan tussen 1950 en 1959 en dat er tussen 1959 en 1962 slechts een lichte verbetering was ingetreden en dat alleen het verschil tussen de huurwaarde van 1959 en deze van 1962 mocht toegekend worden.

De rechter oordeelde terecht dat de vergelijking moest geschieden tussen 1950 en 1962 ; zoniet zou de verhuurder, die niet elke drie jaar de verhogingsmogelijkheden benut, om zijn lankmoedigheid gestraft worden (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 31 maart 1965, *T. Vred.*, 1966, 12).

Zo werd b.v. een onroerend goed met een normale huurwaarde van 10.000 fr. per maand door een oom aan zijn neef verhuurd tegen 8.000 fr. Door het aanleggen van een nieuwe toegangsweg wordt de normale huurwaarde 12.000 fr. ; er is meer dan 15 t.h. stijging zodat de huurprijs kan herzien worden.

De rechter zal de herziening dienen aan te passen aan 8.000 fr., maar niet aan 10.000 fr. ; in billijkheid zal hij waarschijnlijk een verhoging van 20 t.h. toestaan, maar dan op 8.000 fr. ; anders zal het zijn bij de hernieuwing.

117. — Kunnen de partijen afwijken van de wettelijke 15 t.h. ?

De rechtspraak is daarover verdeeld.

Een beding tot herziening wanneer er 10 t.h. verhoging of verlaging van de normale huurprijs is, zou geldig zijn (Rb. Brussel, 9 febr. 1961, *J.T.*, 1961, 374).

Is ongeldig het beding waarbij de herziening mogelijk is zodra de verhoging of de verlaging 20 t.h. bedraagt (Vred. Namen, 12 mei 1961, *Jur. Liège,* 1961-62, 22).

Uitgaande van de stelling dat de wetgever in een stijging of daling van tenminste 15 t.h. van de normale huurwaarde voorziet, worden zowel de huurder als de verhuurder beschermd en wordt toch een zekere stabiliteit beoogd. Daaruit moet besloten worden dat zeker geen verlaging van dit cijfer mag aanvaard worden ; doch hetzelfde moet gezegd worden van een hoger cijfer omdat de bescherming van de verhuurder vermindert.

Tenminste betekent dat de belanghebbende partij pas de vordering mag inleiden als de normale huurwaarde in die mate verhoogd of verlaagd is. Contractueel kan het cijfer 15 t.h. niet gewijzigd worden.

Daar een afwijkend beding enkel betrekkelijk nietig is zouden de partijen vanzelfsprekend van de nietigheid kunnen afzien door ze bewust niet in te roepen.

118. — Als de rechter het bestaan van nieuwe omstandigheden heeft aanvaard, doet hij uitspraak naar billijkheid.

Hij is niet verplicht de huurprijs te verhogen of te verlagen in een mathematische verhouding tot de gewijzigde normale huurprijs.

Hij is, zoals in het gemeen recht, niet gebonden door het deskundig advies, doch moet dan zijn afwijkende houding motiveren (Rb. Brussel, 14 febr. 1956, *R.J.I.,* 1956, 207). Als b.v. de huurwaarde gestegen is met 20 t.h. moet hij niet bepaald 20 t.h. verhoging toestaan ; hij oordeelt naar billijkheid en volgens de feitelijke omstandigheden van iedere zaak afzonderlijk (Verslag Humblet, *Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 20, blz. 17).

Zoals reeds eerder werd gezegd kan ook hier niet gelet worden op de gunstige of ongunstige verandering die alleen door het toedoen van de huurder ontstaat (zie boven, nr 114). Het beter of minder rendement van de zaak, voortspruitend uit de handelswijze van de huurder, komt niet in aanmerking.

119. — Artikel 6 van de wet van 30 april 1951 bepaalt dat de rechter uitspraak doet naar billijkheid over de herziening van de huurprijs. Deze bepaling laat echter niet toe dat hij in billijkheid beslist of er al dan niet nieuwe objectieve omstandigheden zijn ; zulks moet volgens de wettelijke normen bewezen worden.

Pas nadat deze nieuwe objectieve omstandigheden vaststaan, beslist de rechter naar billijkheid over de mate van de verhoging of verlaging van de huurprijs (Cass., 3 sept. 1963, *R.W.,* 1965-66, 619).

Men ziet echter niet goed in op welke wettelijke grond beweerd kan worden dat de herziening enkel slaat op de handelslokalen en niet op de woonlokalen, zoals ten onrechte gevonnist werd (Vred. Luik, tweede kanton, 8 dec. 1966, *Jur. Liège,* 1966-67, 287).

120. — Volgens de rechtspraak (Cass., 13 sept. 1964, *R.W.,* 1965-66, 619 ; — Vred. Verviers, 2 maart 1965, *Jur. Liège,* 1964-65, 253 ; *R.J.I.,* 1965, 251), is er nog een vierde voorwaarde: het moet te voorzien zijn dat de gewijzigde objectieve omstandigheden hun invloed op de huurprijs uitoefenen gedurende de volle driejarige pe-

riode, waarvoor de herziening gevraagd wordt. Er moet dus een zekere continuïteit zijn. Wanneer de omstandigheden slechts een voorbijgaande waardevermindering medebrengen (b.v. tijdens de uitvoering van werken aan de wegen) is er geen grond tot herziening.

Reden is dat de herziene huurprijs krachtens artikel 6 voor de volledige driejarige periode moet gelden; de wet laat geen splitsing toe.

121. — De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de drie laatste maanden van de lopende driejarige periode (art. 6, derde lid) : vanaf de eerste dag van de tiende maand tot en met de laatste dag van de twaalfde maand van de beschouwde periode.

De mogelijkheid tot herziening geldt algemeen, dus ook tijdens de hernieuwde huur.

Bepaalde rechtspraak (Rb. Brussel, 23 dec. 1961, *J.T.*, 1962, blz. 350, nr 149) zou kunnen uitgelegd worden als zou de vraag tot herziening van de huurprijs niet ontvankelijk zijn in de loop van een huur die hernieuwd werd op vraag van de huurder, waarop de verhuurder niet geantwoord heeft.

De wet maakt dat onderscheid niet ; de herziening is mogelijk bij het einde van iedere driejarige periode van de overeenkomst, ook de hernieuwde (Vred. Lokeren, 3 nov. 1967, *T. Vred.*, 1969, 133).

Weliswaar geldt het recht van herziening niet voor de onbepaald verlengde huurovereenkomsten (zie verder, nr 258) omdat er in dit geval geen driejarige periode bestaat : de verhuurder kan te allen tijde een opzegging van achttien maanden geven (Vred. Brussel, eerste kanton, 23 mei 1961, *J.T.*, 1962, blz. 129, nr 352 ; — Vred. Harelbeke, 2 maart 1967, inzake Ampe t. Gallant, *onuitg.*).

122. — De aanvraag tot herziening die ingediend werd buiten de termijn van drie maanden vóór het einde van elke driejarige periode is wel nietig, maar de nietigheid is niet van openbare orde, zodat de rechter dat middel niet van ambtswege dient op te werpen (Vred. Sint-Niklaas, 14 febr. 1955, *T. Vred.*, 1955, 318).

Doch zodra de nietigheid opgeworpen wordt moet ze door de rechter aanvaard worden.

Zo was een hoofdhuur gesloten met ingang van 1 november 1958 voor twaalf jaren ; op 1 september 1959 werd een onderhuur toegestaan met ingang van 15 september 1959, waarbij bedongen werd dat de herzieningstermijn werd vastgesteld op de periode van drie maanden vóór de 1ste november van de jaren 1961, 1964 en 1967, met de klaarblijkelijke bedoeling de herzieningsperiode van de hoofdhuur te laten samenvallen met deze van de onderhuur.

De hoofdhuurder vroeg herziening op 3 oktober 1967 ; de onderhuurder riep de nietigheid in omdat het contract van onderhuur aangegaan zijnde op 15 september 1958, de herziening diende gevraagd tussen 14 juni en 14 september van de jaren 1962, 1965 of 1968. Het middel werd gegrond verklaard (Vred. Sint-Niklaas, 28 dec. 1967, *T. Vred.*, 1968, 177) omdat de partijen van de imperatieve beschikking van art. 6, derde lid, niet kunnen afwijken : de herziening « kan slechts » worden gevorderd gedurende de laatste drie maanden van elke driejarige periode.

123. — De bij vonnis herziene huurprijs geldt vanaf de eerste dag van de driejarige periode waarvoor zij aangevraagd werd.

B.v. de herziening wordt aangevraagd op 1 oktober voor de periode ingaande op 1 november 1968 — er wordt vonnis verleend op 1 juni 1969. De herziene huurprijs geldt vanaf 1 november 1968.

De herziene prijs geldt voor de gehele driejarige periode en zelfs tot aan een nieuwe herziening of tot aan de vaststelling van een nieuwe prijs bij huurhernieuwing of tot aan een minnelijke overeenkomst tussen de partijen.

De oude huurprijs blijft echter voorlopig gelden tot aan de gerechtelijke beslissing; er is geen twijfel mogelijk zolang het geding duurt, dat de oude prijs dient betaald te worden, in afwachting van de einduitspraak.

124. — De vraag kan gesteld worden of een herziening mogelijk is ingeval de huurprijs vooruit betaald wordt. Artikel 6 is algemeen en de partijen kunnen er niet van afwijken door vooruitbetaling (Reyntens-Van Reepinghen, nr 76); de partijen kunnen niet vooraf aan deze imperatieve bepaling verzaken.

Ook de huurprijs van de bijkomende woonlokalen en andere bijkomstige lokalen kan herzien worden in dezelfde voorwaarden als de hoofdlokalen; men ziet niet goed in waarom sommigen het anders leren (Tschoffen-Dubru, nr 56, blz. 138).

§ 5. — Glijdende schaal

125. — Geen enkel artikel in de wet verzet zich tegen het aannemen van een glijdende schaal of de vaststelling van de huurprijs met verwijzing naar het indexcijfer van de prijzen bij consumptie (Paternostre, nr 108; — Kluyskens, nr 204 *quater*).

De praktijk kent buiten de koppeling aan het indexcijfer nagenoeg onbeperkte mogelijkheden van referentiebedingen, met verwijzing naar de prijs van een welbepaalde koopwaar of van bepaalde prestaties of tarieven, zoals van gas, telefoon, electriciteit of het port van de binnenlandse briefwisseling; ook zou de huurprijs kunnen vastgesteld worden op een percentage van de ontvangsten.

Het nut van dergelijke bedingen bestaat hierin dat de huurprijs regelmatig wordt aangepast aan de levensduurte, en dat de verhuurder beschermd wordt tegen de muntontwaarding.

Afwijkend van de Franse rechtspraak en rechtsleer (Planiol-Ripert, VII, nr 1166, blz. 497 en volg.; — Colin-Capitant, tiende uitgave door Juliot de la Morandière, nr 486, blz. 352 en volg.) erkende het Belgisch hof van cassatie de geldigheid van het agiobeding waardoor de partijen in volle vrijheid het bedrag van hun verbintenissen met een wisselende schaal laten schommelen volgens de waarde van de munt op de dag van betaling, alhoewel het toepassingsgebied van art. 1895 B.W. beperkt blijft tot de geldlening en de toepassing van de wet van 30 maart 1935 beperkt was tot de aldaar opgesomde overeenkomsten en bedingen (Cass., 1 maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 128; — De Page, *Traité*, III, nr 466, blz. 445; — zie hierover vooral: Piret, R., *L'influence des variations monétaires en matières de prêts et de rentes viagères, Ann. Rg. Sw.*, 1953, blz. 331 en volg.; — Tw. *Agiobeding*, nrs 11 en volg.).

Is slechts ongeoorloofd het beding waardoor de schuldenaar gehouden is tot betaling in gouden of zilveren speciën (Cass., 12 juni 1930, *Pas.*, 1930, I, 245; — Cass., 27 april 1933, *Pas.*, 1933, I, 208), maar geenszins het referentiebeding waardoor

de betaling van Belgische franks wisselt volgens de waarde van het goud of de koers van een vreemde munt (Tw. *Agiobeding,* nrs 11 en volg.).

126. — De betwisting ontstond echter uit de bepaling van de handelshuurwet zelf.

De vraag kan immers gesteld worden of het aannemen van dergelijke glijdende schaal niet in strijd is met artikel 6 dat in de driejaarlijkse herziening van de huurprijs voorziet.

Aanvankelijk was er rechtspraak die de glijdende schaal van de hand wees. Deze mening steunde op een passage van de memorie van toelichting (*Parlem. Besch., Kamer,* 1946-47, nr 27, blz. 4) waar letterlijk het volgende gezegd wordt: « Het blijkt niet onnuttig erop te wijzen dat, aangezien het om een gebiedende beschikking gaat, iedere overeenkomst, ieder beding van het huurcontract, zelfs in de vorm van een wisselende schaal, welke deze regel der driejarigheid der herziening zou trachten te ontduiken, door nietigheid getroffen zou worden ».

Er dient echter ook op gewezen te worden dat deze interpretatie nadien tegengesproken werd o.m. door de weglating van het artikel waarbij alle bedingen, strijdig met de wet, als nietig beschouwd werden.

Andere rechtspraak nam van meet af de geldigheid aan van de glijdende schaal (zie o.m. Rb. Brussel, 13 maart 1952, *J.T.,* 1952, 510, met uitvoerige referenties en noot; — Rb. Antwerpen, 6 jan. 1953, *R.W.,* 1952-53, 1554; — Rb. Antwerpen, 14 dec. 1959, *R.W.,* 1960-61, 37).

127. — Sinds het hof van cassatie in het arrest van 1 december 1966 (*R.W.,* 1966-67, 1766), klaar en duidelijk bepaalde dat de glijdende schaal geldig is, en geen beletsel vormt voor de toepassing van artikel 6, zal daarover niet meer ernstig kunnen getwist worden. Trouwens men kan gerust stellen dat in veruit de meeste handelshuren het beding van een of andere glijdende schaal opgenomen wordt.

Tschoffen-Dubru (nr 52, *in fine*) gaan zelfs zo ver te zeggen dat de glijdende schaal in de plaats komt van artikel 6; dat gaat natuurlijk te ver. Als men het als een herziening van de huurprijs aanziet kan het niet in de plaats van de wettelijke herziening komen.

128. — De aanvankelijke tegenstrijdigheid in de rechtspraak vloeit blijkbaar voort uit het feit dat het vraagstuk van uit een verschillend standpunt beschouwd werd.

De glijdende schaal is geen herziening van de huurprijs doch enkel een wijze van vaststelling van de huurprijs: in de plaats van een onveranderlijke en vaste som wordt een veranderlijke vergoeding aangenomen.

Door vrijwillig te bedingen dat de huurprijs zal bestaan, niet uit een vast bedrag, doch uit een bedrag dat verandert met de schommelingen van een referentie-produkt, hebben de partijen wel degelijk een vaste en bestendige huurprijs bedongen. Dat het bedrag, periodisch door de huurder te betalen, niet steeds hetzelfde zal zijn doch veranderlijk, doet daaraan geen afbreuk (Vred. Namen-Zuid, 20 dec. 1967, *Jur. Liège,* 1967-68, 230).

129. — Kan men daarom zeggen dat de huurprijs elke maand herzien of veranderd wordt? Hoegenaamd niet. Herziening veronderstelt een wijziging van de basis van vaststelling omdat tengevolge van nieuwe omstandigheden de huurprijs niet meer beantwoordt aan de normale huurwaarde.

De glijdende schaal behelst alleen de aanpassing b.v. aan de kosten

van levensonderhoud volgens het indexcijfer der prijzen bij consumptie ; zij vangt de wijzigingen op van de algemene levensduurte doch heeft geen betrekking op de normale huurwaarde van een bepaald goed in een bepaalde wijk.

Zo kan het gebeuren dat ingevolge de stijging van het indexcijfer een bedongen huurprijs van 5.000 frank per maand na een zekere termijn verhoogd wordt met 20 t.h. en 6.000 frank bedraagt. Doch de straat waar het goed gelegen is kan in economische waarde verminderd zijn, b.v. door het verleggen van een toegangsweg waardoor het verkeer wordt afgeleid. In dit geval kan herziening van de huurprijs gevraagd worden ; gesteld dat de handelswaarde verminderd is met 15 t.h. zal de basis-huurprijs van 5.000 frank b.v. op 4.250 frank gebracht worden.

Doch op deze basisprijs blijft de overeengekomen glijdende schaal in elk geval van toepassing ; als de levensduurte gestegen is met 20 t.h. zal een evenredige verhoging op die basisprijs toegepast worden en zal de huurprijs voor die periode 4.250 + 20 t.h. = 5.100 frank bedragen.

130. — Artikel 6 is slechts gebiedend in die zin dat partijen van het beginsel niet mogen afwijken ; indien wegens nieuwe omstandigheden de huurwaarde met tenminste 15 t.h. gestegen of gedaald is, ook al is er een glijdende schaal aangenomen, zal elke partij artikel 6 kunnen inroepen.

Dat de glijdende schaal niet hetzelfde bedoelt als een herziening volgt ook hieruit dat zij de huurprijs automatisch aanpast bij schommelingen van minder dan 15 t.h. Het referentiebeding mag op zichzelf geen beletsel zijn om eventueel een herziening van de basis te vragen ; een dergelijk gemeenschappelijk inzicht ware in strijd met artikel 6.

131. — Samenvattend kan gezegd worden dat de glijdende schaal geldig kan bedongen worden, doch dat deze wijze van prijsbepaling geen beletsel mag zijn voor een eventuele driejaarlijkse herziening van de basis van de huurprijs ; ze kan ook geen vervanging zijn van die herziening (Vred. Namen, eerste kanton, 12 mei 1961, *Ann. Not. Enreg.*, 1962, 191 ; — Vred. Brussel, eerste kanton, 26 mei 1955, *J.T.*, 1955, 606).

Deze opvatting wordt gestaafd door de volgende bedenking van verslaggever Humblet : « Overigens past het erop te wijzen dat zowel de tekst van het ontwerp als het zevende lid van artikel 8, voorgesteld bij het hier uiteengezet amendement, de volkomen geldigheid aanvaarden, gedurende de gehele looptijd van de driejaarlijkse termijn, van de bedingen betreffende de mobiele schaal of andere wettelijke middelen tot automatische aanpassing van de huurprijs (*Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 20, blz. 14 ; — zie ook De Page, nr 785 *bis,* 3°, *in fine* ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 84).

Men kan hetzelfde zeggen als de huurprijs vastgesteld is op een percentage van de ontvangsten van de huurder. De huurprijs is bestendig, het te betalen bedrag schommelt naargelang de ontvangsten. Doch men kan niet zeggen dat de huurprijs elke maand of alle drie maanden herzien wordt omdat de ontvangsten niet elke maand gelijk zijn.

132. — De afstand van het beding van de glijdende schaal wordt niet vermoed. Maar indien de verhuurder te lang wacht om het beding in te roepen, kan hij niet terugkomen op betalingen die hij zonder protest aanvaard heeft (Vred. Namen, eerste kanton, 30 maart 1962, *Jur. Liège,* 1961-62, 295 ; — Rb. Brussel, 19 okt. 1962, *J.T.*, 1963, 102).

Het blijft steeds een feitenkwestie.

§ 6. — Het algemeen indexcijfer voor het Rijk van de prijzen bij consumptie.

(Voor volledige tabellen en omrekeningen, zie nrs 523 en volg.).

133. — Het Ministerie van Ekonomische Zaken publiceert maandelijks het indexcijfer van de prijzen bij consumptie van de voorbije maand.

Het eerste indexcijfer, gebaseerd op de prijzen van april 1914 (basis I), werd in het *Staatsblad* van 29 februari 1920 gepubliceerd, en bleef behouden tot 15 april 1939 (Vandevondele, W., *o.c.*, blz. 164 ; — zie verder, nr 523).

Van dan af werd een indexcijfer genomen met als basis de gemiddelde kleinhandelsprijzen in de jaren 1936-1937-1938 (basis II, zie verder, nr 524). Het indexcijfer was geleidelijk gestegen, en bereikte in juni 1955 418,9 punten.

134. — Vanaf 1 juli 1955 werd een nieuw indexcijfer genomen, met als basis het jaargemiddelde van de indexcijfers van het jaar 1953 (basis III, zie verder, nr 525) ; als vetrekpunt werd 100 genomen.

135. — Vanaf 1 januari 1968 werd weer een nieuw indexcijfer genomen, gebaseerd op het jaargemiddelde van de indexcijfers van het jaar 1966 (basis IV, zie verder, nr 526). Het indexcijfer van januari 1968 bedroeg 104,67 punten, daar de levensduurte sinds 1966 reeds gestegen was.

136. — Voor de aanpassing van de huurprijzen aan de schommelingen van het indexcijfer zouden er geen problemen moeten zijn, zolang het indexcijfer op dezelfde basis berekend is.

Wel dient er op gewezen dat de juiste bewoordingen van iedere clausule waarbij de huurprijs aan de index verbonden wordt, moeten nagegaan worden.

Zo zal b.v. een stijging met 5 punten van het indexcijfer niet noodzakelijk een stijging met 5 t.h. van de huurprijs medebrengen.

Het moet uitdrukkelijk aldus bedongen zijn. Want een stijging met 5 punten op een indexcijfer van 110 brengt geen stijging met 5/100 maar slechts met 5/110 mede.

In de veronderstelling dat op 1 september 1969 de huurprijs 10.000 fr. per maand bedroeg, met als peilindex 110 zal, indien bedongen is dat een stijging met 5 punten van het indexcijfer een verhoging van 5 t.h. van de huurprijs medebrengt, de huurprijs bij indexcijfer 115 stijgen met 500 fr. (= 5 t.h. van 10.000 fr.).

Indien bedongen was dat een stijging met 5 punten van het indexcijfer een evenredige verhoging van de huurprijs vergt, zal deze huurprijs bij indexcijfer 115 verhoogd worden met 5/110 of 454 fr.

Ingeval van twijfel moet de werkelijke bedoeling van partijen nagegaan worden. Meestal verwart men punten met procenten, en bedoelt men, niettegenstaande de bewoordingen : « dat een stijging van het indexcijfer met 5 punten een stijging van de huurprijs met 5 t.h. medebrengt », toch een evenredige stijging.

137. — Hoe moet tewerk gegaan worden om de actuele huurprijs te berekenen indien het actuele indexcijfer op een andere basis is berekend dan de peilindex ?

B.v. Een huurprijs werd vastgesteld in juli 1964 met als peilindex het indexcijfer van die maand.

Hoe moet de peilindex aangepast worden aan het nieuwe indexcijfer dat geldt vanaf 1 januari 1968 ?

Hoe wordt de aanpassing van een huurprijs van 1954 berekend aan het indexcijfer dat in 1960 geldt ?

Vooraf dient aanvaard te worden dat — behoudens uitdrukkelijk tegenstrijdig beding — de partijen die hun huurprijs aanpassen aan een glijdende schaal daarmede bedoelen deze huurprijs te verbinden aan het indexcijfer dat door het Ministerie van Economische Zaken zal gepubliceerd worden ten tijde van de aanpassing.

138. — Hoewel de wijze van berekening van de kleinhandelsprijzen in de opeenvolgende officiële indexcijfers nogal verschilt (Vandevondele, W., *o.c.*, blz. 160 en volg.), moet toch aanvaard worden dat de partijen zich verbonden hebben aan het officieel indexcijfer, ook als de berekeningsmethode gewijzigd is (Rb. Brussel, 19 okt. 1962, *J.T.*, 1963, 102).

139. — Ten einde zoveel mogelijk de wil van de partijen te eerbiedigen is de beste methode het actuele indexcijfer om te rekenen naar de basis van de overeengekomen peilindex : bepalen hoeveel het nieuw indexcijfer zou bedragen, indien de originele berekeningswijze niet gewijzigd was.

M.a.w. om te berekenen welke schommelingen het indexcijfer, dat als peilindex genomen werd, op een bepaald ogenblik ondergaan heeft, dient men te berekenen hoeveel punten het nieuw indexcijfer zou bereikt hebben, gesteld dat de berekeningswijze van het indexcijfer dezelfde gebleven was.

Het actuele indexcijfer dient derhalve omgerekend te worden naar de basis van de peilindex.

Indien evenwel omgekeerd tewerk gegaan wordt, en de peilindex omgerekend wordt naar de actuele basis, moet eveneens een omrekening gedaan worden voor de waarde der schijven. Zo is een schijf van 5 punten op basis III gelijk aan een schijf van (5 × 0,77) of 3,85 punten op basis IV (zie verder, nr 527).

Om een indexcijfer van basis IV (vanaf 1 jan. 1968) om te rekenen naar basis III (van 1 juli 1955 tot einde 1967), wordt het nieuwe indexcijfer gedeeld door 0,77 of vermenigvuldigd met 1,2992 (zie : *Staatsblad*, 2 febr. 1968, blz. 1049 ; — Vandevondele, W., *o.c.*, blz. 179).

B.v. in februari 1965 bedroeg het indexcijfer 122,80 ; de huurprijs wordt bepaald op 10.000 fr. per maand te verhogen of te verlagen met 5 t.h. bij iedere schommeling van het indexcijfer met 5 punten. Om te berekenen hoeveel de huur moet bedragen in september 1969 bij indexcijfer 110,37, wordt dit laatste vermenigvuldigd met 1,2992 wat 143,35 punten geeft.

Tussen februari 1965 en september 1969 is er dus een stijging van

20,55 punten. De huurprijs mag verhoogd worden met 4 × 5 t.h. of 20 t.h., d.w.z. met 2.000 fr.

Men kan ook andersom tewerk gaan. De peilindex 122,80 wordt omgerekend naar de nieuwe basis van index IV, door het eerste te vermenigvuldigen met 0,77, of te delen door 1,2992.

Aldus geeft 122,80 × 0,77 = 94,56.

Een schijf van 5 punten wordt : 5 × 0,77 = 3,85 punten (zie verder, nr 527).

In september 1969 bedroeg het indexcijfer 110,37 wat dus een stijging geeft van 15,81 punten of van meer dan 4 × 3,85.

140. — De omrekening van basis II naar basis III geschiedt door het indexcijfer van basis II te delen door 4,151 (zie *Staatsblad,* 3 aug. 1955, blz. 4746, en 10 nov. 1955, blz. 7451, met voorbeelden voor het omrekenen van de loonschalen ; de wet van 12 april 1960 regelt de gevolgen van de indexwijzigingen voor de overheidsuitkeringen).

En om van basis III naar basis II om te schakelen wordt het eerste vermenigvuldigd met 4,151.

141. — Voor de huren die gekoppeld zijn aan een indexcijfer van vóór 1 juli 1955 dient een dubbele omrekening gemaakt.

B.v. In april 1951 bedroeg het indexcijfer van index II 413,5 punten ; de huurprijs werd bepaald op 5.000 fr. per maand, te verhogen of te verlagen met 5 t.h. bij iedere schommeling van het indexcijfer met een schijf van 20 punten.

Hoeveel zal de huurprijs in september 1969 bedragen, in de veronderstelling dat er geen wijziging in de oorspronkelijke huurprijs was gekomen bij herziening of huurhernieuwing ?

Het indexcijfer van basis IV bedroeg in september 1969 110,37 punten of omgerekend naar basis III (door vermenigvuldiging met 0,77) 143,35 punten.

Dit cijfer wordt dan omgerekend naar basis II, door het te vermenigvuldigen met 4,151 = 595,04 punten.

De peilindex van april 1951 was 413,50, zodat er een stijging is met 181,54 punten.

De huurprijs mag verhoogd worden met 5 t.h. voor elke schijf van 20 punten ; er zijn 9 schijven zodat de huurprijs van 5.000 fr. zal verhoogd worden met 9 × 5 of 45 t.h. en aldus 7.250 fr. per maand mag bedragen.

§ 7. — Artikel 6 is imperatief.

142. — Er werd voorgehouden dat de partijen mogen afwijken van de voorschriften van artikel 6 niet alleen na het tot stand komen van de huurovereenkomst doch ook in het contract zelf, omdat het enkel private belangen op het oog heeft (Tschoffen-Dubru, nr 52 ; — Kluyskens, nr 254 *quater* ; — Vred. Luik, tweede kanton, 2 maart 1953, *Jur. Liège,* 1952-53, 210 ; — ook De Page, nr 785 *bis,* 6°, schijnt dezelfde mening toegedaan).

Deze opinie wordt thans niet meer gevolgd. De wet van 30 april 1951 is imperatief in al haar beschikkingen, behalve waar zij zelf de mogelijkheid van afwijking inhoudt. Artikel 6 is alleszins van dwingend recht omdat het de bescherming van huurder en verhuurder beoogt (Rb. Antwerpen, 14 dec. 1959, *R.W.*, 1960-61, 37 ; — Rb. Brussel, 9 febr. 1961, *J.T.*, 1961, 374 met noot).

De partijen kunnen slechts afwijken van de gebiedende bepalingen van artikel 6, niet in het huurcontract zelf, doch pas nadat het recht op herziening is tot stand gekomen, d.i. bij elke driejarige periode (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 20 okt. 1962, *T. Vred.*, 1962, 25 ; — Rb. Aarlen, 25 jan. 1957, *Jur. Liège*, 1956-57, 215).

HOOFDSTUK V

Verbouwingswerken door de huurder

§ 1. — Toegelaten werken.

143. — Het zal veelal voorkomen dat de huurder van een winkelhuis er belang bij heeft bij de aanvang of in de loop van de overeenkomst zekere werken uit te voeren in het gehuurde, om de lokalen beter aan te passen aan de uitoefening van zijn handel.

Deze werken kunnen in drie categorieën verdeeld worden :

1) kleine werken van inwendige schikking, die geen wezenlijke veranderingen brengen aan het gehuurde goed, b.v. het plaatsen van telefoon, T.V.-antenne, het verdelen van plaatsen door middel van wegneembare schutsels enz... ;

2) verbouwingswerken, d.w.z. werken waardoor de structuur van het gebouw blijvend veranderd wordt, b.v. het inslaan van binnenmuren, het plaatsen van uitstalramen enz... ;

3) het oprichten van nieuwe gebouwen aan of op het gehuurde goed, die echter de aard of de bestemming ervan niet wijzigen, b.v. het bijbouwen van een keuken, het oprichten van een stal of bergplaats enz...

Naar het gemeen recht kunnen de partijen daaromtrent overeenkomen zoals zij het verkiezen.

Indien de huurceel daarover niets zegt, mag de huurder de werken die enkel de inwendige schikking aangaan, steeds uitvoeren, zonder enige biezondere toelating (De Page, IV, nr 657).

Het uitvoeren van verbouwingswerken die de aard of de bestemming van het gehuurde goed wijzigen is de huurder niet toegestaan op straf van huurverbreking of schadevergoeding, of beide samen (De Page, IV, nr 657 ; — Kluyskens, nr 229 *bis*). Wat het oprichten van nieuwe gebouwen betreft, daartoe mag de huurder steeds overgaan, op voorwaarde dat hij de aard van het goed niet wijzigt (De Page, nr 687).

Wat is het lot van deze werken op het einde van de huurovereenkomst ?

De opgerichte gebouwen komen door natrekking toe aan de eigenaar van het gehuurde goed ; deze kan echter de huurder tot afbreken dwingen ; hij kan ook de gebouwen overnemen mits betaling van de prijs van lonen en materialen (art. 555 B.W. ; — De Page, IV, nr 668 ; — Kluyskens, nr 229 *bis*).

Wat de verbouwingswerken betreft en de werken van innerlijke schikking die niet kunnen weggenomen worden, deze blijven eigendom van de eigenaar van het verhuurde, zonder schadeloosstelling aan de huurder (De Page, IV, nr 690). In de praktijk geeft de regeling van deze stof aanleiding tot zeer veel moeilijkheden (zie hierover Levie, P., *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui ;* — Kruithof, R., *Le régime juridique des travaux réalisés par le preneur sur le fonds loué, R.C.J.B.,* 1966, nrs 55 en volg.).

144. — De artikelen 7 tot en met 9 van de wet van 30 april 1951 regelen de verbouwingswerken.

Vanzelfsprekend vallen de werken die uitgevoerd zijn vóór de inwerkingtreding van de wet niet onder de toepassing ervan (Vred. Luik, tweede kanton, 28 febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, 208 ; — Rb. Antwerpen, 17 mei 1967, *R.W.,* 1968-69, 465).

Hoewel het opschrift van § 4 : « Recht van de huurder om het gehuurde goed voor zijn bedrijf geschikt te maken », algemeen is, zijn het alleen de verbouwingswerken die erdoor bedoeld worden.

Het verslag Lohest laat daaromtrent geen twijfel bestaan : « Er zij opgemerkt dat de verenigde commissies het woord inrichtingswerken hebben vervangen door het woord verbouwingen. Het woord verbouwingen doelt op werken van een zekere belangrijkheid, die door onze biezondere wet op de handelshuurovereenkomsten toegelaten zijn. Het woord inrichtingswerken blijft tot het gebied van het gemeen recht behoren (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 8).

145. — De werken van inwendige schikking alsook het oprichten van nieuwe gebouwen blijven aan het gemeenrechtelijk stelsel onderworpen (Tschoffen-Dubru, nr 70 ; — De Page, nr 786 *bis*) en de partijen blijven volkomen vrij daaromtrent overeenkomsten te sluiten.

Indien in het contract werken om het goed geschikt te maken verboden zijn, moet het contract gevolgd worden (Van Rijn, I, nr 119 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 15 maart 1956, *Jur. Liège,* 1955-56, 237 ; — Rb. Luik, 26 okt. 1956, *Jur. Liège,* 1956-57, 156 ; — Vred. St.-Truiden, 17 dec. 1963, *R.W.,* 1964-65, 436 ; *T. Not.,* 1964, 19 ; — *anders : R.P.D.B.,* Tw. *Baux Commerciaux,* nr 143-145).

Ook zou aan een huurder het oprichten van nieuwe gebouwen contractueel kunnen verboden worden (Van Rijn, *l.c.* ; — Rb. Brussel, 18 mei 1961, *J.T.,* 1962, blz. 332, nr 131).

In feite zal het soms moeilijk zijn de juiste scheidingslijn te trekken tussen werken van verbouwing en van inwendige schikking. Van zohaast deze werken enige omvang vertonen heeft de huurder er belang bij de rechtspleging van artikel 7 aan te wenden (De Page, nr 787, noot 1).

De huurder mag de bestemming van het gehuurde goed niet veranderen, b.v. geen permanente dancing toevoegen aan een hotel-restaurant, op straf van huurverbreking volgens het gemeen recht (Vred. Namen-Zuid, 9 sept. 1962, *Jur. Liège,* 1962-63, 110).

146. — Het zijn alleen de verbouwingswerken waarvan het lot door artikel 7, 8 en 9 van de wet op de handelshuur geregeld wordt : in beginsel heeft de huurder voortaan het recht om aan het gehuurde zekere verbouwingen uit te voeren. Dit principe is van dwingend recht en de partijen kunnen daarvan geen afstand doen (De Page, nr 786 *bis,* B).

Daar alleen verbouwingswerken toegelaten worden, veranderingen dus en geen nieuwbouw, zou de huurder het gehuurde goed niet mogen afbreken en heropbouwen. Hij mag wel nieuwe bijgebouwen oprichten krachtens het gemeen recht, als het hem niet in het contract verboden is.

147. — Daarenboven moeten deze werken dienstig zijn voor zijn onderneming. Dit laatste woord is opzettelijk gekozen en bedoelt zowel de handelaar als de ambachtsman.

Het aanbrengen van lichtreclames die geen betrekking hebben op de handel is verboden (Rb. Mons, 24 febr. 1965, *J.T.*, 1965, 466).

De wet is toepasselijk op het vervangen van een bakkersoven (Vred. Luik, tweede kanton, 4 febr. 1961, *Jur. Liège*, 1960-61, 230).

148. — Het is niet vereist dat de werken noodzakelijk zijn, doch ze moeten een zeker nut opleveren voor de zaak.

De term dienstig in tegenstelling tot noodzakelijk, werd aangenomen ingevolge een amendement van senator Boulanger, die het volgende verklaarde :

„Ik wil mijn inzicht door een voorbeeld verduidelijken. Een handelaar woont sinds jaren in het perceel waar hij zijn zaak vestigde. Hij bemerkt dat zijn zaak niet te best loopt en dat zijn mededingers in de buurt veranderingen hebben aangebracht aan hun handelslokalen. Hij beslist nieuwe uitstalramen te steken, daar hij uit ervaring weet dat goed gepresenteerde waren reeds half verkocht zijn. Hij vraagt aan de eigenaar deze werken te mogen uitvoeren doch deze, in de mening dat ze niet noodzakelijk zijn, antwoordt dat hij zijn handel verder kan uitoefenen in de bestaande lokalen zoals hij het reeds jaren heeft gedaan. De huurder kan nochtans oordelen dat deze verandering nuttig is". (*Parlem. Hand., Senaat*, 1949-50, 19 jan. 1950, blz. 224, eigen vertaling).

Anderdeels mag de huurder geen werken uitvoeren die louter op fantasie berusten en die zonder enig nut zijn voor zijn handel.

149. — Daar de werken dienstig moeten zijn voor de onderneming zijn er geen veranderingswerken toegelaten aan andere dan handelslokalen (De Page, nr 787 ; — Kluyskens, nr 254, *sexto* ; — Rb. Antwerpen, 17 mei 1967, *R.W.*, 1968-69, 465). Volgens sommigen (Tschoffen-Dubru, nr 60, A) zijn alleen geoorloofd de nuttige werken in de lokalen waartoe het publiek toegang heeft en niet in de andere ; zo zou b.v. de winkel mogen veranderd worden, doch niet de kantoren, de opslagplaatsen en evenmin de bijlokalen. Deze opinie kan echter niet verantwoord worden daar ze noch in de wettekst noch in de voorbereidende werken enige steun vindt.

150. — De wet spreekt alleen van verbouwingswerken aan gebouwen ; beplantingen, b.v. in een bedrijf van aardbeienkweek zijn daaronder niet begrepen (Vred. Ferrière, 21 febr. 1952, *J.T.*, 1952, 271).

Alleen verbouwingen aan het onroerend goed zijn toegelaten, niet aan het mobilier.

Zo beweert men dat de installatie van een hotel niet zou mogen gewijzigd worden (Tschoffen-Dubru, nr 59) ; het zou echter eerst moeten uitgemaakt worden of de installatie niet onroerend is door bestemming of incorporatie.

151. — Verder is het vereist — doch het is bijna overbodig dat de wet het oplegt — dat de verbouwingswerken noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gehuurde goed mogen in gevaar brengen. B.v. een hotel met antiek interieur zou niet mogen gewijzigd worden.

152. — Eindelijk mogen de kosten het bedrag van drie jaar huur niet te boven gaan. Wanneer de prijs van het bestek drie jaar huur niet te boven gaat, doch er in de loop van de uitvoering bijkomende kosten gemaakt worden, zou de sanctie niet zijn dat de huurder de werken moet stopzetten, doch wel dat het deel van de prijs dat de drie jaar huur te boven gaat, geheel voor rekening van de huurder zal blijven, wanneer bij het einde van de huurovereenkomst de overname moet geschieden.

Dit is maar billijk en het volgt ook uit de tekst. De grondslag voor de toelating om de werken uit te voeren is het bestek. Daarop dienen de verhuurder of de rechter zich te steunen om al dan niet de toelating te verlenen. Wanneer dan door onvoorziene omstandigheden de kostprijs hoger uitvalt, was er oorspronkelijk geen fout en kan de toelating niet ingetrokken of tenietgedaan worden. Anderdeels kan de verhuurder ook niet gedwongen worden een zwaardere overname te doen.

Niets verzet er zich tegen dat de partijen contractueel overeenkomen om aan de huurder de mogelijkheid te geven werken uit te voeren die meer dan drie jaar huur zullen kosten.

153. — De huurder kan opeenvolgende veranderingswerken aanvragen. Nochtans mag het totaal bedrag van de uitgevoerde verbouwingen drie jaar huur niet te boven gaan.

Het bedrag van de toegelaten som dient berekend te worden volgens het bedrag van de huishuur die geldt op het ogenblik van de aanvraag.

De uitvoering van werken heeft geen wettelijke verlenging van de duur der overeenkomst tot gevolg (Reyntens-Van Reepinghen, nr 97).

§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging.

154. — De huurder die voor zijn handel dienstige verbouwingswerken wil uitvoeren, moet aan de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder, de aanvraag richten om tot de uitvoering van de voorgenomen werken over te gaan.

Ook de huurder die contractueel dergelijke werken mag uitvoeren, dient deze procedure te volgen.

Bij de aanvraag moet het plan en het bestek of de kostenraming gevoegd worden. In de vraag moet echter niet vermeld worden dat de verhuurder, indien hij niet antwoordt, zal geacht worden met de uitvoering in te stemmen.

155. — De verhuurder heeft vanaf de datum van ontvangst van het bericht dertig dagen tijd om zich, eveneens bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder, tegen de uitvoering van de voorgenomen werken te verzetten. Doch de wet zegt niet dat hij de reden van zijn verzet moet opgeven. Het wordt hem nochtans ten zeerste aangeraden. Een reden zou kunnen zijn dat de werken niet dienstig zijn voor de handel of dat ze de prijs van drie jaar huur overtreffen.

Antwoordt de verhuurder niet of te laat, dan wordt hij geacht met de voorgenomen werken in te stemmen en mag de huurder tot de uitvoering overgaan. Dit geldt *a fortiori* wanneer de verhuurder formeel zijn instemming betuigt of zekere wijzigingen voorstelt, waarmede de huurder zich dan op zijn beurt akkoord verklaart.

156. — Indien de verhuurder weigert zijn goedkeuring te hechten aan de plannen nadat hij met de werken ingestemd had of nadat de rechter de toelating had gegeven, zou hij enkel tot betaling van schadeloosstelling aan de huurder kunnen veroordeeld worden (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux Commerciaux*, nr 138).

157. — Ingeval het gehuurde goed in onderhuur was gegeven voor handelsgebruik, kan de onderhuurder eveneens de voor zijn handel dienstige werken uitvoeren.

Hij moet echter èn de hoofdhuurder èn de eigenaar gelijktijdig daarvan in kennis stellen. Eigenaar is hier zowel de volle als de naakte eigenaar.

Ieder van hen kan zich verzetten. Ingeval een van beiden zich verzet en *a fortiori* wanneer beiden zich verzetten, moet de onderhuurder steeds beiden dagvaarden. De vormen en termijnen van kennisgeving en van verzet zijn dezelfde als die in nummer 156 zijn vermeld.

158. — Indien de verhuurder zich regelmatig heeft verzet moet de huurder hem binnen dertig dagen dagvaarden. Daarmede staat gelijk een oproeping in verzoening binnen dezelfde termijn. Ingeval men niet tot een akkoord komt moet zij gevolgd worden door dagvaarding binnen de maand.

Indien de huurder deze termijn laat voorbijgaan, kan hij niet opnieuw de uitvoering van dezelfde werken aanvragen (Tschoffen-Dubru, nr 62 ; *anders :* Kluyskens, nr 254, *sexto*). Hij kan wel een aanvraag indienen voor andere werken ; niets in de wet verzet zich daartegen.

§ 3. — Waarborgen voor de verhuurder

159. — De belangen van de verhuurder zijn met doeltreffende waarborgen omgeven :

1° Zowel de verhuurder als de eigenaar hebben steeds toegang tot de werken, persoonlijk of vertegenwoordigd door een lasthebber naar hun keus.

2° De werken worden steeds uitsluitend op de kosten en het risico van de huurder uitgevoerd, hetzij hij formeel of stilzwijgend gemachtigd werd door de verhuurder, hetzij de werken geschieden met rechterlijke machtiging.

Dit is van zeer groot belang daar de eigenaar wettelijk aansprakelijk blijft tegenover derden : de artikelen 1382 en volgende B.W. werden immers niet gewijzigd door de artikelen 7 tot en met 9 van de wet van 30 april 1951 (De Page, nr 787 *bis*, 3° ; — Tschoffen-Dubru, nr 69, c ; — Hilbert-Mary, nr 82). De derden hebben gebeurlijk een vordering tot schadevergoeding zowel tegen de huurder die de werken uitvoert als tegen de eigenaar wiens zaak de schade toebrengt (Tschoffen-Dubru, nr 69 ; — Paternostre, nr 123).

160. — Daarom heeft de wet aan de verhuurder het recht toegekend, te eisen dat de huurder een voldoende verzekering zou aangaan, hetzij vóór hetzij tijdens de uitvoering van de werken.

De tekst is zo algemeen mogelijk : de verhuurder of de eigenaar kan eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, b.v. voor het geval er een verborgen gebrek in het gehuurde goed zou bestaan (De Page, nr 787 *bis*, 4° ; — Kluyskens, nr 254, *sexto*).

De verhuurder en de eigenaar kunnen ook het bewijs van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling van de premie vragen, vóór of tijdens de uitvoering van de werken. De rechter zou zelfs een enige premie voor al de te lopen jaren of een borgsom mogen opleggen (Verklaring

Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 8 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 101 ; — Paternostre, nr 124).

161. — Kan de huurder geen bewijs leveren van het bestaan van een verzekeringscontract of van de betaling van de premie of borgsom, dan kan de eigenaar of de huurder de werken doen stopzetten ; dit geschiedt ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op minuut en vóór registratie.

Dit verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering of van de betaling der premie geleverd wordt. De huurder kan het initiatief nemen door het aanbieden van een verzoekschrift.

Ingeval de huurder werken uitvoert zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen ervan in acht genomen worden kan de verhuurder, of in voorkomend geval de eigenaar, de werken doen stopzetten ; dit geschiedt eveneens ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De huurder kan een verzoekschrift indienen om de uitvoering van de werken te hervatten, als hij zich aan de gestelde eisen wil onderwerpen. Hiervoor zijn geen speciale termijnen voorgeschreven.

Zulks moet geschieden overeenkomstig artikel 30 (Tschoffen-Dubru, nr 65). De partijen zouden ook onderling akkoord kunnen komen over de hervatting van de werken.

Het spreekt vanzelf dat de vrederechter vooraleer te beslissen steeds de partijen kan oproepen, een plaatsopneming doen of zelfs een deskundig onderzoek bevelen ; hij moet oordeelkundig kunnen vonnissen.

162. — De uitzonderlijke bevoegdheid van de vrederechter om de werken te doen stopzetten, geldt echter niet ingeval er werken uitgevoerd worden die de veiligheid, de salubriteit of de esthetische waarde van het gebouw in gevaar brengen. Geschillen dienaangaande blijven door het gemeen recht beheerst en het zou gebeurlijk de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, zetelend in kortgeding zijn, die erover te beslissen heeft.

Alleen de werken, die zonder instemming van de verhuurder of van de rechter, of in strijd met de gegeven instemming werden uitgevoerd, vallen onder de bevoegdheid van de in spoedeisende gevallen uitspraak doende vrederechter (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 5 ; — Hilbert-Mary, nr 77 ; — Tschoffen-Dubru, nr 63).

§ 4. — Regeling bij het einde van de huur.

163. — In tegenstelling tot hetgeen voorafgaat is de wet hier aanvullend recht. M.a.w. de partijen kunnen vrij overeenkomen aangaande het lot van de werken bij het einde van de overeenkomst. Dit kan gebeuren zowel in de huurovereenkomst of daarna, b.v. ter gelegenheid van de aanvraag tot uitvoering van de werken.

De partijen kunnen aldus beslissen dat de huurder het gehuurde goed op eigen kosten in zijn vroegere staat zal brengen of dat de werken kosteloos

aan de verhuurder zullen ten goede komen (Paternostre, nr 128) of dat de verhuurder een bepaalde overnamevergoeding zal moeten betalen, enz.

Artikel 9 laat omtrent die vrijheid niet de minste twijfel, daar het vermeldt „behoudens andersluidende overeenkomst" (Kluyskens, nr 254, *sexto* ; — De Page, nr 788, A, 2° ; — Rb. Brussel, 21 jan. 1952, *R.J.I.*, 1952, 154).

164. — Het is slechts indien de partijen geen regeling hebben getroffen dat de bepalingen van artikel 9 dienen in acht genomen te worden. Verondersteld dus dat de verbouwingswerken uitgevoerd werden hetzij met gerechtelijke machtiging, hetzij met stilzwijgend of uitdrukkelijk akkoord van de verhuurder, dan kan deze laatste behoudens andersluidende overeenkomst ingevolge artikel 9 niet meer eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand hersteld worden door de huurder.

Hij mag ze echter wel spontaan zelf in hun vroegere toestand terugbrengen (Kluyskens, nr 254, *sexto*) ; hij kan anderzijds ook eisen dat de werken behouden blijven ; in dit geval moet hij een vergoeding betalen aan de huurder.

165. — De huurder die het goed moet verlaten ingevolge huurverbreking te zijnen laste zou geen recht hebben op terugbetaling van verbeteringswerken (Vred. Luik, 9 nov. 1957, *J.T.*, 1967, 742).

Deze mening kan niet gevolgd worden : de verbreking van de huur op zichzelf kan de huurder toch niet beroven van vergoeding voor verbouwingswerken, gesteld dat hij er recht op heeft. Eventueel kan zijn schuldvordering op de verhuurder verrekend worden met de schuldvordering van deze laatste uit hoofde van huurschade.

166. — Indien de verbouwingen niet worden verwijderd heeft de verhuurder de keus ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden ofwel een bedrag te betalen dat gelijk is aan de door het onroerend goed verkregen meerwaarde.

In het eerste geval moet de waarde genomen worden van de materialen en van het arbeidsloon op het ogenblik van de overname, rekening houdende met de staat waarin de verbouwingswerken zich bevinden. In het tweede geval is het de meerwaarde op het ogenblik van het beëindigen van de overeenkomst (Hilbert-Mary, nr 94).

167. — De verhuurder zal niet in ieder geval een vergoeding dienen te betalen. Indien hij zelf het goed op eigen kosten in zijn vroegere toestand herstelt en de door de huurder uitgevoerde werken wegneemt, zal er geen vergoeding verschuldigd zijn (Tschoffen-Dubru, nr 71, C, 2°). Inderdaad dan heeft het gehuurde goed geen meerwaarde meer ; deze interpretatie, die impliciet in de tekst ligt, volgt uit de verklaring van verslaggever Humblet op een tussenkomst van volksvertegenwoordiger Lefere (*Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, 20 febr. 1951, blz. 26 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 106 en noot, 35 ; — Deweer-Dutordoir, blz. 26).

De vaststelling dat de huurder niet steeds een vergoeding zal ontvangen voor de uitgevoerde werken en het feit dat de verhuurder de keus heeft om alleen de meerwaarde van het onroerend goed te vergoeden, moet de huurder

ertoe aanzetten om voorzichtig te werk te gaan en niet lichtzinnig grote kosten te maken daar hij er nooit zeker van is deze kosten terugbetaald te krijgen.

Tevens moet de huurder bedenken dat indien hij verbouwingswerken uitvoert die de huurwaarde van het gehuurde merkelijk verbeteren, daarmede rekening zal gehouden worden bij de huurprijsbepaling ter gelegenheid van de huurhernieuwing (Rb. Antwerpen, 28 april 1965, *T. Vred.*, 1966, 210 met noot).

168. — Wat gebeurt er met de verbouwingswerken die uitgevoerd werden zonder verlof van de verhuurder of van de rechter, of in strijd met de voorwaarden van toelating ?

Senator Lohest verklaarde hieromtrent in zijn verslag van 6 dec. 1949 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 9) : „Wat de zonder de minste toelating ondernomen veranderingen betreft, bevindt de verhuurder zich tegenover een echte feitelijkheid, waaraan hij steeds een einde kan maken. Wil hij ze behouden, dan moet hij generlei vergoeding betalen. Men mag zich afvragen of de verhuurder zich in dit laatste geval tegen de verwijdering ervan door de huurder kan verzetten, zoals bepaald in het eerste lid. Het lijdt geen twijfel dat hierop, wij zouden zelfs zeggen *a fortiori,* bevestigend dient geantwoord".

Het kan niet betwist worden dat de verhuurder gerechtigd is zich tegen de uitvoering te verzetten en desgevallend de huurverbreking of schadevergoeding of beiden te vragen, volgens het gemeen recht.

Indien de verhuurder die ten onrechte uitgevoerde werken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd. Artikel 9, laatste zin, is duidelijk. Op dit punt is de rechtsleer eensgezind (Hilbert-Mary, nr 93 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 107 ; — Deweer-Dutordoir, blz. 27 ; — Kluyskens, nr 254, *sexto ;* — De Page, nr 788, B, 2° ; — Tschoffen-Dubru, nr 72).

Een vonnis van de rechtbank te Gent (28 juni 1954, *R.W., 1954-55,* 806) oordeelt dat art. 555 B.W. niet van toepassing is in een dergelijk geval en dat de huurder moet vergoed worden door de verhuurder.

Deze stelling gaat regelrecht in tegen de uitdrukkelijke wettekst want artikel 9, *in fine* zegt dat de verhuurder geen vergoeding verschuldigd is indien hij de ten onrechte uitgevoerde werken behoudt.

Het vonnis werd ten andere geveld in een zaak van gemeen recht, niet inzake handelshuur.

HOOFDSTUK VI

Onderhuur en overdracht van huur

§ 1. — Mogelijkheid.

169. — In strijd met een ten onrechte verspreide mening zijn in het gemeen recht overdracht van huur en gehele of gedeeltelijke onderhuur in beginsel toegestaan (art. 1717 B.W.). Dit recht kan in de overeenkomst ontzegd of beperkt worden ; doch indien overdracht van huur en onderverhuring in het contract niet geregeld worden, zijn ze zonder meer veroorloofd.

Deze regels blijven volkomen gelden voor de toepassing van de wet van 30 april 1951 : indien de partijen geen geschreven overeenkomst maken of in de huurceel de overdracht en onderverhuring niet verbieden noch regelen, blijft artikel 1717 B.W. van kracht en mag de huurder zijn huurrechten overdragen of in onderhuur geven (Vred. Elsene, tweede kanton, 22 april 1955, *J.T.*, 1955, 351 ; — Vred. Antwerpen, derde kanton, 30 jan. 1954, *R.W.*, 1954-55, 392 ; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 8 maart 1954, *J.T.*, 1955, 468 ; — Vred. Harelbeke, 29 sept. 1968, inzake Van Besien t. De Smet, *onuitg.*).

Dit is van belang want als de overeenkomst geen verbod of beperking oplegt kan de huurder zelfs een gedeeltelijke onderhuur toestaan.

170. — Op overdracht en gehele of gedeeltelijke onderverhuring is echter artikel 11 van de wet van 30 april 1951 wel toepasselijk. De vraag of bepaalde clausules — b.v. verbod van onderverhuren tenzij mits geschreven toestemming van de verhuurder — al dan niet een verbod tot onderverhuring uitmaken, behoort tot het gemeen recht.

De bepaling dat de huur gesloten werd *intuitu personae* staat gelijk met een verbod tot overdracht en onderhuur (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux Commerciaux*, nr 155).

Een verbod tot overdracht of onderhuur van het onroerend goed slaat niet op de overdracht of onderhuur van de handelszaak (Vred. Borgerhout, 24 jan. 1964, *R.W.*, 1964-65, 887).

171. — Artikel 10 van de wet stelt echter een zeer belangrijke uitzondering waarbij de rechten van de verhuurder ten zeerste beknot worden.

In principe is het verbod van onderhuur of van overdracht van huur toegelaten ; doch dergelijk beding in een huurcontract kan geen beletsel zijn voor een overdracht of voor het toestaan van een onderhuur, die samen

geschiedt met de overdracht of de verhuring van de handelszaak, en slaat op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder.

M.a.w. zelfs als de partijen uitdrukkelijk zijn overeengekomen dat de huurder geen overdracht noch onderhuur mag toestaan, wordt dit beding als niet geschreven geacht, zo de huurder de geheelheid van zijn rechten overdraagt of in onderhuur geeft.

Het geschreven verbod blijft dus wel geldig voor de gedeeltelijke onderverhuur (De Page, nr 789 ; — Kluyskens, nr 254, *septimo).*

Zo is, indien het verbod in het contract is opgenomen, de afzonderlijke verhuring van handelszaak en woning verboden, zodat een verbod van onderhuur toch nog een zeker belang kan hebben.

Om artikel 10 te kunnen inroepen is het niet noodzakelijk dat de huurder die zijn huurrecht wil afstaan, eigenaar of huurder is van de handelszaak (*anders,* doch geheel ten onrechte : Rb. Mons, 14 nov. 1956, *J.T.,* 1957, 63).

172. — Dit artikel 10 beantwoordt aan een uitdrukkelijke wens van de huurders, die aldus de mogelijkheid hebben hun handelszaak te gelde te maken. Niettegenstaande elk strijdig beding kan de huurder derhalve zijn handelszaak verkopen of verhuren, en vermits de huurovereenkomst van het onroerend goed, waarin de handel uitgebaat wordt, een van de voornaamste bestanddelen is van de handelszaak, was het nodig te bepalen, dat hij in elk geval het huurrecht mede kan doen toekomen aan de derde (De Page, nr 789).

De overdracht of de verhuring mag zelfs om niet geschieden of door een inbreng in een vennootschap (Tw. *Vennootschappen, P.V.B.A.,* nrs 81 en 83).

Van het verbod van artikel 10 zou door de huurder kunnen afstand gedaan worden, pas na het sluiten van de huurceel, en voor zover blijkt dat deze afstand niet noodzakelijk was om het huurrecht te verkrijgen (Tschoffen-Dubru, nr 74).

Het beding waarbij de huurder, die zijn huurrecht afstaat, verplicht wordt een vergoeding te betalen aan de verhuurder, is nietig ; doch indien het bedrag werkelijk betaald werd, kan het niet teruggevorderd worden (Rb. Brussel, 26 febr. 1955, *J.T.,* 1955, blz. 469, nr 62).

Artikel 10, dat ongeveer de tekst overneemt van het oude artikel 1762, 3° B.W., gewijzigd bij de wet van 30 mei 1931, geldt echter alleen voor de verhuringen van lokalen waarop artikel 1 van toepassing is. M.a.w. het verbod van overdracht van huur of onderhuur blijft bestaan voor de verhuring van lokalen bestemd voor groothandel of nijverheid (Reyntens-Van Reepinghen, nr 111 ; — Hilbert-Mary, nr 105).

173. — Toch zal ook voor lokalen bestemd voor kleinhandel het verbod van overdracht of onderverhuring volkomen bindend blijven wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het onroerend goed bewoont.

Opdat het eerste lid van artikel 10 geen toepassing zou vinden moeten er dus twee voorwaarden vervuld zijn :

1° — het verbod van overdracht of onderverhuring moet uitdrukkelijk bedongen zijn ;

2° — de verhuurder of zijn familie bewoont een deel van het gehuurde goed.

Indien de verhuurder of zijn familie een deel van het gehuurde goed bewoont, doch er is geen verbod van overdracht of onderverhuring bedongen, zal deze bewoning de huurder niet kunnen beletten het huurrecht over te dragen of een onderhuur toe te staan.

174. — Door familie dient verstaan te worden : de bloedverwanten of aanverwanten in rechte lijn, de aangenomen kinderen (Kluyskens, nr 254, *septimo*) en de erkende natuurlijke kinderen, met uitsluiting van de bijzit (Reyntens-Van Reepinghen, nr 115).

Ze moeten het onroerend goed werkelijk bewonen hoewel het niet noodzakelijk is dat zij aldaar hun woonplaats hebben. Doch een *pied-à-terre* of bureau volstaat niet, wel een zomer- of winterverblijf (Tschoffen-Dubru, nr 77 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 117).

De verhuurder of zijn familie moet een gedeelte van het goed bewonen. De appartementen van een flatgebouw worden als afzonderlijke woningen beschouwd (Hilbert-Mary, nr 107 ; — Deweer-Dutordoir, blz. 29 ; — Rb. Brussel, 14 juli 1956, *J.T.*, 1956, 662 ; — Vred. St.-Joost-ten-Node, 7 juli 1965, *T. Vred.*, 1967, 207).

Indien de verhuurder een rechtspersoon is kan er van familie geen sprake zijn (Rb. Brussel, 12 juli 1951, *J.T.*, 1952, 280).

§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging.

175. — Vooraf dient aangestipt te worden dat de in artikel 10 behandelde rechtspleging niet dient gevolgd te worden zo de huurceel geen verbod van onderhuur of van overdracht inhoudt ; dan is het gemeen recht van toepassing (De Page, IV, nr 729 en volg., 740c en volg. ; — Rb. Ieper, 5 maart 1958, *R.W.*, 1957-58, 2130).

Gezien de overdracht van huur het karakter heeft van een overdracht van schuldvordering, kan zij tegen de verhuurder eerst opgeworpen worden, nadat zij hem betekend is, of nadat hij ze in een authentieke akte aangenomen heeft (art. 1690 B.W.).

176. — De huurder aan wie verbod tot overdracht of onderverhuring werd opgelegd en die op grond van artikel 10 toch zijn huurrechten wil overdragen of in onderhuur geven, moet een welbepaalde procedure volgen.

Hij is verplicht het ontwerp van de akte van onderhuur of van overdracht aan de verhuurder te betekenen bij een ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder.

De grote meerderheid van de rechtsleer en van de rechtspraak laten zeer terecht opmerken dat de klare tekst voorschrijft dat het volledig en werkelijk contract tussen de huurder en de kandidaat-onderhuurder of cessionaris aan de verhuurder moet medegedeeld worden, dus met de volledige identiteit, de prijs en alle andere bedingen (De Page, nr 489 *bis* en noot ; — Kluyskens, nr 254 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 125 ; — Vred. Ukkel, 19 jan. 1952, *J.T.*, 1952, 288 ; — Vred. Namen, eerste kanton, 3 nov. 1961, *Jur.*

Liège, 1961-62, 271 ; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 26 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 778 ; — *anders :* Paternostre, nr 145).

Zelfs de overdracht of de verhuring van de handelszaak dient medegedeeld te worden.

Een mildere opinie zou genoegen nemen met de mededeling aan de verhuurder van de identiteit van de kandidaat-overnemer of onderverhuurder (Vred. Brussel, derde kanton, 20 april 1963, *R.W.*, 1962-63, 2070 ; — *T. Vred.*, 1963, 222).

De identiteit van de onderhuurder en de andere gegevens zouden nog mogen medegedeeld worden tijdens de debatten voor de rechtbank (Vred. Gent, tweede kanton, 7 dec. 1961, *J.T.*, 1962, 173).

Doch de prijs van de overname moet niet aan de verhuurder medegedeeld worden (Vercruysse-Lauwers, nr 274).

Het gehele contract moet niet noodzakelijk medegedeeld worden doch wel al de elementen die aan de verhuurder moeten toelaten zich eventueel te verzetten, als hij schade zou kunnen lijden (Vred. Marchienne-au-Pont, 15 okt. 1964, *J.T.*, 1965, 285).

177. — De overnemer zelf zou, bij inactiviteit van de huurder, het ontwerp van de onderhuur of overdracht kunnen mededelen aan de verhuurder (Vred. Elsene, eerste kanton, 7 okt. 1954, *J.T.*, 1955, blz. 174, nr 51) of eventueel een rechtsvordering instellen op grond van artikel 1166 B.W. (Rb. Brussel, 15 nov. 1956, *J.T.*, 1957, 257).

178. — Tussen de huurder en de kandidaat-onderhuurder moet een definitief akkoord gesloten zijn (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 26 juni 1957, *R.W.*, 1957-58, 878 ; — De Page, nr 789 *bis,* met noot). Het is deze overeenkomst die aan de verhuurder moet medegedeeld worden ; tegenover de verhuurder is ze voorwaardelijk.

Het openbaar te koop stellen van de huurrechten kan vanzelfsprekend niet geldig zijn (Vred. Brussel, derde kanton, 20 april 1963, *T. Vred.*, 1963, 222 ; *R.W.*, 1962-63, 878), omdat de verhuurder zich niet zou kunnen verzetten, ook al had hij een wettige reden.

Samenvattend kan gezegd worden dat de huurder in elk geval aan de verhuurder al de gegevens moet mededelen die van enig belang zijn : identiteit, prijs, modaliteiten.

179. — Bij de ontvangst van de aanvraag kan de verhuurder zich verzetten indien hij meent een wettige reden te hebben.

Hij moet zijn verzet en de redenen daarvan doen kennen aan de huurder binnen dertig dagen na de betekening ; dit verzet moet eveneens geschieden bij een ter post aangetekende brief of exploot van gerechtsdeurwaarder.

Is aan een van die vereisten niet voldaan dan wordt de verhuurder geacht het ontwerp goed te keuren. Nochtans zou een later ontdekte reden mogen toegevoegd worden tijdens de rechtspleging (Kluyskens, nr 254, *septimo,* blz. 332).

180. — Een reden van verzet is geldig zodra de overdracht of onderhuur:

a) eender welke,

b) werkelijke schade of benadeling met voldoende zekerheid voor de verhuurder dreigt te veroorzaken (De Page, nr 789 *ter*).

Als dusdanig geldt :

— de wijziging in de aard van de handel of in de bestemming van het goed ; zo zou de overdracht van een café-restaurant aan een warenhuis met bijhuizen ongeldig zijn, daar de bestemming ervan zou veranderd worden (Vred. Luik, tweede kanton, 29 nov. 1962, *Jur. Liège,* 1962-63, 198).

— een intensiever gebruik van de goederen ;

— de vijandschap van de onderhuurder of overnemer tegenover de verhuurder ;

— zijn mindere betaalkracht, zijn beroepsonbekwaamheid (Tschoffen-Dubru, nr 79) ;

— zijn slechte faam op handelsgebied of wat zijn privaat leven betreft (Reyntens-Van Reepinghen, nr 126) ;

— het feit dat hij een rechtsonbekwame is of dat hij niet gemachtigd werd (Hilbert-Mary, nr 109).

Het beding dat de huurceel eindigt met de dood van de huurder, betekent dat de overeenkomst *intuitu personae* gesloten werd en zou een geldige reden van verzet tegen de overdracht of de onderhuur kunnen uitmaken (De Page, nr 789 *ter*) ; dit beding schijnt echter wel in tegenspraak te zijn met de verplichte negenjarige duurtijd.

De rechtbank zal toch in dergelijk geval dienen na te gaan of de overeenkomst niet opgesteld werd met de bedoeling de wet te omzeilen.

181. — Artikel 10 vermeldt als geldige reden tot verzet het feit dat de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaren heeft uitgeoefend, of dat hij sedert min dan twee jaren de hernieuwing heeft bekomen ; *a fortiori,* geldt als reden het feit dat het goed hem sedert min dan twee jaren verhuurd werd.

De rechter moet deze reden tot verzet aanvaarden (Kluyskens, nr 254, *septimo,* blz. 332 ; — Hilbert-Mary, nr 109).

De wetgever schijnt te vrezen dat iemand een huurovereenkomst zou aangaan of een hernieuwing aanvragen, enkel met de bedoeling een derde als huurder op te dringen aan de verhuurder.

Nochtans bestaat deze vrees niet, zo de vroegtijdige onderhuur of overdracht geschiedt bij „overlijden van de huurder of in andere buitengewone omstandigheden" (art. 10), zodat het verbod in die gevallen wordt opgeheven.

182. — Achtereenvolgende overdrachten of onderverhuringen zijn denkbaar (Tschoffen-Dubru, nr 78). De wetgever eist niet dat de handel gedurende twee jaren persoonlijk uitgeoefend wordt. Of er een buitengewone omstandigheid bestaat zal de rechter in feite beoordelen ; hij zal blijkbaar als criterium aanvaarden dat die omstandigheid op het ogenblik dat de huur gesloten of de huurhernieuwing bekomen werd, voldoende onvoorzienbaar moet geweest zijn om elk bedrog, speculatie of berekening uit te sluiten.

183. — Er werd voorgehouden dat het verzet, gesteund op een reden die de huurhernieuwing in de weg zou gestaan hebben, gegrond zou zijn (De Page, nr 789 *ter,* noot 2 ; — *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 214, blz. 6).

Deze stelling moet nader onderzocht worden. Er zij onmiddellijk op gewezen dat hier geen huurhernieuwing gevraagd noch geweigerd wordt, zodat van een vergoeding wegens uitzetting geen sprake kan zijn ; men kan zich dus afvragen of de voormelde

stelling niet strijdig is met de bescherming van de handelszaak, zoals de wetgever die heeft willen inrichten.

Uit deze beschouwing zou misschien mogen afgeleid worden dat slechts de volgende in artikel 16 vermelde redenen volstaan, om de onderhuur of overdracht van huur te weigeren :

a) de in art. 16, I, 1° omschreven wil, doch met de bedoeling het goed te bestemmen voor andere dan handelsdoeleinden ; zo werd gevonnist (Vred. Beringen, 29 okt. 1954, *T. Not.*, 1954, 137) dat het verzet van de verhuurder geldig is als hij zelf het gehuurde goed wil betrekken ;

b) het in art. 16, I, 3° bedoelde inzicht, doch slechts wanneer de afbraak of de wederopbouw noodzakelijk gemaakt wordt door de ouderdom, door overmacht of door wettelijke of reglementaire bepalingen ;

c) de grove tekortkomingen voorzien onder artikel 16, I, 4° ;

d) de afwezigheid van een wettig belang bepaald in artikel 16, I, 6°.

Men ziet daarentegen niet goed in hoe de biezondere rechtspleging van artikel 16, I, 5° en van de artikelen 21, 22 en 23 ter zake kunnen toegepast worden.

184. — Tegen het verzet van de verhuurder kan de huurder in rechte opkomen. Hij moet het doen binnen vijftien dagen na de betekening van het verzet, op straffe van verval. De voorziening geschiedt op de gewone wijze ; hetzij door dagvaarding hetzij door oproeping in verzoening, eventueel gevolgd door dagvaarding binnen de dertig dagen.

De wet bepaalt deze termijn op straffe van verval. De verhuurder die zich niet verzet heeft tegen een regelmatige aanvraag tot overdracht, wordt geacht daarmede in te stemmen (Cass., 14 febr. 1958, *Pas.*, 1958, I, 645).

Dit alles belet niet dat een gans andere onderhuurder of overnemer, of een ander contract waaruit het element dat de reden was tot het verzet geweerd werd, voorgesteld kan worden (vgl. De Page, nr 789 *ter*, voetnoot 3 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 129).

Dezelfde overdracht of onderverhuring kan niet opnieuw voorgesteld worden, zeker niet als ze bij vonnis werd afgewezen.

185. — *Quid* wanneer een onderhuur of overdracht plaats had zonder de in artikel 10 bepaalde vormvereisten ?

Bij onderstelling werd het verbod van overdracht of onderhuur bedongen in het contract.

1° — niets belet de verhuurder, formeel of stilzwijgend, een onderhuur of overdracht te aanvaarden, zonder de rechtspleging van artikel 20 te moeten in acht nemen (Tschoffen-Dubru, nr 80). Stilzwijgende aanvaarding kan echter niet zo maar vermoed worden, als het verbod formeel bepaalt dat de stilzwijgende instemming nooit kan ingeroepen worden. Doch er kan wel stilzwijgende instemming zijn als deze voortspruit uit omstandigheden die niet anders kunnen uitgelegd worden (zie verder nr 250) zo b.v. als de verhuurder zonder enig voorbehoud gedurende verscheidene maanden de huurprijs vanwege de cessionaris ontvangen heeft (Rb. Nijvel, 25 april 1954, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.*, 79).

2° — de verhuurder kan de wederrechtelijk toegestane onderverhuring of overdracht inroepen om de huurverbreking te vragen, omdat de huurder een grove inbreuk op zijn huurdersverplichtingen heeft begaan (Kluyskens,

nr 254, *septimo*, blz. 336 ; — Tschoffen-Dubru, nr 80 ; — Rb. Brussel, 13 dec. 1961, *J.T.*, 1962, blz. 333, nr 132).

3° — naar gelang de goede of kwade trouw van de huurder, zou de onregelmatige onderverhuring of overdracht, niet noodzakelijk de huurverbreking medebrengen doch enkel de nietigheid van de overdracht.

4° — De voorgeschreven vormen en termijnen van artikel 10 zijn wel in acht te nemen op straf van verval, doch de nietigheid is enkel betrekkelijk zodat de partijen daarvan kunnen afzien.

Zo heeft de verhuurder, die zich verzet tegen een niet aangetekend schrijven van de huurder, afgezien van zijn recht om de nietigheid van dit schrijven in te roepen (Rb. Brussel, 15 nov. 1956, *J.T.*, 1957, 237).

186. — Het is niet vereist dat de overdracht overeenkomstig de bepalingen van artikel 1690 B.W. aan de verhuurder betekend wordt (*anders :* Vercruysse-Lauwers, nr 276).

Zeker als de rechter heeft moeten oordelen over het verzet van de verhuurder ; het tussengekomen vonnis is een authentieke akte en het ware overbodig de overdracht nogmaals bij exploot van gerechtsdeurwaarder te moeten betekenen. Doch ook in de andere gevallen is een betekening overbodig ; artikel 10 van de wet van 30 april 1951 stelt een biezondere wijze van huuroverdracht, die niets te zien heeft met de gemeenrechtelijke overdracht van artikel 1717 B.W.

§ 3. — Gevolgen.

187. — In het gemeen recht schept de onderverhuring geen enkel rechtsverband tussen de oorspronkelijke verhuurder en de onderhuurder ; deze rechtshandeling is vóór hem een *res inter alios acta.*

Bij het einde van de hoofdhuur, om gelijk welke reden, kan de onderhuurder geen recht laten gelden tegen de hoofdverhuurder ; hij zal als een betrekker zonder recht noch titel het gehuurde goed dienen te ontruimen (De Page, IV, nr 734). De kwestie van de gevolgen van de overdracht is kieser (De Page, IV, nr 739).

Artikel 11 van de wet van 30 april 1951, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, brengt aan de regelen van het gemeen recht een zeer belangrijke afwijking en regelt de gevolgen van de overdracht en van de onderhuur.

Deze regeling van artikel 11 geldt zowel wanneer de onderverhuring of overdracht niet verboden is in de huurovereenkomst (art. 1717 B.W.), als wanneer een dergelijk beding geen toepassing heeft gevonden ingevolge artikel 10 van de wet van 30 april 1951 (Kluyskens, nr 254, *septimo*).

Zij geldt dus telkens wanneer een handelshuur wordt overgedragen of in onderhuur gegeven wordt.

Dit artikel 11 is van zeer groot belang. Daar het een afwijking is van de algemene rechtsregelen, dient het op enge wijze uitgelegd te worden (Reyntens-Van Reepinghen, nr 113).

Om dit artikel juist te begrijpen, weze er aan herinnerd dat de handelszaak kan overgedragen of verhuurd worden zonder overdracht van huur (Vred. Borgerhout, 24 jan. 1964, *R.W.*, 1964-65, 887) of onderhuur ; een

onderhuur kan samengaan met een overdracht van de handelszaak, zoals de overdracht van huur kan gepaard gaan met een verhuring van de handelszaak.

A. — Overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder en volledige onderhuur met overdracht van de handelszaak.

188. — Artikel 11, I houdt in dat in twee welbepaalde gevallen de onderhuurder of overnemer zelf rechtstreeks huurder wordt van de hoofdverhuurder :

1° — wanneer de hoofdhuurder hem zijn gezamenlijke rechten heeft overgedragen ; dus eensdeels overdracht van de huurceel en anderdeels overdracht van de handelszaak, indien de overdrager er rechten op heeft.

Voor dit eerste geval is het onverschillig of de huurder al dan niet eigenaar was van de handelszaak.

Behoorde ze hem niet toe, dan zal hij immers toch zijn gezamenlijke rechten overgedragen hebben, zodra de huur van het goed werd overgedragen.

Artikel 11, I, eerste lid is algemeen en kan niet anders uitgelegd worden. Zo zal een brouwerij, die haar rechten overdraagt in de vormen bepaald door de wet, haar huurrecht kunnen overdragen aan de overnemer, die bij veronderstelling eigenaar is van de handelszaak. Deze overnemer zal dan de hernieuwing rechtstreeks aan de hoofdverhuurder kunnen aanvragen, daar hij zijn rechtstreekse huurder is geworden.

2° — met het eerste geval wordt door art. 11, I, tweede lid, gelijkgesteld : volledige onderhuur van het onroerend goed samengaande met overdracht van de handelszaak. Hierbij wordt dus verondersteld dat de hoofdhuurder van het onroerend goed tevens eigenaar is van de handelszaak ; als hij de handelszaak overdraagt en tevens zijn huurdersrechten volledig in onderhuur geeft, wordt de onderhuurder eveneens een rechtstreekse huurder van de hoofdverhuurder.

189. — Deze twee leden van artikel 11, I zijn duidelijk op zichzelf : alleen zo de aldaar gestelde voorwaarden vervuld zijn, wordt de onderhuurder, uit kracht van de wet, rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder. De gevolgen hiervan zijn dat de hoofdhuurder, vermits hij bij veronderstelling al zijn rechten op het onroerend goed heeft overgelaten, tegenover de hoofdverhuurder geen huurhernieuwing meer zal kunnen aanvragen. Hij oefent aldaar geen kleinhandel meer uit en zal dus artikel 13 niet meer kunnen inroepen (De Page, nr 781 *bis*, blz. 163).

Hij is geen huurder meer ; hij is een schakel die uit de ketting gevallen is. Trouwens, hij heeft geen enkele bescherming meer nodig daar hij zelf bewijst, door het overlaten van al zijn rechten, dat hij in de zaak geen belang meer heeft (Rb. Brussel, 12 april 1963, *J.T.*, 1963, 713 ; — Cass., 23 mei 1957, *Pas.*, 1957, I, 1155).

Bij overdracht van huur met afstand van de handelszaak is artikel 11, I, van toepassing, ook als een exclusief recht van dranklevering en van aanbrengen van lichtreklames ten voordele van een derde, n.l. een brouwerij, werd bedongen. Dergelijke verplichting, die niet ten bate van de overdrager

werd aangegaan, maar uitsluitend in het belang van een derde, neemt niets weg van de aard van volledige afstand : de overdrager heeft al zijn rechten afgestaan.

190. — Het tweede gevolg is dat de overnemer of onderhuurder als rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder, al de bepalingen van de wet van 30 april 1951, gewijzigd bij de opeenvolgende wetten, zal mogen inroepen.

Het door art. 11, I, gehuldigde stelsel kan dus als volgt samengevat worden : daar de overdragende huurder of de hoofdhuurder door het overlaten van de handelszaak, volkomen vreemd wordt aan die handelszaak, die voortaan de uitsluitende eigendom van de overnemer of de onderhuurder wordt, zullen de rechtsvraagstukken welke ten aanzien van de handelshuurovereenkomst rijzen omtrent het bestaan en de bescherming van de handelszaak en de duur van de handelshuur, het recht op de hernieuwing, de uitwinningsvergoeding, de huurprijsherziening, het recht om de handelslokalen in te richten enz., rechtstreeks tussen de oorspronkelijke verhuurder en de overnemer of onderhuurder geregeld worden, zonder dat de overdrager of hoofdhuurder, die met de handelszaak geen uitstaans meer heeft, moet tussenbeide komen (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 156, blz. 3).

De overnemer of onderhuurder zal eventueel slechts recht hebben op een laatste huurhernieuwing, zo de hoofdhuurder reeds tweemaal dat recht heeft uitgeoefend.

B. — *Onderverhuring gepaard met de verhuring van de handelszaak of aanleiding gevende tot de oprichting van een handelszaak.*

191. — Vooraf moet worden aangestipt dat artikel 11 enkel de gevolgen regelt van de overdracht of onderhuur ; het geeft geen toelating tot overdracht of onderhuur indien deze in de huurceel verboden zijn. Dit wordt geregeld in artikel 10, waarbij de overdracht en onderhuur mogelijk gemaakt wordt, niettegenstaande een strijdig beding in de huurovereenkomst, op voorwaarde dat de overdracht of de onderhuur het geheel der rechten van de hoofdhuurder tot voorwerp heeft (Verklaring Derbaix, *Parlem. Hand., Senaat,* 1954-55, blz. 1366, 2e kol. ; — zie nrs 171 en volg.).

Nu artikel 11 grondig werd gewijzigd en aangevuld bij de wet van 29 juni 1955, zodanig dat ook de gevolgen van een gedeeltelijke onderhuur onder ogen worden genomen, moet er toch de nadruk op gelegd worden dat dit artikel de gedeeltelijke onderverhuring en de onderverhuring van de handelszaak niet toelaat, als de huurceel een verbod tot overdracht of tot onderhuur inhoudt.

Dit blijkt duidelijk uit de voorbereidende werken : „Voorts is het wel verstaan.... dat de onderhuurder slechts de voor de bescherming van het handelsfonds bepaalde rechten geniet, op voorwaarde dat de onderverhuring bij onderlinge overeenkomst tussen eigenaar-verhuurder en hoofdhuurder niet verboden is, of dat dit verbod met toepassing van artikel 10 der wet van 30 april 1951, als niet bestaande wordt beschouwd". (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1953-54, nr 240, blz. 5 ; — overgenomen in Verslag Rombaut, *Parlem. Besch., Kamer,* B.Z. 1954, stuk 97, nr 4, blz. 7).

De onderhuur van het onroerend goed moet niet meer noodzakelijk volledig zijn zoals onder de wet van 30 april 1951 ; ook gedeeltelijke verhuring van het onroerend goed kan in aanmerking komen zodat b.v. de handels-

lokalen en de woonlokalen afzonderlijk kunnen verhuurd worden ; doch dit geldt alleen als het verbod van onderhuur of overdracht niet in het contract bedongen was, m.a.w. alleen indien de huurder zich kan beroepen op artikel 1717 B.W.

192. — De hoofdhuurder moet niet meer noodzakelijk eigenaar of huurder zijn van de handelszaak ; het volstaat dat, zelfs na de onderverhuring, er in het gehuurde goed een kleinhandel wordt uitgeoefend of opgericht door de huurder. De wettekst verleent immers de bescherming ook aan de handelszaak waarvan de onderhuurder alleen eigenaar is (Verslag Rombaut, *Parlem. Besch., Kamer,* B.Z. 1954, stuk 97, nr 4, blz. 4). In de Franse tekst die in 1954 door de Senaat aangenomen werd kwam de term voor *établissement d'un nouveau fonds de commerce* terwijl de Nederlandse tekst enkel sprak van « handelszaak ». In de definitieve tekst is de term *nouveau* weggelaten.

Doch in de Senaatscommissie werd er uitdrukkelijk op gewezen dat de overdracht of onderverhuring van een handelszaak, die de huurder van een derde verkreeg of die hij voordien in een ander pand exploiteerde, onder de toepassing van de wet zou vallen (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 4). Zodoende valt elke verhuring, hetzij van geheel het onroerend goed, hetzij van een gedeelte ervan, onder de toepassing van artikel 11, II, eerste lid, zodra ze gepaard gaat met de huur van een handelszaak of aanleiding geeft tot het totstandbrengen van een handelszaak of indien de huurder en cessionaris de handelszaak van een vroeger bewoner verkreeg.

Dit lid bedoelt klaarblijkelijk een bepaalde categorie van zgn. brouwerijcontracten, nl. het geval van een brouwerij die een onroerend goed in huur neemt en het onderverhuurt aan een herbergier. Het is thans zonder belang na te gaan aan wie de handelszaak toebehoort, aan de brouwerij of aan de onderhuurder of aan beiden samen in overdeeldheid (Verklaring Derbaix, *Parlem. Hand., Senaat,* 1953-54, blz. 1136). Het is wel onnodig aan te stippen dat de wet niet alleen op de bedoelde brouwerijcontracten van toepassing is, doch op alle andere huurovereenkomsten die aan de gestelde vereisten voldoen.

193. — De betrekkingen tussen de hoofdverhuurder, de hoofdhuurder en de onderhuurder zullen in het geval van artikel 11, II, niet dezelfde zijn als in de gevallen begrepen onder artikel 11, I. Immers hier wordt de hoofdhuurder niet uitgeschakeld : hij heeft niet zijn volledige rechten afgestaan ; hij heeft alleen onderverhuurd zodat hij verder artikel 13 zal kunnen inroepen en de huurhernieuwing bekomen van de hoofdverhuurder, tenzij deze zich op artikel 16 kan beroepen (Rb. Brussel, 12 april 1963, *J.T.,* 1963, 713 ; — Vred. Borgerhout, 24 jan. 1964, *R.W.,* 1964-65, 887).

194. — Welke houdingen kan de hoofdhuurder aannemen t.a.v. de hernieuwing van zijn huur met de hoofdverhuurder ?

1° — Hij vraagt en bekomt de huurhernieuwing.

De onderhuurder zal op zijn beurt aan de hoofdhuurder de huurhernieuwing kunnen aanvragen en zal die bekomen, want de overeenkomst tussen hoofdhuurder en onderhuurder is op zichzelf een gewone huurovereenkomst, die onderworpen is aan de wet van 30 april 1951. Vermits de hoofdhuurder huurder blijft, dient hij normaal aan zijn onderhuurder, die het aanvraagt, de hernieuwing toe te staan, tenware hij zich op artikel 16 kon beroepen. De

wet zal tussen hoofdhuurder en onderhuurder volledig toepasselijk zijn ; desgevallend zal een vergoeding wegens uitzetting moeten betaald worden, in de gevallen voorzien bij artikel 25, alsook in het geval van artikel 16, IV, zoals de wet van 29 juni 1955 het uitdrukkelijk bepaalt. De woorden „in dezelfde mate" (art. 11, II), betekenen dat b.v. de hoofdhuurder die slechts huurhernieuwing bekomt tot aan de meerderjarigheid van de hoofdverhuurder, vanzelfsprekend geen verdere hernieuwing zal kunnen toestaan aan de onderhuurder.

195. — 2° — De hoofdhuurder vraagt de huurhernieuwing doch ze wordt hem geweigerd om objectieve redenen, d.w.z. om redenen die niet alleen de hoofdhuurder betreffen.

B.v. de hoofdverhuurder neemt zelf het goed terug ingevolge art. 16, IV, art. 16, III, art. 16, I, 1°, 2° of 3°.

In dit geval heeft de onderhuurder geen vordering tegen de hoofdverhuurder, maar wel eventueel een vordering tegen de hoofdhuurder (Cass., 3 jan. 1964, *Pas.*, 1964, I, 456 ; — Cass., 25 maart 1966, *R.W.*, 1966-67, 391 ; — Rb. Charleroi, 24 sept. 1965, *J.T.*, 1966, 359). In dit geval heeft de onderhuurder enkel een vordering tegen de hoofdhuurder voor de betaling van een eventuele vergoeding wegens uitzetting die door de hoofdverhuurder dient betaald te worden : deze kan immers verdeeld worden tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, doch deze laatste dient zich tot de hoofdhuurder te richten ; die dan eventueel de hoofdverhuurder inzake kan roepen (Rb. Charleroi, *l.c.*).

196. — 3° — De hoofdhuurder vraagt geen huurhernieuwing.

Er moet opgemerkt worden dat de hoofdhuurder niet verplicht is de hernieuwing aan te vragen (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 12 juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 326 ; — Rb. Brussel, 22 april 1952, *Ann. Not. Enreg.*, 1952, 301 ; — Colens, *T. Vred.*, 1953, blz. 79) tenzij die verplichting hem was opgelegd in de huurovereenkomst. Doch dan zou de sanctie enkel bestaan in een schadeloosstelling aan de onderhuurder.

197. — 4° — De hoofdhuurder vraagt de huurhernieuwing doch ze wordt niet toegestaan om subjectieve redenen, d.w.z. redenen die eigen zijn aan de hoofdhuurder.

De reden van weigering moet t.a.v. de hoofdhuurder van persoonlijke aard zijn, o.m. het niet aanvaarden van de voorgestelde andersluidende voorwaarden, grove tekortkomingen, het niet ingaan op een hoger aanbod door een derde, het beschikken over een naburig onroerend goed, het afwijzen van de vraag in rechte omwille van een procedurefout of van een niet tijdige of een onregelmatige aanvraag, verzaking om reden van te hoge huurprijs.

198. — In de gevallen onder nrs 196 en 197 hierboven vermeld geeft artikel 11, II, tweede lid van de wet van 30 april 1951, gewijzigd bij artikel 1, 3° van de wet van 29 juni 1955, aan de onderhuurder het recht om van de hoofdverhuurder rechtstreeks huurhernieuwing te bekomen.

De onderhuurder krijgt aldus een rechtstreekse vordering tegen de hoofdverhuurder (Rb. Brussel, 7 juni 1963, *J.T.*, 1963, 63).

Voorwaarde hiervoor is dat de onderhuurder bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder de hernieuwing aanvraagt aan de hoofdhuurder èn aan de hoofdverhuurder, en wel op dezelfde dag aan beiden. Deze voorwaarde, die erg streng lijkt, is volstrekt noodzakelijk en voorgeschreven op straf van nietigheid. Immers, artikel 11, II geeft hier aan de onderhuurder een uitzonderlijk recht, dat eng moet uitgelegd worden.

Indien de onderhuurder zijn aanvraag heeft medegedeeld, laat de hoofdverhuurder hem een afschrift toekomen van elke kennisgeving die hij aan de hoofdhuurder doet. De wet schrijft dienaangaande geen biezondere vormen voor. Om zich een bewijs te verschaffen is het aan te raden de kennisgeving te doen bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder.

Indien de hoofdhuurder helemaal geen hernieuwing aangevraagd heeft moet de hoofdverhuurder natuurlijk geen stukken gericht aan de hoofdhuurder mededelen ; het geding over het al dan niet toestaan van huurhernieuwing zal uitsluitend tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder gevoerd worden.

199. — Het recht van de onderhuurder om rechtstreeks van de hoofdverhuurder de huurhernieuwing te bekomen is geen indeplaatsstelling in de rechten van de hoofdhuurder : het is een recht dat hem rechtstreeks toegekend wordt uit kracht van de wet.

De voorbereidende werken zijn daarover duidelijk : „Een tweede wijziging bestaat erin niet meer met de Senaat te zeggen dat de onderhuurder in de rechten van de hoofdhuurder treedt (subrogatie) vermits de hoofdhuurder in de hypothese dat zijn vraag verworpen wordt, geen recht op hernieuwing meer heeft, zodat er geen sprake meer kan zijn van subrogatie (Verslag Rombaut, *Parlem. Besch., Kamer,* B.Z., 1954, stuk 97, nr 4, blz. 6).

De tweede wijziging is even noodzakelijk als de eerste : immers wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing niet aanvraagt of zijn aanvraag wordt verworpen, steunt de rechtsvordering van de onderhuurder juridisch niet, zoals bepaald was, op een subrogatie in het recht van de hoofdhuurder.... maar wel op het persoonlijk recht van de onderhuurder dat hem werd toegekend bij de wet zelf (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 4).

Als logisch gevolg zou de onderhuurder rechtstreeks zijn aanvraag mogen richten tot de hoofdverhuurder, indien hij weet dat de hoofdhuurder geen aanvraag zal doen. Het feit in dit geval geen aanvraag te richten tot de hoofdhuurder, zou dan geen sanctie krijgen.

200. — Tussen de twee nieuwe partijen zullen de voorwaarden van de verhuring moeten vastgesteld worden. Hoewel de wet het niet uitdrukkelijk zegt, is het de bedoeling dat de aanvraag van de onderhuurder aan de hoofdverhuurder moet voldoen aan de vereisten gesteld bij artikel 14, eerste lid en dat, ingeval van betwisting, dezelfde rechtspleging zal moeten gevolgd worden.

Op één punt nochtans zal de huurovereenkomst die tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder uit kracht van de wet tot stand komt, de oorspronkelijke overeenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder moeten voortzetten, nl. wat de duur betreft. De onderhuurder zal in geen geval een langere termijn kunnen bekomen dan de hoofdhuurder had kunnen opeisen. Er anders over beslissen zou aan de wet een bedoeling toeschrijven die zij niet heeft.

De hoofdhuurder, die het onroerend goed van de hoofdverhuurder heeft aangekocht blijft juridisch de hoofdhuurder van de onderhuurder. Deze moet zich voor het bekomen van de huurhernieuwing tot de hoofdhuurder wenden. Doch indien hij in dit geval zijn aanvraag niet tegelijker tijd aan de hoofdverhuurder heeft ter kennis gebracht, is dit geen reden tot afwijzing. De hoofdhuurder die in zich twee hoedanigheden van hoofdhuurder en hoofdverhuurder verenigt, kan dit verzuim niet inroepen (Verklaring Derbaix, verslaggever, Lilar, Minister van Justitie, en Rolin, Voorzitter van de Senaatscommissie van Justitie op een vraag van mevrouw Ciselet, *Parlem. Hand., Senaat,* 1954-55, blz. 1365-66).

201. — De gewone procedure van aanvraag tot huurhernieuwing wordt uiteengezet in de nrs 260 en volgende ; ze geldt ook voor de onderhuurder.

De bepaling waardoor aan de onderhuurder het recht op eventuele huurhernieuwing rechtstreeks tegenover de hoofdverhuurder toegekend wordt ingeval de hoofdhuurder geen aanvraag heeft gedaan, moet gunstig beoordeeld worden. Het is tenslotte de onderhuurder, eigenaar of huurder van de handelszaak, die de bescherming van de wet verdient.

Bij het lezen van de wettekst kon men zich echter afvragen of de voorgestelde regeling wel het doel zal bereiken. Immers de tekst van artikel 11, II, tweede lid, schijnt uit te gaan van de veronderstelling dat de onderhuurder aan de hoofdhuurder de hernieuwing moet aanvragen op hetzelfde ogenblik als dat waarop de hoofdhuurder zijn aanvraag tot huurhernieuwing moet richten tot de hoofdverhuurder. Want de Franse tekst zegt dat de hoofdverhuurder aan de onderhuurder al de stukken doet toekomen *qu'il ferait au locataire principal.* Dit wijst erop dat beide aanvragen terzelfdertijd geschieden.

In de praktijk kan het echter anders zijn daar de aanvangsdatum van de onderverhuring en van de hoofdverhuring niet noodzakelijk samenvallen.

Een amendement van de hh. Orban en Ronse (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 262) had tot doel de onderhuurder toe te laten in elk geval zijn aanvraag tot hernieuwing aan de hoofdverhuurder te richten tussen de 18e en 15e maand vóór het einde van de hoofdhuurovereenkomst.

Dit amendement werd verworpen.

Doch de uitvoerige bespreking daarvan in de openbare zitting van 9 juni 1955 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1954-55, blz. 1367 en 1368), heeft het grote nut gehad de wil van de wetgever op dit punt ondubbelzinnig te laten kennen : de onderhuurder die aan zijn hoofdhuurder op een regelmatige wijze de hernieuwing aanvraagt en deze aanvraag ter kennis brengt van de hoofdverhuurder, zal dus rechtstreeks van hem de hernieuwing kunnen bekomen, indien de hoofdhuurder de hernieuwing niet heeft aangevraagd of indien zijn aanvraag verworpen werd om een subjectieve reden. De hoofdverhuurder kan zich niet beklagen ; hij kent noodzakelijk de onderverhuring die heeft plaats gehad ; hij heeft er zich niet tegen verzet of zijn verzet werd afgewezen. De onderhuurder verkrijgt dus wel een rechtstreeks recht op huurhernieuwing tegenover de hoofdverhuurder, uit kracht van de wet.

202. — 5° De overeenkomst tussen de hoofdhuurder en de hoofdverhuurder neemt een einde vóór de wettelijke of contractuele vervaldag, door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder: ook in dit geval wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder. Geen enkele formaliteit is daartoe vereist ; de overeenkomst tussen de onderhuurder en de hoofdverhuurder komt tot stand uit kracht van de wet.

Deze regeling voorkomt elke geheime verstandhouding tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder tot bedrieglijke verkorting van de rechten van de onderhuurder.

Volgens het gemeen recht zou de onderhuurder in een dergelijk geval tegenover de hoofdverhuurder geen enkel recht kunnen laten gelden. Hij zou ten hoogste tegenover zijn verhuurder — de hoofdhuurder — een vordering tot schadeloosstelling kunnen instellen wegens stoornis in het genot.

Daarom was het nodig dat artikel 11, II, uitdrukkelijk bepaalt dat de onderhuurder rechtstreekse huurder wordt van de hoofdverhuurder.

Hij zal derhalve al de rechten op eventuele huurhernieuwing kunnen laten gelden alsook al de andere bepalingen van de wet van 30 april 1951 kunnen inroepen.

203. — Men zou geneigd zijn te beweren dat de onderhuurder niet enkel het vermogen heeft maar tevens de verplichting de huur voort te zetten ; de wet zou een dwingend voorschrift geven. Doch aldus zou men een onjuiste gevolgtrekking halen uit het dwingend karakter van artikel 11, II. De onderhuurder mag niet bij voorbaat afstand doen van het voordeel van die wetsbepaling, die van dwingend recht is (De Page, nr 790 E, noot 1) maar naderhand is de onderhuurder geenszins verplicht een al te strenge bescherming in te roepen (De Page, nr 781 *bis*, e, *in fine*, « si le locataire le veut bien »).

204. — Indien hij de huur wil voortzetten zullen de voorwaarden tussen de verhuurder en de onderhuurder, na het uitvallen van de hoofdhuurder in onderlinge overeenstemming moeten bepaald worden. Artikel 1, 3° van de wet van 29 juni 1955 dat artikel 11, II, derde lid, op dit punt heeft aangevuld en gewijzigd, laat daaromtrent geen twijfel (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 4).

De onderhuurder die rechtstreeks huurder wil worden van de hoofdverhuurder, is niet gebonden door de voorwaarden van de huurovereenkomst die tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder golden ; de nieuwe voorwaarden moeten vrij tussen de partijen bepaald worden.

Kunnen ze het niet eens worden, dan zal de rechter de voorwaarden van de verhuring naar billijkheid vaststellen, en wat de huurprijs betreft, handelen naar de voorschriften van artikel 19.

De zaak wordt voor de rechter gebracht door de meest gerede partij. De wet schrijft geen dwingende regelen van vorm en termijn voor. Het zal dus geschieden door oproeping in verzoening of door dagvaarding.

205. — De wet zegt niets over de duur van die overeenkomst. Dit is nochtans van zeer groot belang.

B.v. A verhuurt aan B op 1 januari 1965 voor negen jaar ; op 1 januari 1967 staat B onderverhuring toe aan C.

In de loop van 1968 laat B na de huurprijs te betalen, met als gevolg huurverbreking, of hij verzet zich niet tegen een onwettige aanvraag van de hoofdverhuurder tot vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst, of hij doet afstand van de huurovereenkomst tegenover A.

In al deze gevallen, schuld, instemming, initiatief van B, is artikel 11, II van toepassing.

C zal rechtstreeks huurder kunnen worden van A tegen voorwaarden die niet noodzakelijk dezelfde zullen zijn als de voorwaarden die golden tussen A en B.

De kwestie is nu te weten of de overeenkomst tussen A en C, wat de duur betreft, een geheel nieuwe overeenkomst is, die desgevallend aanleiding geeft tot drie huurhernieuwingen, ofwel de voortzetting van de overeenkomst tussen A en B.

Het antwoord is dat C, t.a.v. de duur, de overeenkomst tussen A en B voortzet. Een andere oplossing zou de rechten miskennen van de hoofdverhuurder, die verhuurd heeft voor negen jaar vanaf 1 januari 1965 en daarmede rekening gehouden heeft. Hem in 1968 een nieuwe huurovereenkomst opdringen met de onderhuurder, die in principe voor drie hernieuwingen vatbaar zou zijn, zou zijn toestand merkelijk verzwaren ; uit geen enkele bepaling van de wet blijkt een dergelijke bedoeling. De wet wil wel de onderhuurder beschermen tegen de daden van de hoofdhuurder, doch niet ten koste van de hoofdverhuurder. Het volstaat dat de onderhuurder de verzekering krijgt dat de duur van de onderhuur, waarop hij bij het aangaan van zijn overeenkomst met de hoofdhuurder normaal mocht rekenen, gewaarborgd blijft. Hem meer rechten toekennen zou het doel van de wet te buiten gaan.

206. — Practisch gesproken kan de onderhuurder, die hetzij eigenaar, hetzij huurder is van de handelszaak, steeds de huurhernieuwing bekomen, indien hij regelmatig en geldig zijn aanvraag doet en indien artikel 16 tegen hem niet kan ingeroepen worden.

In de volgende gevallen zal hij de hernieuwing bekomen :

a) overdracht van huur met overdracht van de handelszaak (art. 11, II, eerste lid) ;

b) overdracht van huur terwijl de overdrager geen handelszaak bezit, omdat ze aan een derde toebehoort of nog moet opgericht worden (art. 11, I, eerste lid) ;

c) onderhuur met overdracht van de handelszaak (art. 11, I, tweede lid) ;

d) onderhuur met verhuring van de handelszaak (art. 11, II) ;

e) onderhuur als de hoofdhuurder geen handelszaak bezit (art. 11, II).

207. — Dit artikel 11 zal niet kunnen ingeroepen worden wanneer de vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder gesloten, alleen te wijten is aan de hoofdverhuurder, die handelt krachtens een beding van de huurovereenkomst (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 156, blz. 4).

De onderverhuring belet b.v. niet dat de hoofdverhuurder, gebruik makend van zijn contractueel recht, de vervroegde beëindiging vraagt ; ook de onderhuurder moet zich daarbij neerleggen (Rb. Luik, 24 okt. 1960, *Rev. Prat. Not.,* 321).

Artikel 11 handelt evenmin over de hypothese van overdracht van huur met verhuring van de handelszaak. Hoewel dit geval eerder hypothetisch is zou het bij analogie kunnen gelijk gesteld worden met het geval voorzien onder nr 206.

Bij overdracht van de handelszaak zonder overdracht van huur of zonder onderhuur van het onroerend goed, kan de huurder nog de huurhernieuwing

bekomen ; de eigenaar van de handelszaak zou dat recht niet hebben (Vred. Borgerhout, 24 jan. 1964, *R.W.*, 1964-65, 887).

§ 4. — Hoofdelijkheid.

208. — Een andere afwijking op de beginselen van het gemeen recht is dat de hoofdhuurder hoofdelijk gehouden blijft tot al de verplichtingen die uit de oorspronkelijke huur voortvloeien (art. 11, III).

Deze hoofdelijkheid werd door de wetgever ingesteld als tegenhanger voor het feit dat de verhuurder tegen zijn wil in, ingevolge de onderverhuring, kan verplicht worden een nieuwe huurder te aanvaarden, die hij niet gewenst heeft. De onderhuurder moet hij wel aanvaarden, doch hij behoudt tevens al zijn rechten tegenover de huurder met wie hij aanvankelijk de huur gesloten heeft.

In tegenstelling met wat door sommige rechtspraak (Rb. Ieper, 5 sept. 1958, *R.W.*, 1957-58, 2130) voorgehouden wordt, geldt de hoofdelijkheid zowel wanneer de overdracht of onderverhuring werd toegestaan krachtens artikel 1717 B.W., als wanneer deze overdracht of onderverhuring werd toegestaan krachtens artikel 10 van de wet van 30 april 1951 : de wettekst maakt geen enkel onderscheid voor het geval dat de overdracht of onderverhuring werd toegestaan omwille van een of andere wettelijke bepaling (Vred. Luik, eerste kanton, 14 okt. 1955, *Jur. Liège,* 1955-56, 288).

209. — Doch deze hoofdelijkheid is beperkt in de tijd. Zij zal niet langer blijven bestaan dan de huurovereenkomst die overgedragen werd of die het voorwerp van een onderhuur uitgemaakt heeft (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 9).

Aanvankelijke huurovereenkomst, betekent lopende; de hoofdelijkheid vervalt van zodra de lopende huurovereenkomst hernieuwd werd (Rb. Luik, 21 nov. 1966, *Jur. Liège,* 1966-67, 259).

Zodra de hernieuwing door de onderhuurder of overnemer rechtstreeks van de hoofdverhuurder bekomen werd, is de oorspronkelijke huurder niet meer gehouden tegenover de hoofdverhuurder. Waarom deze laatste stelling wel eens beperkt wordt tot het geval van overdracht van huur (Tschoffen-Dubru, nr 82, B) is niet duidelijk. Doch de hoofdelijkheid blijft wel bestaan zo de hoofdhuurder van de hoofdverhuurder de huurhernieuwing bekomt om ze zelf toe te staan aan de onderhuurder (Paternostre, nr 185).

210. — Deze bepaling van artikel 11, III, werd niet gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955. Toch werd in de Senaatscommissie (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 48 onderaan) de vraag gesteld of de solidariteit ook gehandhaafd bleef in het geval voorzien bij artikel 11, II, derde lid, nl. indien de onderhuurder rechtstreeks huurder werd van de hoofdverhuurder tegen andere voorwaarden dan degene die oorspronkelijk tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder bedongen werden.

De Commissie was terecht van oordeel dat de hoofdhuurder hoofdelijk verbonden blijft, doch dat de hoofdelijkheid in dit geval strikt beperkt blijft tot de verplichtingen die hij in de oorspronkelijke overeenkomst had opgenomen. Ingeval b.v. aan de onderhuurder, die rechtstreeks huurder wordt van de hoofdverhuurder, zwaardere voorwaarden worden opgelegd dan in de oorspronkelijke overeenkomst tussen hoofdverhuuder en hoofdhuurder zal

de hoofdhuurder slechts gehouden blijven in de mate waartoe hij zich had verbonden.

Dit kan ook als argument gelden voor de stelling dat de duur waarop de onderhuurder recht heeft, niet verder gaat dan de termijn die hij normaal had kunnen bekomen indien de hoofdhuurder geen voortijdig einde had gesteld aan de oorspronkelijke overeenkomst.

211. — De hoofdhuurder die zijn rechten overdraagt aan een onderhuurder, blijft hoofdelijk verbonden tegenover de hoofdverhuurder. Zo kan hij geen opzegging meer geven op het einde van een driejarige periode (Rb. Aarlen, 5 jan. 1965, *Jur. Liège,* 1964-65, 252). Hij staat machteloos tegenover de onderhuurder die aan zijn verplichtingen tegenover de hoofdverhuurder te kort schiet ; hij zal de verbreking van de overeenkomst niet kunnen vragen, daar hij geen partij meer is. Hij is alleen nog gehouden *solutionis causa.*

De borgsom die door de hoofdhuurder gestort werd zal eventueel aangewend worden tot betaling van de schulden van de onderhuurder aan de hoofdverhuurder.

Daarom is het aan te raden, althans bij onderverhuring met instemming van de hoofdverhuurder, aan hem de verplichting op te leggen de hoofdhuurder te verwittigen van elke tekortkoming aan de verplichtingen van de onderhuurder (Vercruysse-Lauwers, nr 292).

§ 5. — Overdracht van het recht van de verhuurder.

212. — De wet van 30 april 1951 spreekt niet over de afstand of overdracht van het recht van de verhuurder, zodat hier het gemeen recht ten volle blijft gelden (Vred. Brussel, derde kanton, 7 juni 1963, *J.T.,* 1964, 63).

Het recht van de hoofdhuurder kan derhalve aan een ander worden overgedragen, zonder enige tussenkomst vanwege de onderhuurder ; deze moet de nieuwe hoofdhuurder aanvaarden en heeft geen enkele mogelijkheid om zich daartegen te verzetten. Het spreekt echter van zelf dat de bepalingen van artikel 1689 en volg. B.W. moeten in acht genomen worden.

Nochtans kan de verhuurder enkel zijn recht als schuldeiser overdragen en niet zijn rechten als schuldenaar, tenware de huurder in de overdracht zou hebben toegestemd.

Zo werd door het hof van cassatie (8 juli 1954, *J.T.,* 1955, 140 met noot La Haye-Vankerckhove) beslist dat de huurder de huurhernieuwing diende aan te vragen aan zijn oorspronkelijke verhuurder en niet aan de verhuurder aan wie de eerste zijn rechten had overgedragen.

Het geschil betrof een wettelijk verlengde huurovereenkomst ; wellicht heeft het hof geoordeeld dat, vermits in dergelijk geval de huurder een persoonlijk recht heeft op huurverlenging, ook de verhuurder zijn rechten zag bevriezen.

Als de consequenties van deze beslissing doorgetrokken worden, zou eveneens ingeval van vervreemding van het verhuurde onroerend goed, de oorspronkelijke verhuurder steeds gehouden blijven tegenover de huurder.

HOOFDSTUK VII

Overdracht van het gehuurde goed

§ 1. — Principe.

213. — Het kan voorkomen dat, in de loop van de huurovereenkomst de verhuurder het verhuurde goed vervreemdt, verkoopt, ruilt, inbrengt, schenkt of legateert, of dat hij afstand doet van vruchtgebruik.

Wat zal er dan met de huurovereenkomst gebeuren ?

Vooraf valt op te merken dat deze vraag zich enkel stelt voor vervreemdingen onder bijzondere titel ; wanneer de verhuurder sterft, zijn de erfgenamen onder algemene titel gehouden de overeenkomst van hun rechtsvoorganger te eerbiedigen en voort te zetten.

Volgens de regels van het gemeen recht (art. 1743 en volg. B.W.) kunnen zich de volgende toestanden voordoen :

1° — De huurovereenkomst heeft vaste dagtekening, d.w.z. ze werd geregistreerd of de hoofdinhoud ervan is vastgesteld in een andere akte met vaste dagtekening, of een der ondertekenaars is overleden (art. 1328 B.W.). In dit geval is de verkrijger, volgens de algemene regel, gehouden de huurovereenkomst te eerbiedigen : de huurder behoudt al zijn rechten tegenover de verkrijger.

Er is nochtans één uitzondering mogelijk : de huur kan een beding bevatten dat aan de verkrijger het recht voorbehoudt om de huurder uit te zetten. Het wordt algemeen aangenomen dat dergelijk beding volkomen geldig is. Dan kan de verkrijger de huurder uitzetten, mits een opzegging te geven die overeenstemt met de plaatselijke gebruiken of die in de overeenkomst zelf geregeld wordt (art. 1745 en 1748 B.W. ; — Kluyskens, nr 241 ; — De Page, nr 791).

2° — De huurovereenkomst heeft geen vaste dagtekening:

a) Bij vervreemding kan de verhuurder in de akte bedingen dat de verkrijger de lopende huurovereenkomst moet eerbiedigen, overnemen en voortzetten. Natuurlijk moet de verkrijger zich daaraan houden en heeft de huurder het recht dit beding te zijnen voordele te doen uitvoeren (Cass., 16 jan. 1953, *Pas.*, 1953, I, 334 ; — Cass., 2 juni 1956, *R.W.*, 1955-56, 1767) ; een voorzichtige verhuurder zal dit beding steeds inlassen om niet bloot te staan aan het betalen van schadevergoeding : de huurder zou hem tot verantwoording kunnen roepen omdat hij zich vrijwillig in de onmogelijkheid geplaatst heeft zijn verhuurdersverplichtingen na te komen. Ook de contractuele kennis kan de verkrijger verhinderen de huurder uit te zetten (De Page, IV, nr 766 ; — Rb. Charleroi, 11 febr. 1954, *J.T.*, 1954, blz. 403, nr 56).

b) Een beding in een verkoopovereenkomst waarbij de koper « met de huurder zal handelen zoals de verkoper gehouden en gerechtigd was te doen », bevat voor de verkrijger de verbintenis om de hernieuwde handelshuur in acht te nemen zoals de verkoper zou hebben moeten doen (Cass., 24 okt. 1968, *R.W.*, 1968-69, 783). Het kan ook gebeuren dat het beding dat de verkrijger de huur voortzet, niet ingelast werd. Dan is deze verkrijger niet gehouden de huurovereenkomst te eerbiedigen. Voor hem is de huurder een betrekker zonder recht noch titel, die hij kan uitzetten zonder opzegging noch schadevergoeding (De Page, IV, nr 766 en 768, B).

214. — Ware het gemeen recht zonder meer toepasselijk op de handelshuren, dan zou de stabiliteit van de huurceel, en dienvolgens de bescherming van de handelszaak, zeer dikwijls in het gedrang komen.

In twee gevallen : nl.

1) wanneer de verhuurder zich het recht heeft voorbehouden om de huurder uit te zetten ingeval van vervreemding van het gehuurde goed en

2) wanneer het huurcontract geen vaste dagtekening heeft en de verhuurder het beding dat de verkrijger de overeenkomst voortzet niet inlast, — d.w.z. de gevallen uiteengezet onder 1°) en 2°) b van het vorig nummer — zou de huurder onverwacht een einde zien stellen aan de huurovereenkomst, zonder enige aanspraak tegen de verkrijger.

Om dit te verhinderen werd artikel 12 in de wet van 30 april 1951 ingelast. Dit artikel noemt enkel deze twee gevallen, omdat alleen in die bepaalde gevallen de vervroegde uitzetting naar gemeen recht mogelijk is.

Voor de andere hypothesen verschaffen de gewone rechtsregels voldoende bescherming aan de huurder ; immers de huurceel met vaste datum en zonder beding van uitzetting moet door de verkrijger geëerbiedigd worden ; en ingeval de voortzetting van de huur aan de verkrijger opgelegd werd, kan de huurder dit beding inroepen.

De rechtvaardiging van artikel 12 werd klaar en duidelijk uiteengezet in het verslag van senator Lohest (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 10).

§ 2. — Huur met vaste dagtekening en beding van uitzetting.

215. — Ingevolge artikel 12 zal bij vervreemding van het gehuurde goed in de loop van de huurovereenkomst, de huurder die een contract heeft met vaste dagtekening, slechts kunnen uitgezet worden in de volgende omstandigheden :

1°) De mogelijkheid tot uitzetting moet uitdrukkelijk en formeel in de huurovereenkomst bedongen zijn.

Wanneer in de overeenkomst staat dat de huurder kan uitgezet worden ingeval van « verkoop », wordt met een verkoop gelijkgesteld een schenking met lasten die de vier vijfden van de waarde bedragen (Cass., 12 juni 1956, *Pas.,* 1956, I, 1165).

2°) De verkrijger moet binnen drie maanden na de verkrijging opzegging geven aan de huurder.

De rechtsleer (Hilbert-Mary, nr 124 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 138, e ; — Paternostre, nr 167) en een deel van de rechtspraak (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 22 juli 1965, *R.W.,* 1965-66, 1674 ; — Vred. Berchem, 11 jan. 1966, *R.W.,* 1966-67, 614) houden voor dat de aanvangsdatum de dag van de overschrijving van de akte van verkrijging is.

Tijdens de debatten in de Senaat verklaarde de heer Rolin, zonder tegenspraak uit te lokken, dat de opzegging diende gegeven te worden drie maanden na de verkrijging (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, blz. 243-244).

Voor de bijzondere legataris gaat de termijn van drie maanden in op de dag waarop hij de afgifte van het legaat bekwam (Kluyskens, nr 241, blz. 293).

216. — Andere rechtspraak (Cass., 8 april 1957, *J.T.*, 1958, 110, in een zaak van landpacht ; — Cass., 30 okt. 1958, *Pas.*, 1959, I, 216 ; — Rb. Dendermonde, 1 juli 1949, *R.W.*, 1949-50, 1122 ; — Rb. Antwerpen, 3 mei 1966, *R.W.*, 1966-67, 118) neemt aan dat veeleer als aanvangsdatum moet genomen worden de dag van de verkrijging. Immers, het ontbreken van de overschrijving, bepaald bij artikel 1 van de hypotheekwet, heeft voor gevolg de niet-tegenstelbaarheid van de akte aan derden die een zakelijk recht laten gelden. De huurder heeft geen zakelijk recht en is geen derde in de zin van die wettekst. Bijgevolg is de opzegging door de verkrijger van een onroerend goed aan de huurder betekend vóór de overschrijving niet nietig.

Er schuilt daarin echter wel een zeker gevaar nl. de moeilijkheid om de juiste datum van de akte van verkrijging vast te stellen ; ten einde alle bedrog te vermijden zou in elk geval de datum van de authentieke akte moeten genomen worden. Doch *quid* indien de akte niet authentiek verleden wordt ?

217. — De verplichting, aan de verkrijger opgelegd om binnen drie maanden een opzegging te betekenen, is billijk. Bij de verwerving moet hij weten wat hij met het verkregen goed zal doen. Anderdeels heeft ook de huurder er belang bij de houding van de verkrijger te zijnen opzichte te kennen.

De rechtszekerheid is er ten zeerste bij gebaat.

De verkrijger moet dus binnen drie maanden zijn houding bepalen op straf van verval.

Laat hij de drie maanden voorbijgaan dan kan hij zich op het beding van uitzetting niet meer beroepen : de bestaande overeenkomst behoudt haar volle uitwerking en de verkrijger is gehouden ze voort te zetten ; de overeenkomst loopt verder alsof er geen verandering van verhuurder was (Paternostre, nr 171).

In de overeenkomst zou de nieuwe eigenaar evenwel de mogelijkheid kunnen vinden van vervroegde beëindiging ingevolge artikel 3, laatste lid ; dit beding mag hij vanzelfsprekend inroepen.

218. — 3°) De opzegging moet duidelijk de reden opgeven waarop de nieuwe eigenaar zich beroept.

Alleen de redenen vermeld onder artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 4°, kunnen ingeroepen worden.

Ingeval van zware tekortkoming door de huurder komt enkel die in aanmerking welke zich sedert de verkrijging heeft voorgedaan (De Page, nr 791 *bis*, 2° ; — Paternostre, nr 167, 5°).

219. — 4°) Daarenboven moet de opzeggingstermijn tenminste één jaar bedragen.

Hij mag echter langer zijn (De Page, nr 791 *bis*, 2° ; — Paternostre, nr 167, 5°).

Een opzegging die vermeldt dat hij gegeven wordt « ingevolge artikel 12 van de wet van 30 april 1951 » zonder verdere aanduiding van einddatum, is geldig ; de opzeggingstermijn bedraagt één jaar (Cass., 17 juni 1966, I, 1326).

§ 3. — Huur zonder vaste dagtekening.

220. — Ingeval de huur geen vaste dagtekening heeft en de verkrijger niet contractueel verplicht wordt de bestaande overeenkomst voort te zetten moet hij, zo hij tot de uitzetting wil overgaan, een opzegging geven die aan de volgende voorwaarden moet voldoen :

1°) binnen de drie maanden op straf van verval ;

2°) zij moet tenminste één jaar bedragen ;

3°) zij moet duidelijk de ingeroepen reden aangeven. Alleen de redenen opgesomd in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 4° komen in aanmerking.

Zo zou de opzegging van de woonlokalen alleen, niet geldig zijn ; de opzegging moet betrekking hebben op geheel het gehuurde goed (Vred. Luik, tweede kanton, 4 juni 1964, *Jur. Liège,* 1964-65, 302).

Het zijn derhalve dezelfde voorwaarden als degene uiteengezet onder nrs 215 en volg. hierboven, behalve vanzelfsprekend de aldaar genoemde eerste voorwaarde : de mogelijkheid van uitzetting moet niet in het contract voorzien zijn.

Doch, zoals de wet het uitdrukkelijk zegt, kan de huurder met een overeenkomst zonder vaste dagtekening, artikel 12 slechts inroepen als hij sinds tenminste zes maanden vóór de vervreemding het goed in gebruik had.

221. — Heeft geen overeenkomst met vaste datum :

— wie huurt zonder geschreven contract ;

— de huurder die een goed betrekt ingevolge stilzwijgende huurverlenging (art. 14, tweede lid ; — zie verder, nr 254). Een verkrijger onder bijzondere titel zou gebruik kunnen maken van de mogelijkheid geboden door artikel 12 om een opzegging van één jaar te betekenen, en de huurder zou geen opzegging van tenminste achttien maanden kunnen eisen (Rb. Gent, 8 jan. 1954, inzake Fermans t. Galle e.a., *onuitg.*) ;

— de huurder die een huurhernieuwing bekwam, als de verhuurder zich niet tegen de aanvraag verzet heeft (Vred. Machelen-Zuid, 10 juni 1955, *T. Vred.,* 1956, 17) ;

— een contract van huurhernieuwing dat niet geboekt werd, hoewel vermeld was in de akte van verkoop dat er een procedure ingeleid was (Cass., 17 juni 1966, *R.W.,* 1966-67, 553).

222. — Daar de huurder geen derde is (zie boven, nr 216) geldt als aanvangsdatum van de bewoning de dagtekening van de akte van overdracht ; het gebruik van tenminste zes maanden mag door alle middelen bewezen worden, daar het als een rechtsfeit beschouwd wordt ten aanzien van de derde verkrijger (Verklaring Humblet, *Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, 20 febr. 1951, blz. 28).

Indien de huurder het gehuurde niet bewoonde sinds tenminste zes maanden, zal hij uitgezet worden zonder opzegging (De Page, nr 791 *ter, in fine*) en zonder enige vergoeding wegens uitzetting (Tschoffen-Dubru, nr 83, II, c).

§ 4. — Vergoeding aan de uitgezette huurder.

223. — Ingeval de huurder toch voortijdig uitgezet wordt krachtens artikel 12 heeft hij, ingevolge artikel 26, eventueel recht op vergoeding wegens uitzetting in de voorwaarden bepaald bij de artikelen 25 en 27 (zie verder, Hoofdstuk IX).

Deze vergoeding moet krachtens de uitdrukkelijke bepaling van artikel 26 door de verkrijger betaald worden ; waarom sommigen (Vred. Herstal, 15 nov. 1957, *R.J.I.*, 1957, 26) deze vergoeding ten laste van de verhuurder leggen, is niet duidelijk.

Naargelang de door de verkrijger ingeroepen reden, kan het dus gebeuren dat de uitgezette huurder geen vergoeding wegens uitzetting bekomt.

224. — Hier moet onderzocht worden of de artikelen 1744 en volg. B.W. al dan niet door de wet van 30 april 1951 impliciet werden opgeheven.

Deze artikelen bepalen dat de huurder, wiens huurovereenkomst — al dan niet met vaste dagtekening — in de mogelijkheid van voortijdige uitzetting voorziet in geval van vervreemding, recht kan hebben op schadeloosstelling die door de verhuurder dient betaald te worden. Deze bepalingen zijn aanvullend recht ; de partijen kunnen daaromtrent in hun contract vrij overeenkomen en o.m. bepalen dat geen vergoeding zal verschuldigd zijn of het bedrag ervan vooraf vaststellen. Indien er omtrent de schadevergoeding geen beding werd ingelast bekomt de uitgezette huurder de vergoeding zoals in artikel 1745 B.W. wordt bepaald.

225. — De rechtsleer (De Page, nr 791 *bis*, 4° ; — Paternostre, nr 168 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 140) en een deel van de rechtspraak (Vred. Herstal, 15 nov. 1957, *R.J.I.*, 1957, 26) nemen aan dat de artikelen 1744 en volg. B.W. niet impliciet opgeheven werden door de wet op de handelshuur en dat de uitgezette huurder desgevallend deze artikelen kan inroepen.

Andere rechtspraak (Rb. Luik, 12 juni 1959, *J.T.*, 1959, blz. 549 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 1 febr. 1962, *Jur. Liège*, 1962-63, blz. 22) oordeelt dat deze artikelen tenminste impliciet door de wet van 30 april 1951 buiten werking zijn gesteld.

Het hof van cassatie (8 april 1965, *R.W.*, 1965-66, 241) laat in het midden of de artikelen 1744 en volg. B.W. al dan niet impliciet zijn opgeheven.

In dit arrest — dat zeker geen principiële beslissing is en zich streng beperkt tot het voorgelegd geval — luidt de kern van de motivering als volgt :

« Overwegende dat door toe te geven dat de verkrijger aan de huurovereenkomst een einde zou kunnen stellen om een van de redenen en aan de voorwaarden voorzien in art. 12 van de wet van 1951, de partijen naar deze wet verwezen hebben om de modaliteiten van de eventuele verschuldigde vergoeding te regelen ; dat zulkdanig beding geldig is zelfs indien eruit volgt dat in sommige gevallen geen enkele vergoeding verschuldigd zal zijn ».

Het hof oordeelt derhalve dat de partijen die, zoals in het voorgelegd geval, in hun contract een beding inlassen waarbij naar de toepassing van art. 12 van de wet op de handelshuur verwezen wordt, daardoor een regeling treffen over de aan de uitgezette huurder toekomende schadevergoeding, waardoor *ipso facto* de toepassing van art. 1745 B.W. uitgeschakeld wordt. Immers, van zodra de partijen enige regeling omtrent de schadevergoeding hebben getroffen, wordt dat artikel als het ware automatisch buiten werking gesteld, daar het aanvullend recht is.

226. — Deze motivering is echter niet overtuigend en laat de vraag onopgelost of de regeling van de artikelen 1744 en volg. B.W. al dan niet werd opgeheven.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat b.v. ingeval van uitzetting van een huurder die geen geschreven contract heeft doch niet tenminste zes maanden het gehuurde goed bewoonde, deze uitgezette huurder wel aanspraak zou kunnen maken op artikel 1745 B.W., omdat er immers bij veronderstelling geen beding omtrent een schadevergoeding kan zijn gemaakt.

Daarenboven moet toch met nadruk gezegd worden dat er een wezenlijk onderscheid bestaat tussen de beide vergoedingen. De vergoeding die eventueel toekomt aan de voortijdig uitgezette huurder ingevolge de bepalingen van artikel 12 van de wet van 1951, is een « vergoeding wegens uitzetting » waarvan de specifieke toekenningsvoorwaarden en het bedrag in de wet zelf (art. 25-27) geregeld worden en waarvan de partijen niet vooraf kunnen afzien en waaromtrent zij vooraf geen regeling kunnen treffen ; het is een forfaitaire vergoeding die moet betaald worden, of de huurder schade lijdt of niet. Deze vergoeding valt ten laste van de verkrijger.

De vergoeding die in de artikelen 1744 en volg. B.W. geregeld wordt, moet alleszins door de verhuurder, de vroegere eigenaar betaald worden ; hij weet dus vooraf waaraan hij zich blootstelt als hij het goed vervreemdt.

De toekenningsmodaliteiten zijn echter geheel anders. Deze wetsbepalingen zijn louter aanvullend en de partijen kunnen dus vrij en vooraf een regeling treffen die zij verkiezen ; zij kunnen b.v. voorzien dat de huurder geen enkele vergoeding zal ontvangen ; dergelijk beding is volkomen geldig.

227. — Het in nr 225 hierboven aangehaald vonnis van de rechtbank te Luik argumenteert o.m. als volgt : in artikel 1745 B.W. is het bedrag van de schadevergoeding gelijk aan het bedrag van de huurprijs gedurende de tijd die volgens het plaatselijk gebruik gelaten wordt tussen de opzegging en het vertrek ; welnu de plaatselijke gebruiken werden door de wet van 30 april 1951 ter zake van de handelshuur opgeheven, zodat het onmogelijk wordt het bedrag van de vergoeding van artikel 1745 B.W. te bepalen.

Er dient opgemerkt te worden, dat het plaatselijk gebruik inzake de opzegging van handelshuur hoegenaamd niet wordt opgeheven ; het blijft zeker voortbestaan o.m. als de huurder, die ingevolge stilzwijgende huurverlenging in het gehuurde wordt gelaten, zelf opzegging geeft (zie verder, nr 257).

Verder is dat argument niet steekhoudend voor het geval de partijen vrij het bedrag van de vergoeding in hun overeenkomst zouden hebben bedongen.

228. — Er is derhalve geen afdoend argument om te stellen dat de artikelen 1744 en volg. B.W. impliciet buiten werking zijn gesteld door de wet op de handelshuur. Beide regelingen zijn volkomen verschillend en blijven naast elkaar bestaan. En waar gezegd wordt (De Page, nr 791 *bis*, nr 4) dat het cumuleren van de beide vergoedingen niet toegelaten is, steunt deze bewering op geen enkele rechtsgrond.

§ 5. — Overdracht aan openbare besturen.

229. — Wanneer een openbaar bestuur een onroerend goed, waarin een kleinhandel uitgeoefend wordt, onteigent tot openbaar nut, kan dat bestuur een einde stellen aan de verhuring en zal de huurder dienen te verhuizen. De hem toekomende vergoeding wordt dan vastgesteld naar de normen van de wetgeving op de onteigening. Doch het moet wel degelijk gaan over een gerechtelijke onteigening.

Heel anders doet de vraag zich voor als het openbaar bestuur een dergelijk onroerend goed door minnelijke aankoop verwerft. Men is het over het algemeen eens om aan te nemen dat in een dergelijk geval — zelfs indien het goed begrepen is in een plan tot onteigening bij stroken — het openbaar bestuur moet beschouwd worden als een privaatrechtelijk opvolger ; een dergelijke afstand kan geen andere gevolgen hebben dan een verkoop in het gemeen recht. Artikel 12 van de wet van 30 april 1951 geldt ook voor het openbaar bestuur dat een dergelijk goed verwerft omdat de wet geen « minnelijke » onteigeningen kent (De Weerd, Y., *R.W.*, 1960-61, 1705 ; — Cass., 21 jan. 1960, *J.T.*, 1960, 484 ; — Brussel, 15 febr. 1958, *J.T.*, 1958, 219 ; — Rb. Antwerpen, 29 april 1959, *J.T.*, 1959, 456 ; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 10 okt. 1956, *R.W.*, 1956-57, 789 ; *J.T.*, 1956, 654 ; — *anders* : Rb. Brussel, 22 okt. 1956, *J.T.*, 1956, 266, hervormd door Brussel, 15 febr. 1958, *l.c.*).

Er kan alleen een vervroegd einde aan de huur worden gesteld als dit uitdrukkelijk in de overeenkomst was voorzien ; artikel 12 van de wet van 30 april 1951 blijft ten volle toepasselijk en het openbaar bestuur zal desgevallend een vergoeding wegens uitzetting dienen te betalen ; er dient echter aangestipt te worden dat het gehuurde goed meestal zal gesloopt worden en opgenomen in de openbare werken, zodat uit dien hoofde geen vergoeding wegens uitzetting dient betaald te worden.

230. — Het bestuur kan zich voor de vervroegde beëindiging beroepen op het contract met al de gevolgen vandien.

Nochtans kan het bestuur, ook na de minnelijke verwerving, het goed nog onteigenen en vervroegd in bezit nemen door gerechtelijke onteigening. Doch dan moet de bij de wetgeving op de onteigening voorziene vergoeding betaald worden ; hierbij zal evenwel rekening gehouden worden met de eventueel contractuele voorziene vervroegde uitzettingsmogelijkheid (Vred. Hoei, 12 okt. 1960, bevestigd door Rb. Hoei, 5 febr. 1962, inzake Belgische Staat t. Cornet, *onuitg.*).

§ 6. — Overdracht tijdens de aanvraag tot huurhernieuwing.

231. — De huurder, wiens goed werd overgedragen tijdens de periode van drie maanden waarin hij de huurhernieuwing dient aan te vragen, of nadat hij de aanvraag tijdig en regelmatig aan de oorspronkelijke verhuurder heeft gericht, dient verder te onderhandelen met de nieuwe verkrijger ; vanzelfsprekend voor zover hij van de overdracht kennis heeft.

De rechtspraak is ook hier verdeeld ; zo zou de huurder zich tot de vroegere eigenaar dienen te richten zolang de akte van overdracht niet is overgeschreven (Rb. Brussel, 12 juli 1952, *Ann. Not. Enreg.*, 1952, 267).

Deze opinie is echter moeilijk overeen te brengen met de heersende mening zoals die boven, in nr 215, 2° werd uiteengezet.

De huurder, die kennis had van de overdracht zou zich van dat ogenblik af tot de nieuwe verkrijger dienen te wenden en deze zou ook vanaf de datum van zijn akte geldig kunnen optreden, zonder de overschrijving op het hypotheekkantoor te moeten afwachten.

De nieuwe verkrijger is alleszins gebonden door de houding die de vroegere had aangenomen in verband met de huurhernieuwing ; zolang deze geen stelling had genomen, kan de nieuwe verkrijger een eigen houding aannemen (Vred. Luik, tweede kanton, 14 maart 1966, *J.T.*, 1966, 724).

Maar de nieuwe verkrijger kan de hem eigen redenen inroepen om zich tegen de huurhernieuwing te verzetten (Vred. Sint-Gillis, 13 april 1966, *T. Vred.*, 1967, 243).

HOOFDSTUK VIII

De aanspraak op huurhernieuwing

AFDELING I. — *Voorrang van de huurder.*

§ 1. — Beginsel.

232. — Bij het verstrijken van de negen jaren of meer waarvoor de huur gesloten werd, heeft de huurder, bij voorrang op alle andere personen, het recht om hernieuwing van de huur te bekomen. De hernieuwde huur zal over negen jaren moeten lopen ; bij het einde van de eerste hernieuwing zal de huurder er een tweede kunnen aanvragen, die weerom negen jaren zal bedragen (art. 13, eerste lid). En ingevolge de bepalingen van de wet van 27 maart 1970 (*Staatsblad,* 11 april 1970), zal de huurder een derde hernieuwing kunnen aanvragen bij het verstrijken van de tweede hernieuwde periode.

De vóór het van kracht worden van de wet van 30 april 1951 gesloten overeenkomsten, hoelang die ook duren, konden tweemaal hernieuwd worden (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 30 nov. 1966, *T. Vred.,* 1967, 328 ; — Vred. Luik, eerste kanton, 25 maart 1966, *T. Vred.,* 1967, 121). Dit wordt op driemaal gebracht door de wet van 27 maart 1970.

De wet van 27 maart 1970 verklaart uitdrukkelijk dat ze toepasselijk is op huurovereenkomsten die lopende zijn op de dag van de publicatie van de wet (*Staatsblad,* 11 april 1970).

De drie hernieuwingen zijn mogelijk, ook als b.v. de aanvankelijke huur voor meer dan negen jaren werd gesloten.

233. — Na de derde hernieuwing heeft de huurder geen verdere rechten meer en, zoals verder (nr 489) zal uiteengezet worden, dus ook geen recht op een eventuele vergoeding wegens uitzetting, die maar wordt toegestaan aan de huurder die regelmatig de huurhernieuwing aanvroeg en aan wie ze geweigerd werd.

Dit recht op hernieuwing, samen met de minimumduurtijd van negen jaren, zijn als het ware de hoeksteen van gans de wet op de handelshuur en de belangrijkste verovering van de huurder.

De wettelijke voorrang kan samengaan met een contractuele voorrang (Rb. Antwerpen, 1 dec. 1952, *J.T.,* 1953, 239).

234. — Volgens de tekst van de wet heeft de huurder een recht om bij voorrang op alle andere personen de hernieuwing van zijn huur te bekomen.

Volgens de rechtsleer (Tschoffen-Dubru, nr 84 ; — Renault, J.G., in *J.T.*, 1951, blz. 377, nr 13 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 293) is het een waar recht van voorrang en niet slechts een eventueel recht op vergoeding wegens uitzetting (De Page, nr 792, B, 1° ; — Paternostre, nr 199).

De rechtspraak van het hof van cassatie (3 jan. 1958, *R.W.*, 1959-60, 125 ; *J.T.*, 1958, 382) is meer realistisch en oordeelt terecht dat de huurder geen recht heeft op huurhernieuwing, doch slechts in bepaalde gevallen een gebeurlijk recht op vergoeding, als de verhuurder hem niet vrijwillig de hernieuwing toestaat : „in het stelsel van de wet kan de verhuurder zich immers steeds tegen de aangevraagde hernieuwing verzetten en zijn recht op de herneming van het goed uitoefenen, weliswaar op gevaar af in de door de wet bepaalde gevallen en volgens de daarin voorziene modaliteiten aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting te moeten betalen".

§ 2. — Vereiste voortzetting van dezelfde handel.

235. — Het recht op huurhernieuwing is echter afhankelijk van de bedoeling dezelfde handel voort te zetten.

De wetgever heeft immers niet voor niets de zinsnede „om dezelfde handel voort te zetten" in artikel 13 ingelast.

Noch in de memorie van toelichting noch in de tekst die op 8 febr. 1948 in de Kamer aangenomen werd, kwamen die woorden voor.

Zij werden voor het eerst ingelast in de tekst die door de commissie van Justitie van de Senaat aangenomen werd (*Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, art. 11) en sindsdien kwamen ze onveranderd voor in al de teksten die zowel in de Kamer als in de Senaat besproken en gestemd werden.

Doch, wonder genoeg, wordt nergens in de voorbereidende werken ook maar enige uitleg verschaft over de draagwijdte van die woorden. Ze werden in de tekst van de commissie opgenomen, zonder het minste commentaar en niemand heeft daarover ooit uitleg gevraagd.

236. — De Senaat heeft deze zinsnede ingelast om er biezonder de nadruk op te leggen dat, vermits voortaan alleen de kleinhandel door de wet zou beschermd worden — in tegenstelling met het stelsel van de Kamer, waarbij elke handel, ook de groothandel en zelfs de nijverheid, onder de toepassing van de wet zouden vallen — alleen dezelfde handel, d.i. de kleinhandel mocht voortgezet worden.

Dit kan *a contrario* afgeleid worden uit het feit dat een amendement van senator Boulanger (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, blz. 245 en 246) ertoe strekkende „dezelfde handel" te vervangen door „hetzelfde handels-, ambachts- of nijverheidsbedrijf", niet werd aangenomen omwille van artikel 1. Deze uitleg past volledig in het kader van de algemene strekking van de Senaat, die ten slotte gezegevierd heeft, en waarbij de toepassing van de wet tot de kleinhandel en de ambachtslui beperkt werd.

237. — Het is dan ook verkeerd te beweren dat het dezelfde kleinhandel moet zijn die voortgezet wordt en dat elke wijziging in de aard van deze kleinhandel een reden zou zijn tot weigering van de huurhernieuwing (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 21 juni 1968, *T. Vred.*, 1968, 245). De verhuurder, die zich niet kan neerleggen bij de wijziging van de aard

van de kleinhandel, kan zich op het gemeen recht beroepen om, wegens wijziging van bestemming, de huurverbreking te vragen ; het zou ook een zware tekortkoming kunnen zijn waarop artikel 16, I, 4° van toepassing kan zijn.

238. — Artikel 13 heeft echter tot zeer uiteenlopende interpretaties aanleiding gegeven, nl. in geval van onderverhuring en meer bepaald voor de categorie van de zgn. brouwerijcontracten waarin de handelszaak toebehoort niet aan de hoofdhuurder (brouwerij) maar aan de onderhuurder (herbergier).

De rechtsleer en de rechtspraak waren aanvankelijk zeer verdeeld (zie de uiteenzetting in een noot W.P. onder *J.T.*, 1952, 554 ; — *Algemeen verslag van het Congres der vrederechters,* 22 juni 1952, *T. Vred.*, 1952, 229 en volg.).

Een eerste stelling, die de meeste aanhangers scheen te hebben, kende aan de hoofdhuurder geen recht op huurhernieuwing toe, omdat hij geen rechten had op de handelszaak en dus niet dezelfde handel kon voortzetten.

Een tweede stelling gaf aan de hoofdhuurder wel recht op huurhernieuwing en een tussenstelling weigerde de hernieuwing aan de hoofdhuurder doch stond ze toe aan de onderhuurder.

Het hof van cassatie besliste in verscheidene arresten (zie boven, nr 9) dat ingeval de hoofdhuurder geen rechten kan laten gelden op de handelszaak, hij geen hernieuwing kan bekomen, omdat hij niet dezelfde handel kan voortzetten. Deze rechtspraak was in hoofdzaak gesteund op een passus uit het verslag van volksvertegenwoordiger Humblet, waarin gezegd wordt : « een lid heeft de kwestie opgeworpen van de zgn. brouwerij-overeenkomsten. Hieronder behandelen wij de gevallen die zich kunnen voordoen ; b.v. de brouwerij, die hoofdhuurder is van het onroerend goed, onderverhuurt het aan de koffiehuishouder, die er een handelszaak opricht : daar de brouwerij geen handelszaak heeft, is zij tegenover de eigenaar niet beschermd. De koffiehuishouder heeft evenmin rechten als hij » (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 7).

239. — Door artikel 1, 1° van de wet van 29 juni 1955 werd van deze rechtspraak van het hof van cassatie uitdrukkelijk afgeweken zoals werd uiteengezet onder nr 9.

Voortaan vallen alle verhuringen van onroerende goederen, op voorwaarde dat ze aan de andere vereisten van artikel 1 der wet beantwoorden, onder de toepassing van de wet op de handelshuur, zonder dat het nog belang heeft na te gaan aan wie de handelszaak toebehoort, hetzij aan de hoofdhuurder, hetzij aan de onderhuurder, hetzij aan beiden.

240. — Het gevolg hiervan is dat de hoofdhuurder de hernieuwing zal kunnen aanvragen, ook als hij niet persoonlijk de handel drijft noch er rechten op heeft (Paternostre, *T. Vred.*, 1955, nr 6, 266 ; — Vred. Aarschot, 18 nov. 1961, *R.W.*, 1961-62, 1008).

Het volstaat dat in het verhuurde goed een kleinhandel wordt gedreven. Dit wordt wel niet uitdrukkelijk gezegd, doch artikel 11, II, eerste en tweede lid, zoals ze werden gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, laten daaromtrent niet de minste twijfel. Immers, daar wordt bepaald dat de onderhuurder rechtstreeks de huurhernieuwing kan aanvragen aan de hoofdverhuurder of dat hij zelfs rechtstreeks huurder wordt, ingeval de hoofdhuurder nalaat de huurhernieuwing aan te vragen aan de hoofdverhuurder. Zulks veronderstelt natuurlijk dat de hoofdhuurder, ook in geval hij geen recht heeft op de handelszaak, de huurhernieuwing kan aanvragen.

§ 3. — Voorwerp van de huurhernieuwing.

241. — Het is bijna overbodig te zeggen dat het recht op huurhernieuwing slaat op geheel het gehuurde goed (artikel 15) ; daarin zijn begrepen de lokalen die tot bewoning door de huurder bestemd zijn alsook de bijlokalen zoals bepaald in artikel 4 (zie boven nrs 79 en 81).

De huurder kan zelfs geen hernieuwing van een deel bekomen (Tschoffen-Dubru, nr 88, A, 3° ; — Rb. Brussel, 28 nov. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 45). Wanneer de huurder een bijlokaal van een andere verhuurder in huur heeft zal hij er goed aan doen in zijn twee aanvragen van de hernieuwing, deze toestand uiteen te zetten en erop te wijzen dat beiden ondeelbaar verbonden zijn (Hilbert-Mary, nr 140) of toch tenminste een voorbehoud te maken dat hij de ene niet aanvraagt als hij de andere niet bekomt (La Haye-Vankerckhove, nr 381).

242. — Het is vanzelfsprekend dat de huurder de hernieuwing van de huur niet kan bekomen voor het deel van het onroerend goed dat hij zelf voor een ander gebruik dan handel heeft onderverhuurd (art. 16, II ; — De Page, nr 792, C, 3° ; — Vred. Brussel, tweede kanton, 5 juni 1964, *T. Vred.*, 1965, 13). Door dergelijke verhuring toe te staan bewijst de huurder klaar en duidelijk dat dit gedeelte niet noodzakelijk, zelfs niet nuttig is voor zijn handel. Er is dan ook geen enkele reden om het vrije beschikkingsrecht van de verhuurder wat die lokalen betreft aan banden te leggen.

De wet heeft alleen tot doel de bescherming van de handelszaak ; door zijn houding heeft de huurder bewezen dat die lokalen niet bij de handelszaak horen.

AFDELING II

Uitzonderingen op de negenjarige duur van de hernieuwde huur.

§ 1. — Akkoord van de partijen.

243. — De partijen kunnen bij vrij overleg en in gemeen akkoord de duur beperken zoals zij het verkiezen (art. 13, eerste lid ; — Lahaye-Vandekerckhove, nr 303). Dit kan gebeuren bij de huurhernieuwing zelf (Paternostre, nr 181), maar niet eerder (De Page, nr 792, B, 4°).

Doch hun akkoord moet vastgesteld worden bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd. De huurder zou op dezelfde wijze van het recht op huurhernieuwing kunnen afzien na het sluiten van de huurceel (art. 3, vierde lid ; — De Page, nr 783, blz. 175, voetnoot 1 en nr 792, B, 4° ; — Hilbert-Mary, nr 130). Volgens sommigen (Tschoffen-Dubru, nr 88, C) zou dit zelfs kunnen gebeuren bij het aangaan van de eerste overeenkomst ; doch zij menen dit ten onrechte (zie *J.T.*, 1955, blz. 470, nr 58).

§ 2. — Minderjarigheid.

244. — Wanneer de verhuurder minderjarig is op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid (art. 13, tweede lid). Deze uitzondering zal ook toepasselijk zijn als het verhuurde goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene eigenaars, waarvan één minderjarig is (art. 13, tweede lid ; — Verklaring Moyersoen, *Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, 7 nov. 1950, blz. 246 ; — De Page, nr 792, C, 2°, b ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 145 ; — Paternostre, nr 184).

245. — Deze mogelijkheid bestaat alleen voor de minderjarige en voor geen enkele andere rechtsonbekwame omdat alleen voor de minderjarige het juiste ogenblik bekend is waarop hij het vrij beheer over zijn goederen zal opnemen. Tschoffen-Dubru (nr 88, B) menen — geheel ten onrechte — dat ook de wettelijk ontzette personen deze gunst kunnen genieten ; de wettekst, die een uitzondering invoert, moet eng verklaard worden.

Anderdeels maakt de tekst geen voorbehoud en geldt hij voor alle minderjarigen, ook de ontvoogde, of ze wees zijn of niet.

246. — De partijen zijn vrij het akkoord over de beperking van de duur van de hernieuwing te treffen in de vorm die ze verkiezen ; zij zijn aan geen formaliteiten gebonden, daar zij dit recht rechtstreeks uit de wet hebben (Paternostre, nr 184). Indien de partijen het niet eens worden en de zaak aan de rechter voorleggen, is deze gehouden de hernieuwing te beperken tot de tijd die nog moet lopen tot de meerderjarigheid ; de rechter kan daar niet van afwijken als de vertegenwoordiger van de minderjarige het vraagt (De Page, nr 792, C, 2°, b).

Vanzelfsprekend geldt deze mogelijkheid van beperking enkel in het geval dat de minderjarige meerderjarig zal worden tijdens de eerstvolgende negenjarige periode van huurhernieuwing en voor zover de minderjarige niet meerderjarig wordt tijdens de drie maanden binnen dewelke hij een beslissing dient te treffen over de aanvraag van de huurder (voor deze laatste hypothese, zie verder nr 374).

247. — De vertegenwoordiger van de minderjarige is echter niet verplicht art. 13, tweede lid, in te roepen. Indien hij de gevraagde huurhernieuwing zonder meer voor negen jaren toestaat en deze periode afloopt op een ogenblik dat de minderjarige meerderjarig wordt, is de huurhernieuwing geldig.

Alleen zou de voogd door de meerderjarig geworden pupil ter verantwoording kunnen geroepen worden wanneer hij voogdijrekening doet (Vred. Eupen, 27 okt. 1965, *Jur. Liège,* 1965-66, 111).

B.v. bij de aanvraag van de huurhernieuwing is de minderjarige 15 jaar ; de vertegenwoordiger kan de hernieuwing toestaan voor negen jaren ; hij kan ook de beperking vragen tot aan de meerderjarigheid. Als de minderjarige tien jaar is, kan artikel 13, tweede lid niet ingeroepen worden ; deze mogelijkheid bestaat dan bij de volgende aanvraag.

Indien de huurhernieuwing beperkt werd tot de meerderjarigheid, wat zal er dan gebeuren bij de meerderjarigheid ? De wet zegt niets daarover.

248. — De bedoeling van de wetgever is geweest de minderjarige bij zijn meerderjarigheid vrij over zijn eigendom te laten beschikken ; daarom wordt, bij uitzondering, aanvaard dat de hernieuwing, ook de tweede of de derde, in een dergelijk geval tot de meerderjarigheid mag beperkt worden.

Eens deze beperkte — zelfs eerste — hernieuwing toegestaan werd, is het recht van de huurder uitgeput. Hij die meerderjarig geworden is mag vrij over zijn goed beschikken. De huur is geëindigd, zonder verdere hernieuwing.

249. — Wel zou de huurder eventueel een tweede huurhernieuwing kunnen vragen tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het einde van de overeenkomst, als hij voorziet dat bij de hernieuwing de verhuurder reeds meerderjarig zal zijn ; maar dan speelt artikel 16, III, dat door de meerderjarig geworden minderjarige zou kunnen ingeroepen worden (De Page, blz. 202, voetnoot 1). Eigenlijk had de wetgever er beter aan gedaan, om de zaken te vereenvoudigen, te bepalen dat de vertegenwoordiger van de minderjarige zich kan verzetten tegen elke hernieuwing die verder reikt dan tot vijftien maanden na de meerderjarigheid (Paternostre, nr 184).

Er dient nochtans opgemerkt te worden dat hier ook artikel 14, derde lid, van toepassing zal kunnen zijn ; indien de huurder na de meerderjarigheid in het gehuurde goed wordt gelaten kan er een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur ontstaan ; de minderjarige zal er goed aan doen door middel van zijn vertegenwoordiger opzegging te geven in de zin van artikel 1730 B.W., of alleszins na zijn meerderjarigheid de uitzetting te vorderen.

§ 3. — Stilzwijgende huurverlenging.

250. — Indien de huurder van zijn recht op huurvernieuwing vervallen is, om het even om welke reden, en indien hij na het verstrijken van de huurovereenkomst in het gehuurde gebleven is en door de verhuurder erin gelaten wordt, treedt er een stilzwijgende huurverlenging in.

De huurder moet om de een of andere reden vervallen zijn van zijn recht op huurhernieuwing. Een huurverlenging die uitdrukkelijk toegestaan werd, maar nietig is omdat ze niet tegenstelbaar is, valt niet onder de toepassing van artikel 14, derde lid (Cass., 2 dec. 1968, *R.W.*, 1968-69, 1121).

Het blijven van de huurder en het laten vanwege de verhuurder moeten ondubbelzinnig kunnen verklaard worden als de bewuste wil van de eerste om verder te huren en de werkelijke toestemming van de tweede om de huur verder als huur te laten doorlopen (vgl. Tw. *Landpacht,* nr 117).

Inderdaad is de stilzwijgende huurverlenging slechts een toepassing van de algemene regelen betreffende de stilzwijgende vorming der overeenkomsten, luidens dewelke het stilzwijgen slechts als instemming geldt indien het zo omstandig is dat het niet vatbaar is voor een andere verklaring ; met andere woorden moeten andere omstandigheden dan stilzwijgen en stilzitten deze gevolgtrekking uit het stilzwijgen toelaten (M. Storme, *De bewijslast in het Belgisch privaatrecht,* nrs 69, 110, 333 ; — De Page, *Traité,* II, 3e uitg., nr 544, blz. 532-533 ; — Asser-Rutten, *Verbintenissenrecht,* 2e druk, eerste gedeelte, 1952, blz. 109 ; — Limpens, J., *Les obligations, Chronique de jurisprudence, R.C.J.B.,* 1953, blz. 51, nr 6 ; — Tw. *Factuur,* nr 431 en volg.).

De wetgever paste deze principes toe in artikel 14, derde lid, blijkens het verslag der Senaatscommissie: „Het spreekt vanzelf, en de Commissie legt hierop de nadruk, dat in het geval waarin de tweede (nu derde) alinea voorziet, het in het genot blijven van de huurder na verstrijken van de overeenkomst onder zodanige voorwaarden moet geschieden wat betreft bekendmaking en duur, dat vanwege de huurder de klaarblijkelijke wil tot uiting komt om het gebruik van het goed te verlengen en vanwege de verhuurder een stilzwijgende maar zekere instemming met deze verlenging" (*Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 233, blz. 4).

Het spreekt vanzelf dat de huurder op onbetwistbare wijze als huurder in het gehuurde goed moet blijven (Reyntens-Van Reepinghen, nr 153; — Vred. Schaarbeek, 6 maart 1953, *T. Vred.,* 1955, 6; — Vred. Deinze, 23 juli 1953, *R.W.,* 1953-54, 1133).

Wordt niet in het gehuurde gelaten de huurder die een geding voert tegen de verhuurder (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 19 nov. 1952, *R.W.,* 1952-53, 652).

Een eis tot uitzetting, ingeleid vóór het wettelijk einde van de huur belet de huurverlenging (Vred. Menen, 6 mei 1953, *R.W.,* 1953-54, 858).

Wanneer partijen in de loop van de overeenkomst bij gemeen overleg bepaalde wijzigingen hebben gebracht aan een of ander beding, loopt deze overeenkomst gewoon verder; er is dan geen sprake van stilzwijgende verlenging (Vred. Landen, 6 jan. 1967, *R.W.,* 1967-68, 104; *T. Vred.,* 1967, 293).

251. — Een beding in de huurovereenkomst waarbij stilzwijgende huurverlenging uitgesloten wordt, volstaat niet. Immers artikel 14, derde lid, zegt formeel dat huurverlenging plaats heeft als de huurder in het gehuurde goed wordt gelaten.

Om de stilzwijgende huurverlenging te voorkomen is het aan te raden, doch niet absoluut verplicht, vóór het einde van de contractuele termijn de huurder een opzegging te geven. Artikel 1739 B.W. geldt ter zake (Rb. Antwerpen, 30 nov. 1960, *J.T.,* 1961, 209).

Er zal geen huurverlenging zijn als de huurder zelf opzegging heeft gegeven.

Doch als de huurder toch in het gehuurde blijft en erin gelaten wordt door de verhuurder, nadat gelijk welke opzegging gegeven is, zou tot wederinhuring kunnen besloten worden indien de omstandigheden op beslissende wijze toelaten eruit af te leiden dat de verhuurder van gedacht veranderde (De Page, IV, nr 575, blz. 571, voetnoot 1; — Asser-Kamphuizen, *Bijzondere overeenkomsten,* 2de uitgave, 1950, blz. 271).

252. — Naar het gemeen recht wordt bij stilzwijgende wederinhuring de oorspronkelijke huurovereenkomst eenvoudig verlengd met al de bestaande voorwaarden, behalve wat de duur betreft; het wordt een overeenkomst van onbepaalde duur waaraan beide partijen een einde kunnen stellen door het geven van een opzegging, volgens het plaatselijk gebruik.

Artikel 14, derde lid, zegt dat er tussen de partijen een nieuwe overeenkomst van onbepaalde duur tot stand komt, met deze bijzonderheid dat de verhuurder ze kan beëindigen mits hij er ten minste achttien maanden vooraf kennis van te geven.

De verkrijger van een goed dat verhuurd is onder het regime van de

stilzwijgende huurverlenging zou nochtans een opzegging van één jaar kunnen geven, in de voorwaarden zoals bepaald in artikel 12.

De verhuurder moet geen rekening houden met het plaatselijk gebruik noch met de aanvangsdatum van de oorspronkelijke overeenkomst ; hij kan ten allen tijde opzeggen (Vred. Sint-Truiden, 4 okt. 1966, *R.W.*, 1966-67, 1346).

253. — De opzegging van de verhuurder moet niet gemotiveerd zijn ; zij moet geen enkele reden vermelden ; de wet bepaalt evenmin dat zij moet gedaan worden bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder ; doch om de opzegging te bewijzen zal een geschrift practisch noodzakelijk zijn. Er moet door de verhuurder niet vermeld worden dat de huurder de hernieuwing kan aanvragen.

254. — De stilzwijgende huurverlenging brengt een nieuwe overeenkomst tot stand, die onderworpen is aan de wet van 30 april 1951 (De Page, nr 792 *bis* A ; — noot in *J.T.*, 1967, 704 ; — *anders*, doch ten onrechte, Tschoffen-Dubru, nr 83, A, 1° ; — Vred. Hollogne aux Pierres, 3 juli 1953, *Jur. Liège*, 1953-54, 31 ; — Vred. Seraing, 27 sept. 1967, *J.T.*, 1967, 704).

De huurder zal eventueel een eerste en daarna een tweede en een derde huurvernieuwing kunnen aanvragen, telkens voor negen jaren (Vred. Landen, 8 febr. 1963, *Jur. Liège*, 1963-64, 29 ; — Vred. Oudenaarde, 11 nov. 1962, *T. Vred.*, 1965, 94 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 3 jan. 1962, *Jur. Liège*, 1962-63, 190 met noot).

Anderen (Vred. Sint-Gillis, 8 febr. 1967, *T. Vred.*, 1967, 283) beschouwen de periode van stilzwijgende verlenging als een geneutraliseerde tussenperiode ; de huurder zou eventueel een tweede huurhernieuwing kunnen aanvragen, aansluitend bij de eerste contractuele termijn. Deze mening vindt echter geen enkele steun in de wettekst noch in de voorbereidende besprekingen.

Indien de huurder de huurhernieuwing niet aanvroeg tussen de achttiende en vijftiende maand en later in het gehuurde gelaten wordt, kan er opnieuw stilzwijgende huurverlenging optreden (Deweer-Dutordoir, blz. 36 ; — Paternostre, nr 191).

255. — De opzeggingstermijn moet ten minste achttien maanden bedragen ; er mag dus wel een langere termijn verleend worden.

De rechtspraak neemt over het algemeen aan dat een opzegging van minder dan achttien maanden daarom niet nietig is (Cass., 8 juni 1960, *R.W.*, 1960-61, 836 ; — Vred. Brussel, derde kanton, 8 jan. 1963, *J.T.*, 1963, 267 ; — Rb. Luik, 26 jan. 1962, *Jur. Liège*, 1962-63, 28).

Inzake landpacht had het hof van cassatie (23 sept. 1943, *Pas.*, 1943, I, 353) reeds beslist dat de opzegging met een niet wettelijke termijn niet nietig is, maar dat de uitwerking ervan verschoven wordt naar de wettelijke datum waartegen hij kon gegeven worden.

Deze rechtspraak geldt ook voor de handelshuur ; een opzegging van minder dan achttien maanden zal, op vraag van de huurder, verlengd worden, tot zij met de wettelijke termijn in overeenstemming is.

256. — De huurder heeft altijd het recht om tussen de achttiende en de vijftiende maand een aanvraag tot huurhernieuwing in te dienen (Vred.

Sint-Truiden, 18 okt. 1966, *Jur. Liège,* 1966-67, 120) ; deze aanvraag moet in alle opzichten voldoen aan de gewone aanvraag tot huurhernieuwing (zie verder nrs 260 en volg.), met al de gevolgen vandien. Zulks op straf van verval ; b.v. een laattijdige aanvraag tijdens een geding tot uitzetting is nietig (Vred. Sint-Truiden, 4 okt. 1966, *R.W.,* 1966-67, 1346).

257. — De wet houdt geen biezondere bepalingen in voor de opzegging door de huurder gegeven ; deze is derhalve gebonden aan het plaatselijk gebruik (Vred. Elsene, tweede kanton, 19 dec. 1957 en Rb. Brussel, 8 maart 1958, *J.T.,* 1958, blz. 344, nrs 79 en 80).

258. — Tijdens de periode van stilzwijgende huurverlenging is de nieuwe overeenkomst onderworpen aan alle bepalingen van de wet van 30 april 1951 : geschiktmaking van de gebouwen, onderverhuring, enz... (Vred. Harelbeke, 26 sept. 1968, inzake Van Besien t. De Smet, *onuitg.*). De huurprijs is dezelfde als degene die voordien betaald werd (Vred. Leuze, 26 aug. 1953, *J.T.,* 1953, 488) ten ware het tegenovergestelde zou blijken uit onderhandelingen tussen de partijen (Rb. Brussel, 31 dec. 1954, *J.T.,* 1955, blz. 471, nr 72).

Doch artikel 6 dat de mogelijkheid inhoudt om op het einde van elke driejarige termijn de huurprijs te herzien, is niet van toepassing (Vred. Brussel, derde kanton, 23 mei 1961, *J.T.,* 1962, blz. 332, nr 129). Immers de duur van de huur is onbepaald zodat er geen sprake kan zijn van een driejarige periode. En vermits de herziening van streng bepaalde voorwaarden afhangt, die op straffe van nietigheid dienen in acht genomen te worden (zie boven nr 116 en volg.) kan zij niet rechtsgeldig aangevraagd worden (Vred. Harelbeke, 2 maart 1967, inzake Ampe t. Gallant, *onuitg.*).

De huurder die tijdens een periode van stilzwijgende huurverlenging zijn huurrecht heeft overgedragen blijft solidair gehouden met de nieuwe huurder (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 8 nov. 1967, *T. Vred.,* 1968, 253).

AFDELING III. — *Bezoekgelegenheid voor derden.*

259. — Tijdens de periode waarin de huurder zijn recht op huurhernieuwing kan laten gelden, d.i. tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het einde van de lopende huur of van de eerste of de tweede hernieuwde periode, moet hij de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed (art. 14, vierde lid).

Dagen en uren van het bezoek dienen in der minne bepaald te worden, zoniet geldt het plaatselijk gebruik. Dit alles is vanzelfsprekend en diende niet eens formeel in de wet opgenomen te worden. De wet laat immers toe dat de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde ; daartoe is het vereist dat deze derde het onroerend goed, dat hij wil huren, kan bezichtigen.

AFDELING IV. — *Aanvraag tot huurhernieuwing.*

§ 1. — Principe.

260. — De huurhernieuwing gaat niet van rechtswege in (Cass., 21 april 1955, *R.W.,* 1955-56, 889) ; zij moet door de huurder formeel worden

aangevraagd volgens een streng geregelde rechtspleging. Het initiatief moet steeds uitgaan van de huurder ; artikel 14 laat dienaangaande niet de minste twijfel bestaan.

Het is van uitzonderlijk belang voor de huurder dat hij een tijdige en geldige aanvraag doet, zoniet stelt hij zich bloot aan verval, met het gevolg dat hij geen hernieuwing zal bekomen en evenmin aanspraak zal kunnen maken op een vergoeding wegens uitzetting.

261. — De aanvraag tot hernieuwing moet aan volgende vereisten voldoen :

1° zij moet gedaan worden tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het einde van de lopende huur ;

2° bij aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder ;

3° zij moet de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan ;

4° zij moet de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen indien hij niet op dezelfde wijze, binnen drie maanden, kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

262. — Het kan niet betwist worden dat de partijen, ook afgezien van de strenge vormvoorschriften van de artikelen 13, 14 en volgende, kunnen overeenkomen aangaande de huurhernieuwing. M.a.w. de verhuurder kan de huurder ontslaan van de verplichting om de aanvraag in de vereiste vormen te doen en kan hem zonder meer hernieuwing van de huur toestaan.

Hier mag echter niet uit het oog verloren worden dat de huurhernieuwing een nieuwe overeenkomst tot gevolg heeft, waarop artikel 1715 B.W. van toepassing is, zodat het bestaan ervan dient bewezen te worden door een geschrift of ten minste door een begin van schriftelijk bewijs (Rb. Gent, 16 maart 1953, *R.W.*, 1953-54 490, hervormende Vred. Deinze, 24 juli 1952, *R.W.*, 1953-54, 492 ; — Rb. Antwerpen, 28 mei 1953, inzake Heylen t. P.V.B.A. Garage Antverpia, *onuitg.* ; — Rb. Brussel, 19 juni 1953, De Coen t. Van Waeyenbergh, *onuitg.* ; — vgl. Cass., 9 okt. 1953, *J.T.*, 1953, 595 ; — Vred. Oudenaarde, 4 nov. 1968, *T. Vred.*, 1969, 299).

De huurder zal er dus moeten voor waken dat de huurhernieuwing bij geschrift toegestaan wordt.

Indien ze toegestaan wordt voor minder dan negen jaren zal het akkoord van partijen moeten vastgesteld worden bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd (artikel 13).

§ 2. — Tijdstip en berekening van termijnen.

263. — De aanvraag moet dus, op straffe van verval, geschieden tussen de achttiende en vijftiende maand vóór het eindigen van de lopende huur.

Verscheidene amendementen werden ingediend om deze termijn te verkorten doch ze werden steeds verworpen zowel in de Kamer als in de Senaat.

Het beding dat de huur voor een zelfde termijn van negen jaren verlengd wordt bij ontstentenis van een opzegging zes maanden vóór het einde, kan geen afbreuk doen aan de imperatieve beschikkingen van de artikelen 13 en 14 van de wet van 30 april 1951 (Vred. Schaarbeek, tweede kanton, 20 nov. 1964, *J.T.*, 1965, 526).

Artikel 14, eerste lid, is formeel ; het tijdstip is in de wet bepaald in het belang van beide partijen. Indien een van hen de nietigheid inroept, moet de rechter ze uitspreken.

Een voorbarige vraag, waarop de verhuurder heeft geantwoord, wordt teniet gedaan door een latere vraag, die binnen de wettelijke termijn valt (Vred. Brussel, derde kanton, 25 febr. 1966, *J.T.*, 1966, 360).

264. — De termijnen worden berekend zoals in het gemeen recht ; de bepalingen van de artikelen 48 en volg. Ger. W., zijn hier van toepassing.

Een in maanden bepaalde termijn loopt van de zoveelste tot de dag vóór de zoveelste ; de begindag wordt niet medegerekend doch de einddag wel ; de termijn loopt dus vanaf de dag na die van de akte of van de gebeurtenis welke hem doet ingaan tot en met de vervaldag.

De dagen worden gerekend van middernacht tot middernacht. Is de vervaldag een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag, dan wordt hij verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

Voor de procedurevoorschriften van de wet van 1951 is geen verlenging van termijn voor buitenlanders voorzien ; doch eens dat het geschil in zijn gerechtelijke fase treedt, dienen al de bepalingen van het gerechtelijk wetboek toegepast te worden.

B.v. een huurtermijn was bedongen tot 30 april 1963 te 24 uur ; de aanvraag tot huurhernieuwing werd op 31 oktober 1961 ter kennis van de verhuurder gebracht ; dit is binnen de wettelijke termijn (Cass., 1 april 1965, *R.W.*, 1965-66, 239).

§ 3. — Vorm.

265. — De aanvraag moet, op straf van verval, gedaan worden bij aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder. De huurder heeft de keuze tussen beide vormen ; elke andere vorm zou ongeldig zijn.

De verhuurder heeft dezelfde keuze om zijn antwoord aan de huurder kenbaar te maken, d.w.z. hij mag steeds kiezen tussen het exploot en de aangetekende brief ; hij is niet verplicht een aangetekende brief te gebruiken als de huurder bij aangetekende brief de huurhernieuwing heeft aangevraagd. De bedoeling van de wetgever terzake is wel dat, zowel voor de betekening van de aanvraag als voor het antwoord van de verhuurder en de eventuele verdere onderhandelingen tussen de partijen, ieder van hen steeds de vrije keuze heeft tussen het exploot van gerechtsdeurwaarder of de aangetekende brief.

266. — Deze zienswijze volgt ontegensprekelijk uit de Franse tekst van de wet van 30 april 1951 ; de Nederlandse tekst van artikel 14, eerste lid, *in fine,* zou tot een andere interpretatie kunnen leiden. Doch deze tekst was slordig opgesteld : „De kennisgeving moet de vermelding bevatten dat

de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur in te stemmen zo de verhuurder hem langs dezelfde weg, geen gemotiveerde weigering... op dezelfde wijze betekend heeft".

Langs dezelfde weg wordt in de Franse tekst, « suivant les mêmes voies », in het meervoud dus ; « op dezelfde wijze » wordt in de Franse tekst niet herhaald. Deze tweede uitdrukking in de Nederlandse tekst is overbodig en zou de verkeerde voorstelling kunnen wekken dat, b.v. eens de aangetekende brief door de huurder voor zijn aanvraag gekozen, de verhuurder zowel als de huurder bij de verdere kennisgevingen aan deze wijze van betekening zouden gebonden zijn.

In de nieuwe tekst van het B.W., ingevoerd bij de wet van 30 april 1962, zijn de woorden « langs dezelfde weg » uit de wettekst weggelaten.

De partijen hebben steeds de keuze, ieder van hen en voor iedere kennisgeving, tussen de twee wijzen van betekening (Vred. Sint-Niklaas, 17 okt. 1951, *R.W.*, 1951-52, 330 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 157).

267. — Aan het vereiste van de wet voldoet een aangetekende brief die tijdig en regelmatig aan het juiste adres aangeboden werd, hoewel hij niet besteld werd wegens afwezigheid van de verhuurder, die geen mandataris had aangeduid (Cass., 20 maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 118) ; maar de aangetekende brief moet binnen de gestelde periode ter kennis komen van de verhuurder of ten minste hem door het postbeheer aangeboden worden (Vred. St.-Hubert, 8 mei 1948, *T. Vred.*, 1948, 296).

De huurder draagt de gevolgen als de aangetekende brief gestuurd werd naar een adres dat verkeerd of onvolledig was, en aldus niet tijdig aangeboden werd (Rb. Brussel, 25 nov. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 43).

De huurder moet desgevallend het feit van de aanbieding door het postbeheer bewijzen ; b.v. door het overleggen van de administratieve stukken van het bestuur (Vred. Antwerpen, vierde kanton, 20 jan. 1965, *T. Vred.*, 1965, 48).

§ 4. — Inhoud.

268. — De huurder is verplicht de voorwaarden op te geven waaronder hijzelf bereid is de nieuwe huur aan te gaan. Een aanvraag zonder meer, waarin geen voorwaarden vermeld worden, kan niet in aanmerking genomen worden.

De vermelding van de voorwaarden geldt op straffe van nietigheid. De huurder is echter niet verplicht een volledig ontwerp van huurcontract voor te leggen.

Het volstaat dat er voor de verhuurder geen twijfel kan bestaan over de aangeboden voorwaarden ; zo zou geldig zijn een aanvraag „onder de oude voorwaarden" (La Haye-Vankerckhove, nr 323) of „onder de oude voorwaarden, mits de prijs van ....." of ook nog „onder de voorwaarden die bij brief van ..... werden medegedeeld" (Rb. Brussel, 4 april 1952, *R.J.I.*, 1952, 280).

Kortom de verhuurder moet uit de aanvraag kunnen opmaken welke voorwaarden de huurder aanbiedt tot hernieuwing van de overeenkomst. Het

is een feitelijke kwestie : uit het feit dat de huurder enkel de huurprijs vermeldt, zonder impliciet de andere voorwaarden aan te duiden, kan de rechter terecht opmaken dat de andere voorwaarden van de overeenkomst niet behouden blijven (Cass., 19 nov. 1959, *Pas.*, 1959, I, 339).

269. — De aanvraag moet daarenboven de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft, ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde. Deze vermelding is onmisbaar (Kluyskens, nr 255 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 327 ; — Tschoffen-Dubru, nr 90).

De bewoordingen zelf zijn echter niet sacramenteel d.i. ze moeten niet letterlijk herhaald worden. Doch de aanvraag moet de vermelding bevatten.

De aanvraag die vermeldt dat de verhuurder zal worden geacht met de gevraagde huurhernieuwing in te stemmen, bij gemis aan betekening binnen drie maanden, van zijn met redenen omklede weigering, van andersluidende voorwaarden of van het aanbod van een derde, voldoet niet aan dat vereiste. Het gebruik van de term « betekening » (*notification*) kan de vereiste vermeldingen niet vervangen (Cass., 16 mei 1969, *R.W.*, 1969-70, 673). Er diende bij vermeld te worden « dat de kennisgeving diende te geschieden bij ter post aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder ».

270. — De tekst is duidelijk : die vermelding moet aan de verhuurder ter kennis gebracht worden om hem toe te laten standpunt te kiezen of de gevolgen te kennen in geval hij geen standpunt kiest. De wetgever heeft aan de huurder de verplichting willen opleggen om de aandacht van de verhuurder uitdrukkelijk te vestigen op de eventuele gevolgen van het niet beantwoorden van de aanvraag. Indien deze vermelding niet vereist was in de aanvraag zelf, moest de wetgever het woord b e v a t t e n niet gebruiken. De verhuurder die verondersteld wordt zoals iedereen de wet te kennen, zou dan ook maar uit zichzelf moeten weten wat hem te doen staat tegenover een aanvraag tot huurhernieuwing.

271. — Sommige rechtspraak neemt aan, tegen de wettekst in, dat een eenvoudige verwijzing naar de voorschriften van artikel 14 zou volstaan (Vred. Brussel, derde kanton, 25 maart 1952, *J.T.*, 1952, 252 ; — Rb. Antwerpen, 30 okt. 1952, *R.W.*, 1952-53, 888 ; — Vred. Menen, 15 april 1953, *R.W.*, 1953-54, 1496). De meeste rechtspraak is echter van oordeel dat de gehele gedachtengang van artikel 14 werkelijk in de aanvraag moet staan (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 25 juli 1953, *R.W.*, 1953-54, 1648 ; — Rb. Brussel, 2 juli 1955, *J.T.*, 1956, blz. 159, nr 62 ; — Rb. Brussel, 17 okt. 1961, *Bull. Imm. Constr.*, 1962, 7).

Het arrest van het hof van cassatie van 12 juni 1953 (*R.W.*, 1953-54, 794 ; — *J.T.*, 1953, 584) schijnt deze betwisting opgelost te hebben, ten minste impliciet, in de zin dat de vermelding werkelijk in de aanvraag tot huurhernieuwing moet voorkomen : „dat het blote feit, ingeroepen door het vonnis, dat de eiseres de rechten kende die artikel 14, eerste lid, haar toekent en de verplichtingen die het haar oplegt, niet volstaat om aan te nemen dat zij verzaakt heeft om zich te beroepen op de nietigheid die *expressis verbis* door de wet als sanctie gesteld wordt op de afwezigheid in de aanvraag tot huurhernieuwing vanwege de verweerder van de vermelding van deze rechten en verplichtingen.

272. — Welke stelling men ook volgt, hetzij dat de eenvoudige verwijzing naar artikel 14 volstaat, hetzij dat de volledige vermelding in de aan-

vraag moet opgenomen worden, de verhuurder moet er op attent gemaakt worden dat hij, op straffe van verval, binnen de drie maanden standpunt moet kiezen. Het weglaten van deze vermelding brengt alleszins het verval mede.

Daarover is de rechtspraak bijna unaniem. Dit volgt ontegensprekelijk uit de tekst van artikel 14, eerste lid : de aanvraag moet aan de gestelde voorschriften voldoen op straf van nietigheid of verval, wat hier op hetzelfde neerkomt.

De verhuurder, die een aanvraag ontvangt waarin deze vermelding niet voorkomt, moet er eenvoudig geen rekening mede houden ; hij kan later de nietigheid ervan inroepen.

De huurder kan steeds, voor zover hij handelt tussen de achttiende en vijftiende maand, een nieuwe geldige aanvraag indienen.

§ 5. — Aanvraag door de onderhuurder.

273. — De onderhuurder die zijn recht op huurhernieuwing ten opzichte van de hoofdverhuurder wil vrijwaren, voor het geval dat de aanvraag van de hoofdhuurder wordt verworpen wegens een reden die hem eigen is, dient zelf een aanvraag tot huurhernieuwing te richten aan de hoofdhuurder én aan de hoofdverhuurder en wel op dezelfde dag (art. 14, tweede lid, ingevoegd bij de wet van 29 juni 1955).

De vormen en termijnen zijn dezelfde als degene welke hierboven uiteengezet zijn. Doch eens de aanvraag gedaan, richt het nieuwe wetsartikel een biezondere procedure in :

1° Ingeval de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder zich beiden uitdrukkelijk akkoord verklaren, is er vanzelfsprekend geen moeilijkheid.

2° In al de andere gevallen moet de onderhuurder noodzakelijk de zaak voor de rechter brengen ; de termijn is steeds dertig dagen doch de aanvangsdatum verschilt :

a) Indien geen of een van beiden antwoorden binnen de termijn van drie maanden bepaald in artikel 14, eerste lid, moet de onderhuurder beiden dagvaarden binnen dertig dagen na het verstrijken van de drie maanden. Het uitblijven van een antwoord vanwege de verhuurder wordt in geen geval als een stilzwijgende instemming beschouwd.

b) Indien één van beiden een afwijzend antwoord geeft op de aanvraag van de onderhuurder, moet deze binnen dertig dagen na dit antwoord, beiden voor de rechter dagvaarden. De wet spreekt van één van beiden.

Indien b.v. de onderhuurder de dertig dagen laat voorbijgaan na het afwijzend antwoord van de hoofdhuurder, doch wanneer de hoofdverhuurder binnen de termijn van drie maanden een afwijzend antwoord geeft, zou de onderhuurder nog binnen dertig dagen daarna de zaak voor de rechter kunnen brengen.

Er wordt echter aan de hoofdverhuurder, die zijn houding niet heeft bepaald tijdens de periode van drie maanden bepaald bij artikel 14, eerste lid, nog een kans gegeven om een reden van weigering, terugneming of verzet in te roepen, of de hernieuwing afhankelijk te stellen van andere

voorwaarden. Hij moet van dit recht echter gebruik maken in de loop van het geding, en de rechter zal hem, op zijn vraag, termijnen toestaan.

274. — Meestal zal dit de vrederechter zijn, doch ook de rechter in hoger beroep kan dergelijke termijnen toestaan.

Bv. de vrederechter had de huurhernieuwing toegekend aan de hoofdhuurder ; in hoger beroep echter wordt deze hernieuwing aan de hoofdhuurder ontnomen doch niet aan de onderhuurder. Vooraleer uitspraak te doen over de vraag van deze onderhuurder aan de hoofdverhuurder gericht, zal de rechter in hoger beroep aan deze laatste eventueel een termijn kunnen toestaant om een reden van weigering, terugneming of verzet aan te voeren (Paternostre, *T. Vred.*, 1955, blz. 274, nr 19). Eens deze termijn verstreken is, kan de hoofdverhuurder geen andere voorwaarden meer voorstellen noch een reden van verzet of weigering inroepen.

Hoewel de voorbereidende werken hierover het stilzwijgen bewaren, kan deze bepaling uitgelegd worden als een gunst aan de eigenaar toegekend, als tegengewicht van het uitzonderlijk recht van de onderhuurder om rechtstreeks aan de hoofdverhuurder huurhernieuwing te vragen.

§ 6. — Algemene geldigheidsvoorwaarden.

275. — Daar de aanvraag tot huurhernieuwing een voorstel is tot het sluiten van een nieuwe overeenkomst, moet zij voldoen aan de algemene vereisten van geldigheid der verbintenissen en moet de aanvrager over de nodige bekwaamheid beschikken.

De wetgever heeft zorgvuldig de vormen aangegeven waarin de verhuurder opzegging kan betekenen ingevolge artikel 3, ten einde hem een bewijs te bezorgen blijkende uit het stuk zelf, dat de opzegging werkelijk gegeven werd.

Een niet ondertekende brief beantwoordt aan deze vereiste niet ; op zichzelf, en bij ontstentenis van andere bijkomende bewijsmiddelen, bewijst hij de identiteit van de afzender niet ; hij bewijst evenmin de wil om zich door de opzegging te verbinden, nl. voor het geval dat, wanneer de bedoeling niet verwezenlijkt wordt, een vergoeding wegens uitzetting zou verschuldigd zijn. Een opzegging gedaan bij toepassing van art. 3, vijfde lid, bevat een verbintenis van de verhuurder om een vergoeding wegens uitzetting te betalen ingeval hij het doel niet verwezenlijkt ; een schriftelijk bewijs van een dergelijke verbintenis vereist een ondertekend schrijven (Rb. Brussel, 2 dec. 1967, *J.T.*, 1968, 82).

Dit geldt vanzelfsprekend voor de procedure van de huurhernieuwing.

276. — Een niet ondertekende aanvraag is radikaal nietig ; de verhuurder, die een dergelijke aanvraag ontvangt, moet er geen rekening mee houden ; hoe kan hij weten dat de huurder de aanvraag werkelijk meent als er geen handtekening staat ? (Vred. Sint-Gillis, 2 jan. 1952, *J.T.*, 1952, 89 ; Rb. Brussel, 12 maart 1952, *J.T.*, 1952, 267 ; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 18 juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 475). Een niet ondertekende aanvraag is nietig ; de verhuurder doet geen afstand van die nietigheid als hij daarop antwoordt dat hij weigert juist omdat de aanvraag niet ondertekend is (Rb. Antwerpen, 13 dec. 1961, *J.T.*, 1962, 244). Een aangetekende brief die aan de verhuurder niet werd besteld omdat hij afwezig was, is geldig (Vred. Mons, 24 febr. 1964, *T. Vred.*, 1964, 330).

Wanneer een aangetekende brief regelmatig werd verzonden aan de verhuurder, en deze hem niet afhaalde, is de huurder, aan wie de brief werd

terugbezorgd, niet verplicht andere maatregelen te treffen om zijn aanvraag tot huurhernieuwing aan de verhuurder ter kennis te brengen (Cass., 24 okt. 1968, *R.W.*, 1968, 783).

§ 7. — Meerdere huurders en-of verhuurders.

277. — Wanneer een onroerend goed verhuurd wordt door verscheidene verhuurders in onverdeeldheid of wanneer later het goed aan meerdere verhuurders toevalt, moet de aanvraag tot huurhernieuwing, op straf van niet-tegenstelbaarheid, betekend worden aan al de verhuurders (De Page, nr 792 *bis* A, b ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 148 ; — Vred. Ukkel, 2 febr. 1952, *J.T.*, 1952, 217).

Dit geldt niet ingeval de verhuurders aan één van hen mandaat hebben gegeven om hen allen tegenover de huurder te vertegenwoordigen (La Haye-Vankerckhove, nr 321). Een dergelijk mandaat, dat toch de lastgever uiteindelijk voor negen jaren zou kunnen verbinden, moet duidelijk bewezen zijn (Rb. Gent, 5 dec. 1952, inzake Van Kerschaever t. Moerman, *onuitg.*) maar het kan wel stilzwijgend zijn (Cass., 8 nov. 1956, *J.T.*, 1957, 727).

278. — De volmacht moet in elk geval onbetwistbaar zijn.

Dit zou b.v. het geval zijn wanneer een van de verhuurders steeds met de huurder gehandeld heeft en de anderen zijn daden goedgekeurd hebben (Vred. Hollogne-aux-Pierres, 14 maart 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 216) ; een aanvraag tot huurhernieuwing gericht aan de moeder die zich in de huurovereenkomst sterk had gemaakt voor alle medeëigenaars, is geldig (Vred. Borgerhout, 24 jan. 1964, *R.W.*, 1964-65, 887).

De huurder mag desgevallend het mandaat door alle middelen bewijzen daar hij als derde geen partij is in het contract van mandaat (Rb. Mechelen, 13 juli 1953, *J.T.*, 1954, 196).

Doch het mandaat om de huurprijs te ontvangen volstaat op zichzelf niet om de huurhernieuwing toe te staan (Rb. Brussel, 18 juni 1954, *J.T.*, 1955, blz. 175, nr 56).

In een algemeen mandaat is de mogelijkheid begrepen om de huurhernieuwing toe te staan (Rb. Brussel, 7 juli 1953, inzake Candelier t. Demortier, *onuitg.*).

De betekening door of aan een van de medeëigenaars vóór of na de akte van vereffening-verdeling waarbij hem het onroerend goed wordt toegewezen, blijft geldig en is voldoende (Vred. Hannut, 17 nov. 1959, *T. Vred.*, 1960, 226 ; — Cass., 21 april 1955, *R.W.*, 1955-56, 889).

279. — Bij dit alles moet men bedenken dat de verhuring van een anders goed wel denkbaar is ; wellicht kan de overeenkomst in de praktijk niet uitgevoerd worden, maar de verhuurder heeft zich verbonden en zal eventueel schadeloosstelling dienen te betalen.

Zodat ingeval van meerdere verhuurders, degene die zich als enige verhuurder tegenover de huurder gedragen heeft zou verbonden zijn.

De overige medeverhuurders zouden zich eventueel kunnen verzetten of vrijwillig tussenkomen.

In het meest voorkomend geval nl. wanneer een goed na overlijden van de verhuurder in onverdeeldheid toebehoort aan zijn nabestaanden, zou degene die zich tegenover de huurder als enige verhuurder heeft gedragen, zelf de nietigheid niet meer kunnen inroepen ; tegenover hem blijft de aanvraag in elk geval geldig.

280. — Wanneer de verhuurders het niet eens worden onder elkaar om hun houding tegenover de huurder te bepalen, kan een van hen zich voor de bevoegde vrederechter voorzien ; deze kan een van hen machtigen om namens al de andere eigenaars op te treden om een bepaalde daad van noodzakelijk beheer te stellen, nl. de betekening van een eenvoudige weigering van huurhernieuwing ; dit bij toepassing van artikel 577 *bis* B.W. (Cass., 12 sept. 1950, *R.W.*, 1958-59, 483).

281. — Wanneer hetzelfde goed aan meerdere huurders in onverdeeldheid verhuurd is, moeten ze allen persoonlijk of een van hen bij behoorlijk vastgestelde volmacht de huurhernieuwing aanvragen op straf van nietigheid (Vred. Ukkel, 28 jan. 1952, *J.T.*, 1952, 240 ; — Rb. Brussel, 12 jan. 1953, *Ann. Not. Enreg.*, 1953, 53 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 13 okt. 1960, *Jur. Liège*, 1960-61, 79).

Er is nochtans afwijkende rechtspraak, die b.v. in het geval van verhuring aan twee echtgenoten, de aanvraag van de man alleen als ontvankelijk beschouwt (Rb. Brugge, 30 nov. 1963, *R.W.*, 1963-64, 1660) ; zo ook wanneer er twee huurders zijn en elk van hen afzonderlijk een aanvraag doet (Vred. Luik, tweede kanton, 1 okt. 1964, *Pas.*, 1964, III, 107).

282. — Geheel deze regeling voor het geval van meerdere verhuurders en/of huurders, geldt voor de aanvraag tot huurvernieuwing zowel als voor de verdere betekeningen in de loop van de onderhandelingen over de huurhernieuwing.

Indien de verhuurders of huurders een verschillende houding aannemen b.v. de ene stemt toe en de andere verzet zich, zal het verzet van één van hen ten goede komen aan de andere en de huurhernieuwing beletten ; zij zullen allen in zake moeten geroepen worden opdat de huurhernieuwing aan allen tegenstelbaar zou zijn (De Page, nr 793, C, 1°, noot 3 ; — *anders*, Vred. Hasselt, 20 april 1952, *J.T.*, 1952, blz. 537, nr 32).

De toestemming die een verhuurder zou gegeven hebben, blijft zonder uitwerking tenzij de eigendom van het verhuurde goed, tengevolge van verdeling of veiling, op hem alleen zou overgegaan zijn (Cass., 23 febr. 1968, *R.W.*, 1967-68, 2053).

283. — Deze regeling is trouwens de toepassing van het gemeen recht. Naar analogie met hetgeen geldt inzake opzegging (Cass., 17 mei 1951, *R.W.*, 1951-52, 71) kan van de aanvraag tot huurhernieuwing gezegd worden dat zij geen loutere daad van bewaring is doch een waar aanbod van een nieuwe overeenkomst; al de deelhebbende partijen moeten erin betrokken worden.

Weigering van de huurhernieuwing is, zoals de opzegging, een eenzijdige rechtshandeling, van die aard dat, bij ontstentenis ervan binnen de door de wet bepaalde termijn, de huurder het recht verworven heeft om niet uitgezet te worden.

284. — Dienvolgens zal steeds de hoedanigheid moeten nagegaan worden van degene die opzegging gaf of huurhernieuwing weigerde, en zal diens bevoegdheid daartoe moeten getoetst worden. Waar hij als lasthebber de perken van zijn mandaat te buiten ging bij deze eenzijdige rechtshandeling,

is nadien geen bekrachtiging vanwege de latsgever mogelijk, buiten de termijn binnen dewelke de rechtshandeling op straffe van verval moest verricht worden, daar deze bekrachtiging op de verworven rechten van een derde, ter zake de huurder, inbreuk zou maken.

Aldus oordeelde het hof van cassatie dat de opzegging en weigering van huurhernieuwing, betekend door een lasthebber van een N.V., waarvan de statuten een dergelijke delegatie van de machten van de beheerraad buiten de perken gesteld door artikel 63 Vennootschappenwet niet toestonden, door deze N.V. niet konden bekrachtigd worden na het verstrijken van de door de handelshuurwet bepaalde vervaltermijn.

De huurder mocht derhalve, benevens zijn recht op schadeloosstelling tegen de lasthebber, ook tegenover de N.V. de nietigheid opwerpen van de hem gegeven opzegging en weigering van huurhernieuwing (Cass., 6 febr. 1953, *Rev. Prat. Soc.*, 1953, nr 4310, blz. 224, met conclusie Hayoit de Termicourt en noot P.D.).

Deze bekrachtiging zou echter, zij het op inpliciete wijze, kunnen gebeuren in de loop van de rechtspleging, mits zij vóór het verstrijken van de vervaltermijn geschiedt (conclusies Hayoit de Termicourt, bij voornoemd arrest, *l.c.*, blz. 229 ; — zie ook in dit verband, over het onderscheid tussen het geven van opzegging en de weigering van huurhernieuwing, als mogelijk bewarende maatregel : P.D., noot onder Rb. Leuven, 26 nov. 1952, *Rev. Prat. Soc.*, 1953, nr 4312, blz. 232).

§ 8. — Aard der artikelen 14, eerste lid bepaalde nietigheden.

285. — De bepaling van artikel 14, eerste lid, is gebiedend doch niet van openbare orde ; afwijkende bepalingen in de huurovereenkomst zelf zijn nietig.

Doch de nietigheid of het verval waarvan artikel 14 herhaaldelijk gewaagt, is steeds betrekkelijk : de partij, in wiens voordeel de nietigheid of het verval werd voorzien, moet ze niet noodzakelijk inroepen en de rechter mag ze niet van ambtswege opwerpen. De beschermde partij kan ervan afzien.

Op dit punt is de rechtspraak wel unaniem (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 22 nov. 1951, *T. Vred.*, 1952, 147 ; — Vred. Borgerhout, 2 dec. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1054 ; — Rb. Brussel, 17 okt. 1961, *J.T.*, 1961, 755 ; — Rb. Charleroi, 24 sept. 1965, *J.T.*, 1966, 359).

Dit standpunt werd trouwens door verscheidene arresten van het hof van cassatie bevestigd (Cass., 12 juni 1953, *R.W.*, 1953-54, 794 ; *J.T.*, 1953, 584 ; — Cass., 15 maart 1968, *R.W.*, 1967-68, 2000 ; *J.T.*, 1968, 289), en als volgt gemotiveerd : « de wetsbepaling van artikel 14, eerste lid, van de wet van 30 april 1951 naar luid waarvan de huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, zulks op straffe van verval binnen de bij vermeld artikel gestelde termijn ter kennis van de verhuurder moet brengen, is gebiedend doch niet van openbare orde. Ze werd ter bescherming van de verhuurder ingevoerd. Deze nietigheid is van betrekkelijke aard in die zin dat de beschermde partij ze kan bevestigen ; uit de bevestiging van een door nietigheid aangetaste verbintenis volgt een afstand van het recht zich op deze nietigheid te beroepen ».

286. — Doch indien de verhuurder aan de rechter formeel de nietigheid vraagt bv. omdat de vermelding « langs dezelfde weg » ontbreekt, moet ze toegestaan worden (Rb. Brussel, 22 dec. 1960, *R.J.I.*, 1960, 96) ; artikel

14 is formalistisch ; van zodra de nietigheid formeel opgeworpen wordt moet de rechter ze vaststellen (Rb. Antwerpen, 13 dec. 1961, *J.T.*, 1962, 244 ; — Vred. Namen, eerste kanton, 16 nov. 1965, *Jur. Liège,* 1966-67, 207).

287. — De afstand moet niet noodzakelijk uitdrukkelijk zijn ; ze moet echter omstandig zijn en mag bewezen worden door alle rechtsmiddelen.

Zo had een huurder geen aanvraag tot huurhernieuwing gedaan, bewerende dat de verhuurder, zijn oom, hem de verzekering gegeven had dat het niet nodig was, daar hij huurder mocht blijven ; de huurder beweerde dat de verhuurder hem aldus vrijgesteld had van de aanvraag tot huurhernieuwing. Het werd hem toegestaan de gedingbeslissende eed op dit punt aan de verhuurder op te dragen (Vred. Brugge, tweede kanton, 1 sept. 1952, *R.W.*, 1952-53, 289 ; — Rb. Gent, 6 maart 1953, inzake De Coster t. Ysabie, *onuitg.*).

De verhuurder die op een te laat ingediende aanvraag antwoordt met een voorstel van andersluidende voorwaarden, heeft afstand gedaan van de nietigheid van de aanvraag (Vred. Lokeren, 9 april 1952, bevestigd door Rb. Dendermonde, 8 dec. 1952, inzake Veldeman t. De Beule, *onuitg.).*

Als hij de nietigheid niet inroept en zonder voorbehoud antwoordt, heeft de verhuurder de nietigheid gedekt (Vred. Luik, tweede kanton, 14 maart 1966, *Jur. Liège,* 1966-67, 108).

AFDELING V. — ***Keuzemogelijkheden van de verhuurder.***

§ 1. — Mogelijke houdingen.

288. — De verhuurder die een ongeldige aanvraag ontvangt, moet niets doen. Hij moet afwachten en eventueel aan de huurder een opzegging betekenen opdat er geen stilzwijgende huurverlenging zou plaats hebben.

Indien hij een geldige aanvraag ontvangt, heeft hij drie maanden tijd om standpunt te kiezen.

1° Hij kan binnen drie maanden de hernieuwing weigeren, gemotiveerd of zonder motief. Hierover wordt in de volgende afdelingen gehandeld.

2° Hij kan uitdrukkelijk aan de huurder laten weten dat hij op de aanvraag ingaat, zonder meer ; in dit geval is er geen enkele moeilijkheid. De partijen zijn het eens, de huurhernieuwing is toegestaan.

3° De verhuurder kan drie maanden laten voorbijgaan zonder aan de huurder te antwoorden. De huurhernieuwing zal plaats hebben onder de door de huurder aangeboden voorwaarden.

Immers bij veronderstelling heeft de huurder zijn voorwaarden bekend gemaakt en er de aandacht van de verhuurder op gevestigd dat, bij gebrek aan antwoord van zijnentwege, de hernieuwing onder die voorwaarden zou toegestaan worden. De verhuurder die drie maanden zonder reactie laat voorbijgaan moet de gevolgen van zijn nalatigheid dragen. Als de huurovereenkomst een-

voudig hernieuwd wordt, blijven al de bedingen van het bestaand contract van kracht, onder voorbehoud van welbepaalde wijzigingen of nieuwe bedingen (Rb. Gent, 27 nov. 1953, *R.W.*, 1953-54, 1155).

289. — 4° De verhuurder kan een dubbelzinnig of genuanceerd antwoord geven.

Een dubbelzinnig antwoord of een reden die in werkelijkheid een uitvlucht is, zoals :

— een weigering omdat het goed op het punt staat onteigend te worden, staat gelijk met de ontstentenis van antwoord ; de hernieuwing wordt toegestaan onder de voorwaarden voorgesteld door de huurder (Vred. Luik, tweede kanton, 9 maart 1961, *Jur. Liège,* 1960-61, 222).

— een ongemotiveerde weigering staat gelijk met toestemming (Vred. Ronse, 19 sept. 1961, *T. Vred.*, 1961, 285).

— een weigering om een reden die niet in de wet bepaald is, staat gelijk met een eenvoudige weigering (Rb. Brugge, 8 febr. 1964, *R.W.*, 1964-65, 212).

— de weigering van hernieuwing omdat het goed zal verkocht worden, staat gelijk met een weigering zonder reden (art. 16, IV ; — Rb. Nijvel, 6 mei 1959, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.*, 1959, 78).

— is ongeoorloofd, het feit dat een verhuurder als antwoord op de aanvraag van de huurder, zijn prijs bepaalt en deze prijs afhankelijk stelt van de aanvaarding ervan vóór elke procedure, en, in dit akkoord reserves maakt voor het geval dat de huurder weigert (Vred. Luik, tweede kanton, 21 juni 1958, *Jur. Liège,* 1958-59, 103).

Het gaat steeds om een feitelijke kwestie ; de rechter moet, met inachtneming van alle omstandigheden, de bedoeling van de verhuurder trachten te achterhalen en daaruit dan het gepaste besluit trekken. Meestal zal een uitvlucht of een niet wettelijke reden neerkomen op een eenvoudige weigering, gesteund op artikel 16, IV.

290. — 5° De verhuurder kan zich akkoord verklaren met het principe van de huurhernieuwing doch andere voorwaarden bedingen, dan die welke door de huurder zijn aangeboden. Doch hij kan geen voorbehoud maken voor een hoger aanbod door een derde (Vred. Luik, tweede kanton, 19 april 1956, *Jur. Liège,* 1955-56, 255).

De verhuurder die andere voorwaarden voorstelt, kan niet meer terugkomen op de huurhernieuwing (Vred. Sint-Niklaas, 19 sept. 1959, inzake Sas t. Van Kerckhove, *onuitg.).*

Indien de verhuurder andere voorwaarden stelde, met het beding dat hij, indien ze niet integraal door de huurder worden aanvaard, het goed zou terugnemen voor eigen gebruik, zou de huurhernieuwing toegestaan worden en moet de rechter uitspraak doen naar billijkheid ; een voorwaardelijke aanvaarding is in de wet niet voorzien (Vred. Beringen, 5 dec. 1964, *T. Vred.*, 1966, 188, bevestigd door Rb. Hasselt, 9 juni 1965, *R.W.*, 1965-66, 741).

Men kan zich toch afvragen of de verhuurder niet het recht heeft te handelen zoals hij deed ; indien de huurder de andere voorwaarden niet

ongewijzigd wilde aanvaarden, was de verhuurder gerechtigd het goed terug te nemen, onder voorbehoud van een eventuele vergoeding wegens uitzetting.

291. — De verhuurder moet binnen drie maanden na de aanvraag, bij aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder, van zijn andere voorwaarden aan de huurder kennis geven. Zolang zijn aanbod niet aanvaard werd kan de verhuurder daarop terugkomen, voor zover hij binnen de termijn van drie maanden blijft ; hij zou dan een ander houding kunnen aannemen (Vred. Sint-Gillis, 19 juni 1957, *T. Vred.*, 1960, 46).

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot, of gelijk welke andere modaliteit (De Page, nr 792 *bis*, B, 2°, a).

In tegenstelling tot hetgeen de huurder te doen heeft moet de verhuurder, in zijn tegenvoorstel, de aandacht van de huurder er niet op vestigen dat hij moet antwoorden binnen de termijn van dertig dagen.

§ 2. — Procedure bij kennisgeving van andersluidende voorwaarden.

292. — De huurder kan natuurlijk het tegenvoorstel aanvaarden en dan is de zaak opgelost.

Hij kan op zijn beurt tegenvoorstellen doen ; artikel 12 voorziet daarin uitdrukkelijk waar het zegt : « ... en zo de onenigheid omtrent de voorwaarden blijft bestaan ».

In elk geval moet de huurder, indien hij de tegenvoorstellen van de verhuurder niet aanneemt, of na verdere onderhandelingen met hem geen akkoord kan treffen, binnen dertig dagen na ontvangst van het eerste tegenvoorstel van de verhuurder, zich tot de rechter wenden ; hij moet dus dagvaarden of in verzoening laten oproepen.

Een tegenvordering binnen dertig dagen is voldoende (Rb. Antwerpen, 21 jan. 1953, inzake Vande Sande t. Vande Weygaert, *onuitg.*) ; de huurder moet de verhuurder niet voor het gerecht dagen als intussen de verhuurder hem tot verbreking van de huurovereenkomst heeft gedagvaard (Cass., 10 nov. 1961, *Pas.*, 1962, I, 297).

De termijn van dertig dagen begint te lopen vanaf de datum van de aangetekende brief of het deurwaardersexploot ; mondeling medegedeelde andere voorwaarden komen niet in aanmerking (Cass., 20 maart 1969, *R.W.*, 1968-69, 1887 ; *J.T.*, 1969, 350).

Is geldig een aanvraag van de huurder binnen de termijn van artikel 18, waarin hij zijn voorstel en het antwoord van de verhuurder vermeldt ; het feit dat de huurder een nieuw aanbod doet, aan een mindere huurprijs dan degene in het eerste aanbod vermeld, brengt niet de onontvankelijkheid mede (Cass., 7 okt. 1954, *Pas.*, 1955, I, 92).

Naar analogie met artikel 2246 B.W. stuit de dagvaarding voor een onbevoegd rechter de termijn (Rb. Brussel, 25 juni 1960, *J.T.*, 1961, blz. 297, nr 91 ; — Rb. Antwerpen, 9 juni 1953, inzake N.V. De Populieren t. Van Dessel, *onuitg.*).

293. — Deze termijn van dertig dagen is gesteld op straf van verval.

Wat betekent dit ? Het kan betekenen ofwel dat de vraag tot huurhernieuwing vervalt, ofwel dat de hernieuwing toch zal toegestaan worden onder de voorwaarden vermeld in het tegenvoorstel van de verhuurder.

Welke oplossing dient gevolgd te worden, blijkt niet uitdrukkelijk uit de tekst en evenmin uit de voorbereidende werken. De rechtsleer (De Page, nr 792 *bis*, B, 2°, b ; — Paternostre, nr 231 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 191) meent terecht dat hier bedoeld wordt dat de huurder vervallen is van het recht op huurhernieuwing ; artikel 18, in tegenstelling met artikel 14, zegt immers niet dat de hernieuwing zal toegestaan worden onder de voorwaarden door de verhuurder gesteld.

De rechtspraak is in overwegende mate in dezelfde zin (Cass., 9 okt. 1953, *R.W.*, 1953-54, 1193 ; *J.T.*, 1953, 595 ; — Vred. Anderlecht, 13 nov. 1951, *J.T.*, 1951, 619 ; — Rb. Antwerpen, 14 jan. 1953, inzake Walters t. De Blieck, *onuitg.* ; — Vred. Luik, tweede kanton, 12 nov. 1964, *Jur. Liège*, 1964-65, 134). Een minderheid van de rechtsleer en van de rechtspraak is de andere mening toegedaan (Tschoffen-Dubru, nr 102, a ; — Vred. Sint-Gillis, 19 dec. 1952, *J.T.*, 1953, 96).

De inactiviteit van de huurder tijdens de periode van dertig dagen kan niet uitgelegd worden als een stilzwijgende instemming met de door de verhuurder voorgestelde voorwaarden.

Indien de huurder de zaak niet voor de rechter brengt, zal hij bij het eindigen van de overeenkomst kunnen uitgezet worden (Kluyskens, nr 255 *bis*, blz. 340).

294. — De huurder moet de zaak dus voor de rechter brengen ; zij gaat haar gewone gang doch de rechter doet uitspraak naar billijkheid. Deze wetsbepaling geformuleerd in amper zes woorden, schijnt zeer eenvoudig. In werkelijkheid echter is ze van zeer groot belang en geeft ze aan de rechtbanken een uitgebreide en ongewone opdracht. De vaststelling van de huurprijs en van de andere voorwaarden van de overeenkomst wordt aan het gezond oordeel en het beleid van de rechter overgelaten. Zijn taak bestaat er niet meer in recht te spreken ; hier moet hij recht scheppen, d.i. in de plaats van de partijen de overeenkomst regelen.

In het burgerlijk wetboek werd terzake van landpacht en van handelshuur een nieuwe juridische kategorie gevolgd, die tot nog toe als uitzonderlijke rechtsfiguur gold : de gedwongen overeenkomst, waarin de vrijheid van overeenkomst in principe beperkt is tot het al dan niet sluiten van de overeenkomst, waarvan de rechtsgevolgen evenwel wettelijk vooraf bepaald zijn, of desgevallend door de rechter bepaald worden.

295. — Alle betwiste voorwaarden dienen door de rechter onderzocht te worden. Het geschil wordt door de partijen zelf beperkt tot de voorwaarden die ze betwisten bij de hernieuwing, d.i. degene die blijken uit de aanvraag van de huurder, de tegenvoorstellen van de verhuurder en eventueel de andere voorstellen van de huurder.

De rechter kan zich niet in de plaats stellen van de partijen om de voorwaarden van de huur te bepalen, tenzij ingeval deze partijen het niet eens zijn ; hij kan dus enkel optreden binnen de perken van hun onenigheid,

zoals deze blijkt nadat alle formaliteiten van artikel 14 der wet van 30 april 1951 vervuld zijn (Vred. Brussel, derde kanton, 27 mei 1964, *J.T.*, 1964, 547).

De niet betwiste voorwaarden blijven buiten de beoordelingsmacht van de rechter ; zij blijven derhalve bestaan zoals in het voorgaande contract of zoals vastgelegd in hun gedeeltelijk akkoord (Rb. Gent, 23 maart 1953, *J.T.*, 1954, blz. 404, nr 67 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 20 juni 1959, *Jur. Liège*, 1959-60, 55).

Zo mag de rechter geen hogere prijs toestaan dan de gevraagde en geen lagere dan de aangebodene, zelfs niet als een verslag van deskundigen een lagere prijs zou voorstellen (Vred. Brussel, derde kanton, 12 febr. 1965, *J.T.*, 1965, 284) ; hij moet binnen de perken van het gerechtelijk akkoord blijven dat tussen de partijen tot stand kwam.

296. — Volgens anderen, doch ten onrechte (Vred. Sint Joost-ten-Node, 8 mei 1953, *R.J.I.*, 1952, 180 ; — Vred. Namen-Noord, 3 maart 1967, *Jur. Liège*, 1967-68, 14) zou de rechter alle bedingen kunnen inlassen die niet door de partijen bedongen zijn.

De rechter kan wel, indien hij een van de veelvuldige voorwaarden verwerpt, de andere voorwaarden aanpassen om de wederzijdse verbintenissen in evenwicht te brengen (Rb. Brussel, 27 juni 1959, *J.T.*, 1959, 508 ; — noot onder Vred. Brussel, derde kanton, 27 mei 1964, *J.T.*, 1964, 547 ; — Vred. Namen-Noord, 4 nov. 1966, *Jur. Liège*, 1967-68, 295 ; — Rb. Brussel, 15 dec. 1967, *J.T.*, 1968, 172).

297. — Enkele auteurs (De Page, nr 792 *bis*, B, 2°, c ; — Tschoffen-Dubru, nr 103) laten opmerken dat de rechter geen rekening mag houden met de subjectieve toestand van de partijen, zoals hun familiale toestand, de vermogensverhoudingen en dergelijke, doch alleen met objectieve elementen.

Aldus geformuleerd schijnt deze opvatting te absoluut. Ze geldt ongetwijfeld voor de vaststelling van de huurprijs ; doch zou bv. een verhuurder, die aankomende kinderen heeft, niet gerechtigd zijn de familiale toestand in te roepen om een beding van vervroegde beëindiging in te lassen, ten einde desgevallend een van de kinderen te installeren ?

298. — Artikel 19, dat exemplatief is, legt aan de rechter de te volgen werkwijze op wat de vaststelling van de prijs betreft (zie boven, nrs 102 en volg.). Dit geldt eveneens voor de andere voorwaarden : het is de rechter die ze naar billijkheid moet vaststellen.

Zo kan de verhuurder vragen dat in de hernieuwde huurovereenkomst een beding zou worden ingelast waarbij hij zich het recht voorbehoudt om, in de voorwaarden bepaald bij artikel 3, een vervroegd einde te stellen voor eigen gebruik of voor dat van zijn nabestaanden ; of ook nog om de uitzetting in geval van vervreemding mogelijk te maken, of om de huurprijs te koppelen aan de index of aan een andere referentie.

Ook kunnen bedingen gevraagd worden aangaande de vergoeding voor de uit te voeren werken van geschiktmaking, de betaling van de belastingen enz...

Ten aanzien van al deze bedingen zal de rechter zeer voorzichtig moeten zijn in zijn beoordeling : elk geval dient afzonderlijk beschouwd te worden

en er moet rekening gehouden worden niet alleen met objectieve elementen doch ook met de persoonlijke toestand van de partijen.

Zo kan bv. de verhuurder, die ernstige redenen kan aanvoeren die het waarschijnlijk maken dat het verhuurde goed zal dienen vervreemd te worden, terecht vragen dat deze mogelijkheid van uitzetting door de verkrijger, opgenomen wordt. Kortom, ieder geval is een feitelijke kwestie en dient onderzocht te worden in het licht van de omstandigheden, eigen aan de zaak.

299. — Daar waar aanvankelijk wel gevonnist werd dat het invoeren van een huurprijs gekoppeld aan de index van de kleinhandelsprijzen niet gerechtvaardigd was als deze clausule in de aanvankelijke overeenkomst niet was opgenomen, wordt dit beding als normaal beschouwd (Vred. Beringen, 5 dec. 1964, *T. Vred.*, 1966, 188) ; het komt meer en meer voor en is van aard om betwistingen aangaande de herziening van de huurprijs te voorkomen (Rb. Brussel, 4 nov. 1954, *J.T.*, 1955, blz. 176, nr 63 ; — Rb. Brussel, 15 dec. 1967, bevestigend Vred. Brussel, 20 okt. 1966, *J.T.*, 1967, 170 en *J.T.*, 1968, 172 ; — *anders :* Coene, *De indexclausule bij huurhernieuwing van handelshuizen, T. Vred.*, 1964, blz. 172).

Het is billijk het verbod van veranderingswerken in te lassen, de huurder zal toch de voor zijn handel nuttige werken mogen uitvoeren, tenzij in biezondere omstandigheden (Rb. Antwerpen, 13 juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 1343).

De uitzetting van de huurder in geval van vervreemding mag enkel bepaald worden in uitzonderlijke omstandigheden (Vred. Ukkel, 26 jan. 1952, *J.T.*, 1952, 122).

Een persoon van 60 jaar vraagt met reden het opnemen van het beding van uitzetting in geval van verkoop, om eventueel aan zijn echtgenote en kinderen de mogelijkheid te geven na zijn dood het goed tegen een hoge prijs te verkopen (Rb. Brussel, 2 febr. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 59 ; — Rb. Brussel, 11 nov. 1955, *J.T.*, 1956, blz. 160, nr 68). Het volstaat dat de eigenaar de noodzakelijkheid van de eventuele verkoop kan aanduiden (Rb. Antwerpen, 8 nov. 1952, *onuitg.*). Dit zal o.m. het geval zijn als de verhuurders onverdeelde eigenaars zijn (Rb. Antwerpen, 14 juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 1343 ; — Rb. Gent, 29 jan. 1954, inzake Van Driessche t. Van den Berghe, *onuitg.*).

Hoewel de oorspronkelijke overeenkomst het niet bepaalde, kan bij hernieuwing de betaling van de helft van de belastingen aan de huurder opgelegd worden (Vred. Luik, tweede kanton, 7 febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, 248), doch niet als daardoor een niet door objectieve elementen gerechtvaardigde verhoging van huurprijs voortvloeit (Vred. Beringen, 5 dec. 1964, *T. Vred.*, 1966, 188).

Het is niet gebruikelijk aan de huurder het storten van een borgsom op te leggen doch het is normaal te bedingen dat de verbouwingswerken door de huurder uitgevoerd, aan de verhuurder ten goede komen zonder vergoeding (Vred. Luik, tweede kanton, 7 febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, 248).

De verhuurder mag geen optie eisen van drie maanden om de handelszaak van de huurder over te nemen onder dezelfde voorwaarden als deze door een andere liefhebber voorgesteld (Vred. Spa, 14 dec. 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, 140).

Nu vrij algemeen aanvaard wordt dat de verplichting van de herbergier om zich uitsluitend bij de brouwer-verhuurder van drank te bevoorraden, zelfs mag verondersteld worden wanneer een brouwerij een herberg verhuurt, is het ongetwijfeld billijk deze bepaling in te voegen (Rb. Antwerpen, 13 nov. 1952, inzake Cant t. Brouwerij Moortgat, *onuitg.* ; — *anders,* Rb. Brussel, 4 febr. 1955, *J.T.*, 1955, blz. 471, nr 73, geval waarin de brouwerij de herberg had aangekocht in de loop van de huurovereenkomst).

300. — De voorwaarden van de hernieuwde huurovereenkomst zullen dus door een vonnis vastgesteld worden. Dit vonnis bindt de partijen en geldt als overeenkomst.

Nochtans kunnen beide partijen tegen dergelijk vonnis steeds hoger beroep instellen binnen een maand na de betekening.

De Senaat had eerst beslist, om kosten te vermijden, dat de termijn van een maand zou lopen vanaf de dag van de uitspraak. Dit werd echter door de Kamer niet aangenomen en de Senaat legde er zich bij neer (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 233, blz. 4).

Het vonnis dat in hoger beroep gewezen wordt, geldt als definitieve overeenkomst tussen de partijen.

301. — Nochtans kan de huurder, en hij alleen, binnen de vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, afzien van zijn aanvraag tot hernieuwing. De huurder is dus niet verplicht de hernieuwing van de huur tegen de door de rechter vastgestelde voorwaarden aan te nemen. Hij heeft een middel daartoe: afstand van zijn aanvraag (art. 20).

De wet bepaalt niet op welke wijze deze afstand dient ter kennis gebracht te worden van de verhuurder. Daar de huurder moet kunnen bewijzen dat hij afstand gedaan heeft van zijn aanvraag tot huurhernieuwing binnen de wettelijke termijn, is het aan te raden dat hij het doet met een aangetekende brief of met een exploot van gerechtsdeurwaarder.

Dit is echter niet verplicht. De afstand zou ook kunnen blijken bv. uit een verklaring van de verhuurder waarbij hij de afstand aanvaardt.

302. — De huurder kan afstand doen ook zonder hoger beroep in te stellen ; dit moet geschieden vooraleer de beroepstermijn verstreken is (Paternostre, nr 744; — Kluyskens, nr 255 *bis*, blz. 340 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 359).

De huurder die in de loop van het geding afstand doet van zijn vraag tot huurhernieuwing, dient al de kosten, daarin begrepen deze van het deskundig onderzoek, te dragen ; en als hij na de contractuele termijn in het gehuurde goed bleef, dient hij eveneens een vergoeding voor bewoning te betalen (Vred. Zaventem, 3 maart 1965, *R.W.*, 1965-66, 311).

Het gevolg van de afstand is dat de verhuurder met de aanvraag tot huurhernieuwing geen rekening moet houden. Hij mag handelen alsof er geen aanvraag geweest is en zal dus ook geen vergoeding wegens uitzetting dienen te betalen, indien hij de huurder uitzet.

De ongelijke behandeling van de huurder en de verhuurder werd tijdens de besprekingen als volgt gerechtvaardigd: de huurder mag niet gedwongen worden een huurprijs te betalen die hij meent niet te kunnen opbrengen. Trouwens, het is ook in het belang van de verhuurder dat hij met een dergelijke huurder niet verbonden blijft (Verslag Lohest, *Parlem., Besch., Senaat.* 1949-50, nr 214, blz. 9).

§ 3. — Aard van de hernieuwde huur en recht op een geschreven contract.

303. — Volgens een vaststaande rechtspraak is de hernieuwde overeenkomst een geheel nieuwe overeenkomst, die verschillend is van de voorgaande : de voorwaarden kunnen anders zijn en de partijen moeten in elk geval hun wil doen kennen, positief of negatief, want de huurhernieuwing geschiedt nooit uit kracht van de wet, daar de huurder ze in elk geval moet aanvragen (Cass., 3 maart 1958, *Pas.*, 1958, I, 456 ; — Cass. 16 juni 1966, *Pas.*, 1966, I, 1326 ; — Cass., 23 febr. 1968, *R.W.*, 1967-68, 2053 ; — Rb. Brussel, 28 maart 1964, *Ann. Not. Enr.*, 309, met noot).

304. — Hier dient dan ook de vraag gesteld te worden of de partijen

ter gelegenheid van de hernieuwing, aanspraak kunnen maken op een geschreven contract.

Vooral de huurder kan er alle belang bij hebben dat de overeenkomst geschreven en geregistreerd wordt, om een vaste dagtekening te hebben en tegengesteld te kunnen worden aan de verkrijger in geval van vervreemding (art. 12).

De huurhernieuwing die tot stand komt omdat b.v. de verhuurder niet antwoordt op de aanvraag van de huurder, is geen geschreven contract; het wisselen van aangetekende brieven naar aanleiding van de aanvraag geeft geen vaste dagtekening (Vred. Mechelen-Zuid, 10 juni 1955, *T. Vred.*, 1956, 17) zelfs niet als de vorige overeenkomst geregistreerd was (Cass., 17 juni 1966, *Pas.*, 1966, I, 1326) want de enkele vermelding van de hernieuwde overeenkomst in een authentieke akte is niet voldoende om haar vaste dagtekening te verlenen: krachtens art. 1328 B.W. moet de hoofdinhoud ervan in die authentieke akte vermeld worden.

De vermelding van de huurovereenkomst in een authentieke verkoopakte van het verhuurde pand, zonder opgave van de aanvangsdatum en de bijzondere voorwaarden van die overeenkomst, verleent geen vaste dagtekening, omdat de hoofdinhoud niet vermeld is (Rb. Antwerpen, 16 dec. 1957, *R.W.*, 1957-58, 1453).

De vaststelling in een vonnis dat de huur hernieuwd werd, zou een vaste dagtekening kunnen geven als de hoofdinhoud erin vermeld wordt; hetzelfde geldt voor de aanvraag tot huurhernieuwing bij een exploot van gerechtdeurwaarder, op voorwaarde weerom dat de bijzonderste voorwaarden vermeld worden.

305. — In het gemeen recht, waar de partijen vrij zijn al dan niet een huurovereenkomst te sluiten, kan de ene de andere niet dwingen tot het opmaken van een geschreven contract.

Bij huurhernieuwing is het de wet zelf die aan de verhuurder oplegt een nieuwe overeenkomst te sluiten, na regelmatige aanvraag van de huurder. Op dit punt zijn de partijen niet meer vrij.

Indien de nieuwe overeenkomst tot stand komt, hetzij bij akkoord van de partijen, hetzij omdat de verhuurder stilzwijgend met de aanvraag van de huurder instemt, dient aan de partijen het recht toegekend te worden om de voorwaarden schriftelijk te laten vastleggen. De wet verplicht de partijen tot het sluiten van die overeenkomst; daaronder is ongetwijfeld begrepen de mogelijkheid om deze overeenkomst vast te leggen in een geschrift en het te laten registreren, derwijze dat het een volwaardige akte wordt die ook aan derden kan tegengesteld worden.

De huurder kan desgewenst de verhuurder dagvaarden om een schriftelijk contract af te leveren, en, in ondergeschikte orde, om het te wijzen vonnis als huurcontract te laten gelden (Rb. Brussel, 9 nov. 1956, *J.T.*, 1957, blz. 219, nr 29).

AFDELING VI. — *Gemotiveerde weigering van de verhuurder.*

§ 1. — Vormen.

306. — Zoals boven (nr 300) reeds gezegd, geeft de wet aan de verhuurder de mogelijkheid de huurhernieuwing te weigeren. Doch deze weigering moet aan strenge voorwaarden voldoen. Ze moet gemotiveerd zijn d.i.

de redenen aangeven die de verhuurder inroept. Deze redenen zijn op beperkende wijze opgesomd in artikel 16. De motivering van de weigering is van zeer groot belang voor de verhuurder, omdat de ingeroepen reden beslissend zal zijn, voor het al dan niet toekennen van een vergoeding wegens uitzetting en eventueel voor het bepalen van het bedrag ervan. De weigering moet aan de huurder ter kennis gebracht worden met een aangetekende brief of met een exploot van gerechtsdeurwaarder (Reyntens-Van Reepinghen, nr 157).

Dit moet geschieden binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag van de huurder ; een dagvaarding tot huurverbreking binnen de gestelde termijn kan als weigering gelden (Cass., 29 sept. 1961, *Pas.*, 1962, I, 124).

Indien de voorwaarden die de verhuurder als antwoord op de aanvraag van de huurder liet kennen, door deze laatste werden aanvaard, kan op die aanvaarding niet meer teruggekomen worden, zelfs niet als dit nog binnen drie maanden na de aanvraag van de huurder zou geschieden. De overeenstemming is immers tot stand gekomen en de verhuurder kan ze niet meer eenzijdig verbreken of wijzigen.

De verhuurder kan na het verstrijken van de termijn van drie maanden in geen geval nog andere voorwaarden stellen, ook niet bij tegenvordering (Vred. Neerpelt, 10 dec. 1957, *R.W.*, 1958-59, 1475).

307. — Er wordt nergens in de wet uitdrukkelijk bepaald of deze voorwaarden dienen vervuld te worden op straf van nietigheid. Nochtans bepaalt artikel 14, eerste lid, *in fine* dat, indien een van de aldaar gestelde voorwaarden niet vervuld wordt, de verhuurder geacht wordt in te stemmen met de aanvraag tot huurhernieuwing ; zo bestaat er toch ten minste een onrechtstreekse sanctie van nietigheid, of juister gezegd, de weigering zal zonder uitwerking blijven indien ze niet voldoet aan de voorwaarden gesteld bij artikel 14, eerste lid.

308. — Welke redenen van weigering kunnen ingeroepen worden ?

In principe kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de aanvraag tot huurhernieuwing ; artikel 13 zegt formeel dat ieder huurder recht heeft op deze hernieuwing. Nochtans bepaalt artikel 16, I een aantal uitzonderingen, die van die aard zijn dat er van de algemene regel niet zo heel veel overblijft.

Deze redenen van weigering, die de verhuurder kan laten gelden, dienen op beperkende wijze uitgelegd te worden. Alleen de aldaar opgesomde redenen komen in aanmerking en geen andere kunnen rechtsgeldig door de verhuurder ingeroepen worden.

Het zijn :

a) eigen gebruik door de verhuurder of zijn nabestaanden ;
b) uitsluiting van handelsbestemming :
c) wederopbouw van het gehuurde goed ;
d) grove tekortkomingen van de huurder ;
e) afwezigheid van een wettig belang bij de huurder ;
f) aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

Er zijn ook nog buitengewone redenen van weigering voorzien in artikel 16, II, III en IV ; daarover wordt gehandeld in afzonderlijke afdelingen.

§ 2. — Eigen gebruik door de verhuurder of zijn nabestaanden.

309. — Als eerste reden van weigering van huurhernieuwing geldt de wil van de verhuurder om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn nabestaanden.

Deze nabestaanden worden op beperkende wijze opgesomd in artikel 16, I, 1° :

— de afstammelingen : kinderen, kleinkinderen, achterkleinkinderen, zowel wettige als gewettigde ; ook de natuurlijke erkende kinderen van de verhuurder (Tschoffen-Dubru, nr 47, B, 2) ;

— ook de geadopteerde kinderen komen in aanmerking, doch de adoptie moet wettelijk geschied zijn ;

— de bloedverwanten in de opgaande lijn : de ouders, de wettige en die waarvan de verhuurder de erkende natuurlijke afstammeling is, en de grootouders ;

— de echtgenoot of de echtgenote van de verhuurder ;

— de afstammelingen, de geadopteerde kinderen en de bloedverwanten in de opgaande lijn van de echtgenoot of echtgenote ;

De wetgever wilde niet dat de verhuurder het goed zou laten betrekken door een vreemde persoon, zodat, buiten de opgesomde verwanten, er geen andere in aanmerking komen.

310. — De verhuurder of zijn nabestaanden mogen het verhuurde goed in gebruik nemen als burgerswoning of als winkelhuis (Hilbert-Mary, nr 144 ; — Paternostre, nr 195 ; — Cass., 15 maart 1953, *Pas.*, 1954, I, 327) ; zij mogen er zelfs een gelijksoortige handel in drijven en de weigering van de huurhernieuwing moet niet eens vermelden dat dit hun bedoeling is. Zij kunnen zelfs na weigering van gedacht veranderen, en, als zij aanvankelijk het persoonlijk gebruik van het gehuurde goed beoogd hadden, er nadien een andere bestemming aan geven, zelfs een bestemming waarvoor zij de huurder niet konden uitzetten (Cass., 21 juni 1963, *Pas.*, 1963, I, 1112). Alleen zou de vergoeding wegens uitzetting anders zijn.

311. — De verhuurder of zijn nabestaanden moeten echter werkelijk en persoonlijk het goed in gebruik nemen.

De verhuurder die het teruggenomen goed slechts t i j d e l i j k en onregelmatig betrekt, vervult de vereisten van de wet, die vooral op het oog heeft dat het goed niet door derden mag betrokken worden (Rb. Luik, 6 april 1954, *Jur. Liège*, 1954-55, 114).

De verhuurder of de nabestaande moet g e h e e l het goed in gebruik nemen : een gedeeltelijke bewoning voldoet niet aan de vereisten van artikel

16, I, 1°, omdat de verhuurder een deel aan een derde zou kunnen verhuren (Cass., 15 maart 1956, *R.W.*, 1956-57, 1201).

Indien de verhuring van woon- en handelslokalen in één huurceel geschiedde, moet de verhuurder het geheel in gebruik nemen (Cass., 14 nov. 1957, *J.T.*, 1958, 37).

De wettekst zegt wel : « in gebruik nemen », wat niet hetzelfde is als « betrekken ». Zo kan, bij verhuring van meerdere herbergen in eenzelfde huurceel, de verhuurder de huurhernieuwing weigeren, en al de herbergen terugnemen om ze door onderhuurders te laten uitbaten ; dergelijke uitbatingswijze dient beschouwd te worden als persoonlijk gebruik (Vred. Sint-Niklaas, 10 maart 1969, inzake De Kesel t. Brouwerij Van Roy, bevestigd in hoger beroep door Rb. Dendermonde, 27 jan. 1970, *onuitg.*).

312. — Doch het in gebruik nemen mag geschieden door middel van een aangestelde, in de zin van artikel 1384 B.W. (De Page, IV, nr 793, B, 1°, noot ; — Rb. Brussel, 11 juli 1952, *J.T.*, 1952, blz. 530, nr 44) dus van een gerant (Rb. Antwerpen, inzake Schobben t. Vermeulen, *onuitg.* ; — Rb. Antwerpen, 23 juni 1952, inzake Sterkens t. Cool, *onuitg.*).

Hoofdzaak in een dergelijk geval is dat het goed in gebruik genomen wordt voor rekening en onder toezicht van de verhuurder, door iemand die in zijn dienst en onder zijn verantwoordelijkheid staat (Vred. Spa, 23 nov. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, 119 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 28 febr. 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 224 ; — Rb. Brussel, 3 mei 1952, *R.J.I.*, 1952, 285).

313. — Er werd beweerd dat de verhuurder het recht om het goed persoonlijk te gebruiken zou kunnen overdragen (La Haye-Vankerckhove, nr 401), b.v. indien hij, na de huurhernieuwing geweigerd te hebben voor eigen gebruik het goed vervreemdt met de verplichting voor de verkrijger het goed persoonlijk te gebruiken.

Dit gaat regelrecht in tegen de tekst en de bedoeling van de wet.

Door de verkoop bewijst de verhuurder dat hij het goed niet zelf wil of kan betrekken (Rb. Brussel, 27 sept. 1963, *Ann. Not. Enreg.*, 1963, 297) ; zelfs als de derde het werkelijk zelf gaat betrekken, zal er nog een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd zijn (Cass., 15 febr. 1957, *Pas.*, 1957, I, 716). Doch de verhuurder die het goed verkocht heeft en zich het recht voorbehield om het zelf nog twee jaren te mogen in gebruik houden, vervult de vereisten van artikel 16, I, 1° ; het is immers onverschillig in welke hoedanigheid hij het goed betrekt (Cass. 12 juli 1956, *J.T.*, 1956, 696).

Wanneer er meerdere verhuurders zijn mogen zij het goed ter beschikking stellen van een van hen.

314. — De verhuurder moet niet bewijzen dat hij het onroerend goed nodig heeft (Vred. Ferrières, 20 dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, 152) ; de persoonlijke voorkeur van de verhuurder voor een bepaald goed is voldoende (Vred. Brussel, eerste kanton, 13 dec. 1951, *R.J.I.*, 1952, 50) ; indien de verhuurder meerdere goederen bezit kan hij vrij kiezen (Vred. Brugge, derde kanton, 18 jan. 1952, *T. Vred.*, 1952, 143).

315. — Op het ogenblik van de weigering van de huurhernieuwing

moet de verhuurder de verwant, die het goed zal gebruiken, niet bij naam aanduiden, want hij kan nadien van gedacht veranderen (Cass., 25 maart 1955, *J.T.*, 1955, 549).

§ 3. — Eigen gebruik door vennootschappen.

316. — De verhuurder kan eveneens zijn weigering motiveren met de reden dat hij het gehuurde goed werkelijk in gebruik zal laten nemen door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die tenminste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloed- of aanverwantschap of adoptie staan tot hem of tot zijn echtgenoot, als boven (zie nr 309) uiteengezet.

Voor de toepassing van de wet op de handelshuur zijn personenvennootschappen : de vennootschap onder firma, de commanditaire vennootschap, de samenwerkende vennootschap en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Ingeval de werkende vennoten of zij die drie vierden van het kapitaal bezitten, de verhuurder of zijn echtgenote zelf zijn, of de afstammelingen, de geadopteerde kinderen, of de bloedverwanten in opgaande lijn van de verhuurder of van zijn echtgenoot, kan de verhuurder zich tegen de hernieuwing verzetten om het gehuurde goed werkelijk door de vennootschap te laten betrekken.

De wet vermeldt: vennoten. Dit slaat op al de werkende vennoten. Zij moeten allen in de bepaalde familiebetrekking staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot.

In de verslagen van de Senaat werd dit herhaaldelijk formeel gezegd : « op voorwaarde dat elk van de vennoten ofwel de verhuurder zij of diens echtgenote ofwel één van de verwanten in de tekst vermeld » (*Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 7 en 1949-50, nr 36, blz. 6).

De wens om de zetel van de personenvennootschap uit te breiden is voldoende voor de toepassing van artikel 16, I, 1°.

De personenvennootschap moet nog niet noodzakelijk bestaan op het ogenblik van de weigering van de huurhernieuwing. Het is niet vereist dat de beheerders familieleden zijn ; alleen de aandeelhouders moeten in familiebetrekking staan (Cass., 25 maart 1954, *J.T.*, 1955, 549).

317. — Indien de verhuurder een kapitaalsvennootschap is, bepaalt artikel 17 dat onder « eigen gebruik » alleen kan begrepen worden de wil om de hoofdzetel van het bedrijf naar het gehuurde goed over te brengen of de wil om die hoofdzetel uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

Kapitaalsvennootschappen zijn de naamloze vennootschap en de commanditaire vennootschap op aandelen. Niettegenstaande sommige verklaringen afgelegd tijdens de voorbereidende werken is de samenwerkende vennootschap geen kapitaalsvennootschap en valt zij niet onder de toepassing van art. 17 (Vred. Hoei, 26 nov. 1951, *J.T.*, 1951, 610).

Artikel 17 wijkt af van de gewone regels van de handelshuurwetgeving en moet derhalve beperkend uitgelegd worden (Rb. Antwerpen, 23 maart 1953, inzake Hendrickxs t. Van Schauvlieghe, *onuitg.*).

318. — Hoofdzetel betekent hier de voornaamste zetel en niet noodzakelijk de maatschappelijke zetel (Kluyskens, nr 255 *bis*, blz. 342 ; — Tschoffen-Dubru, nr 92).

Deze beperking werd ingevoerd om te beletten dat machtige kapitaalsvennootschappen door aankoop een te groot aantal winkelhuizen zouden inpalmen om er filialen of bijhuizen te vestigen (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384, blz. 9 ; — De Page, nr 793, A, 1°).

Een vreemde maatschappij wier hoofdzetel in het buitenland gevestigd is kan artikel 17 niet inroepen voor de uitbreiding van een Belgische succursale; de wet geeft geen voorrecht aan de vreemde vennootschappen (Cass., 5 nov. 1964, *R.W.*, 1965-66, 2016 ; *J.T.*, 1965, 152).

319. — Naburig, *voisin,* is niet hetzelfde als aanpalend. Doch de term moet toch in beperkende zin uitgelegd worden. Naburige lokalen kunnen lokalen zijn die niet aan elkander palen doch gescheiden zijn bv. door een straat (Verklaring Lohest, *Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 25 jan. 1950, blz. 256) of door een gang (Rb. Brussel, 3 maart 1952, *R.J.I.*, 1952, 286) of die tegenover elkander liggen (Vred. Brussel, derde kanton, 7 febr. 1952, *J.T.*, 1952, 56).

Trouwens een amendement van senator Boulanger om naburig te doen vervangen door aanpalend, werd verworpen tijdens dezelfde vergadering van 25 januari 1950.

320. — De beperking door artikel 17 aan de kapitaalsvennootschappen opgelegd, geldt alleen voor artikel 16, I, 1° ; zij geldt niet voor de andere redenen van weigering. Deze vennootschappen mogen dus, zoals alle andere verhuurders, de overige redenen van weigering inroepen (Rb. Gent, 3 juli 1952, inzake Prisunic t. Claes, *onuitg.* ; — Vred. Luik, tweede kanton, 20 dec. 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, 159 ; — Rb. Luik, 11 maart 1952, *J.T.*, 1952, 201 ; — Rb. Brussel, 9 juli 1953, inzake Loosli t. Caisse Commune, *onuitg.*).

De oorspronkelijke tekst van artikel 17 zoals hij door de Senaat gestemd was gold niet alleen voor artikel 16, I, 1°, maar eveneens voor artikel 16, I, 3°. Dit laatste werd weggelaten tengevolge van een amendement van de regering (*Parlem. Hand., Kamer,* 1950-51, nr 185) en gemotiveerd als volgt : het blijkt overdreven van aan de kapitaalsvennootschap het recht te weigeren om het goed terug te nemen ten einde het af te breken en te herbouwen, alleen maar om er haar hoofdzetel over te brengen of er die zetel uit te breiden als hij in de nabijheid gelegen is ; dit stelsel zou als anti-ekonomisch af te keuren zijn. Een kapitaalsvennootschap kan dus artikel 16, I, 3° inroepen (Rb. Brussel, 1 dec. 1961, *Ann. Not. Enreg.*, 1963, 52 met noot).

321. — Het recht van weigering op grond van artikel 16, I, 1° of artikel 17 zou aan de partij behoren die ofwel een zakelijk recht heeft op het onroerend goed ofwel een eigendomsrecht op de handelszaak ; de hoofdhuurder heeft dit recht niet (Rb. Brussel, 2 maart 1953, *J.T.*, 1953, 255) ; deze beperking is op geen enkele wettekst gebaseerd en is achterhaald door de wet van 29 juni 1955.

§ 4. — Uitsluiting van handelsbestemming.

322. — Als reden van weigering geldt de wil van de verhuurder om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uit-

sluit, bv. om het goed te verhuren als burgerswoning aan een persoon die een vrij beroep uitoefent, aan een openbaar bestuur, een vereniging zonder winstoogmerk enz... Artikel 16, I, 2° heeft betrekking op het geval dat de verhuurder zijn goed wil verhuren aan een derde doch met uitsluiting van elke handelsbestemming. Als de verhuurder zelf of een van zijn verwanten het goed willen betrekken zonder dat het voor de handel bestemd blijft kunnen zij artikel 16, I, 1° inroepen dat algemeen is en geen enkele beperking inhoudt (Paternostre nr 200).

Op te merken valt dat de verhuurder het goed niet zou mogen verhuren om er een groothandel in uit te baten. De wet zegt dat elke handelsbestemming moet uitgesloten zijn, dus niet alleen de kleinhandel maar ook gelijk welke bedrijvigheid die als handel wordt beschouwd ingevolge het Wetboek van Koophandel (De Page, nr 793, B, 1° ; — *anders,* doch ten onrechte, Kluyskens, nr 255 *bis,* blz. 244).

Maar de verhuurder zou het goed wel mogen verhuren aan een ambachtsman, daar de wet het niet verbiedt (Reyntens-Van Reepinghen, nr 159).

323. — De verhuurder zou het goed ook mogen ongebruikt laten staan (Vred. Sint-Gillis, 17 dec. 1953, *J.T.,* 1954, 12 ; — *R.P.D.B.,* Tw. *Baux commerciaux,* nr 348).

Het laten ledig staan van een onroerend goed is ook een bestemming en niemand is verplicht zijn goederen te doen opbrengen ; dit alles onder voorbehoud van gebeurlijke correctie op grond van rechtsmisbruik.

324. — Nochtans is de meerderheid van de rechtsleer (Tschoffen-Dubru, nr 93 ; — Hilbert-Mary, nr 150 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 159) en ook de rechtspraak (Rb. Brussel, 11 dec. 1954, *J.T.,* 1955, blz. 276, nr 70 ; — Cass., 22 maart 1968, *Arr. Verbr.,* 1968, 831) een tegengestelde mening toegedaan.

De verhuurder die zijn wil heeft te kennen gegeven om het onroerend goed een bestemming te geven die alle handelsonderneming uitsluit (artikel 16, I, 2°) heeft niet alleen een negatieve verplichting ; hij moet aan het onroerend goed een nieuwe bestemming geven ; hij die de gebouwen afbreekt en ze niet weder opbouwt voldoet niet aan de vereisten van artikel 16, I, 2°.

Tijdens de parlementaire voorbereiding werd het geval niet besproken ; de wettekst zelf „een bestemming die alle handelsonderneming uitsluit" is nochtans niet doorslaggevend ; een goed slopen zonder het weder op te bouwen kan verantwoord zijn in afwachting dat er zich een goede gelegenheid van belegging voordoet.

§ 5. — Wederopbouw.

325. — De wil van de verhuurder om het verhuurde goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen is een derde reden tot weigering van huurhernieuwing.

Alleen de eigenaar kan deze reden inroepen en niet de hoofdhuurder

(Rb. Kortrijk, 10 juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 978) ; wel de andere houders van zakelijke rechten. Hieraan moet afbraak voorafgegaan zijn. De afbraak en de wederopbouw moeten beide de ruwbouw van de lokalen raken en de gezamenlijke kosten moeten drie jaar huurprijs te boven gaan.

De reden van de afbraak is hier zonder belang : sleet, ouderdom, enz...

De reden heeft eventueel alleen belang voor het vaststellen van de vergoeding wegens uitzetting.

De eigenaar moet het algemeen uitzicht wijzigen en de ruwbouw afbreken (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 30 maart 1955, *R.J.I.*, 1955, 221).

Het herbouwen moet door de eigenaar zelf geschieden en niet door een verkrijger (Rb. Brussel, 21 april 1962, *J.T.*, 1962, 373 ; — Rb. Luik, 29 sept. 1967, *Jur. Liège*, 1968-69, 250).

De eigenaar kan vooraf een beschrijvende staat laten opmaken van het gehuurde (Rb. Brussel, 15 april 1961, *Ann. Not. Enreg.*, 1961, 17).

326. — Volledige sloping zonder wederopbouw is eveneens toegelaten (Verslag Humblet, *Parlem. Besch., Kamer*, 1950-51, nr 124, blz. 3 ; — Paternostre, nr 202 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 405) ; door af te breken zonder weder op te bouwen ontneemt de verhuurder elke handelsbestemming aan het verhuurde goed (zie boven nr 308).

Ingeval betwist wordt dat de werken inderdaad de ruwbouw betreffen dient de huurder zich desgevallend tot de rechter te wenden.

Twee naburige gebouwen zouden mogen afgebroken worden om één geheel te vormen (Vred. Luik, tweede kanton, 20 dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, 159 ; — Rb. Luik, 11 maart 1952, *J.T.*, 1952, 201 ; — Rb. Luik, 28 jan. 1964, *Jur. Liège*, 1963-64, 252).

§ 6. — Grove tekortkomingen van de huurder.

327. — Een vierde reden tot weigering van de huurhernieuwing ligt in de grove tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen. Hieronder zijn begrepen (art. 16, I, 4°) :

a) zware tekortkomingen aan de verplichtingen die, volgens het gemeen recht en eventueel de huurovereenkomst, op de huurder wegen (La Haye-Vankerckhove, nr 141) zoals : het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, regelmatig de huurprijs te betalen, de nodige onderhoudswerken uit te voeren enz. Het bewijs van de tekortkoming moet natuurlijk door de verhuurder geleverd worden.

b) de waardevermindering aan het gehuurde goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden (Reyntens-Van Reepinghen, nr 167), daar hieruit gewoonlijk verlies van cliëntele zal voortspruiten.

c) belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel, aangebracht zonder instemming van de verhuurder.

Zo het toevoegen van een dancing aan een herberg.

De instemming van de verhuurder moet niet noodzakelijk schriftelijk zijn, zij kan ook mondeling of stilzwijgend gegeven worden. Een goed dat een groot werkhuis

bevat dat geschikt is om meubelen te maken en dat hiertoe sedert jaren vóór de aankoop door de nieuwe eigenaar diende, werd terecht door de huurder als meubelmakerij of schrijnwerkerij gebruikt (Rb. Antwerpen, 27 mei 1953, inzake Erlick t. Blumenthal, *onuitg.*).

Een garage-werkplaats wijzigen in een werkplaats waar hoofdzakelijk koetswerk wordt gemaakt is geen reden tot huurverbreking, maar wel een reden om de huurhernieuwing te weigeren (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 11 mei 1962, *T. Vred.*, 1963, 168).

d) elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt. Dit slaat op onrechtmatige daden van de huurder tegenover de verhuurder bedreven buiten de eigenlijke verbintenissen uit de huurovereenkomst ontstaan. B.v. erge beledigingen, slagen, eerroof, enz...

328. — De toevoeging van het woord objectief wil beduiden dat het om ernstige, zware tekortkomingen moet gaan en niet om beuzelarijen.

Op te merken valt dat, behalve voor de onder nr 327 d) vermelde tekorkomingen, de verhuurder reeds krachtens het gemeen recht een reden tot huurverbreking zou hebben (art. 1184 en 1741 B.W.).

Nochtans dekken beide begrippen elkander niet volkomen. Indien de tekortkoming niet voldoende is om de huurverbreking te wettigen, zou ze wel kunnen volstaan om de huurhernieuwing te beletten (De Page, nr 793, A, 4° ; — Tschoffen-Dubru, nr 98 ; — Hilbert-Mary, nr 157 ; — Paternostre, nr 207 ; — Kluyskens, nr 255 *bis* ; — La Haye-Vankerckhove, nr 411 ; — Rb. Brussel, 6 febr. 1960, *J.T.*, 1960, 325).

329. — In de rechtspraak werd als voldoende reden van weigering van de huurhernieuwing erkend :

1°) de systematische weigering om een aanplakbiljet te laten ophangen, waarbij het goed te huur gesteld wordt (Vred. Brussel, eerste kanton, 20 dec. 1951, *R.J.I.*, 1952, 15) ;

2°) de aanplakbiljetten herhaaldelijk afrukken en beledigende brieven aan de verhuurder sturen (Rb. Brussel, 11 juli 1953, inzake Boeduct t. Vandermeersch, *onuitg.*).

3°) het faillissement van de huurder en zijn veroordeling wegens valsheid in geschriften, bankbreuk, verduistering van inbeslag genomen goederen (Rb. Brussel, 1 april 1952, *Ann. Not. Enreg.*, 1953, 98) ;

4°) de houding van de huurder die het goed krachtens huurverlenging betrekt, doch het gehuurde goed verlaten en onderverhuurd heeft (Vred. Luik, eerste kanton, 14 dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, 142 ; — Vred. Brussel, eerste kanton, 10 febr. 1952, *R.J.I.*, 1952, 57) ;

5°) de huurder die lichtzinnig verscheidene gedingen tegen een medehuurder heeft gevoerd (Rb. Brussel, 9 juli 1955, *J.T.*, 1956, blz. 160, nr 67).

330. — Werden niet voldoende geacht om de huurhernieuwing te weigeren :

1°) de verkoop in de kleinhandel van een nieuwe reeks waren, die nochtans de bestaande koopwaar vervolledigen (Vred. Brussel, 27 dec. 1951, *R.J.I.*, 58) ;

2°) het feit van eerst na het eindvonnis een aanplakbiljet toegelaten te hebben, evenals het feit van slechts een geringe huurprijs te hebben aangeboden en geweigerd te hebben de aanvullende grondbelasting te betalen (Rb. Luik, 11 maart 1952, *J.T.*, 1952, 201) ;

3°) een strafrechterlijke veroordeling van de uitbater van een herberg gelegen in een minder befaamde wijk, veroordeling die niet in verband staat met de uitbating van de herberg (Rb. Brussel, 6 febr. 1960, *J.T.*, 1960, 325) ;

4°) het feit dat de huurder belangrijke voordelen haalt uit de onderverhuringen, is geen tekortkoming aan zijn huurdersverplichtingen (Rb. Brussel, 6 febr. 1960, *l.c.*).

331. — Wanneer de verhuurder daarenboven eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed gedreven wordt, en de huur zowel het onroerend goed als de handelszaak betreft, dienen, bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking genomen te worden niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed betreffen, maar eveneens die betreffende de uitbating van de handel ; hier geldt onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Dit is vanzelfsprekend. De huurder die bij veronderstelling èn het onroerend goed èn de handelszaak huurt, is door de huurovereenkomst contractueel ertoe verbonden het goed als een goed huisvader te gebruiken en hij moet de handelszaak op dezelfde wijze uitbaten. Zware tekortkomingen aan de verplichtingen die het genot van één van beiden betreffen, kunnen een reden zijn tot weigering van de huurhernieuwing.

§ 7. — Afwezigheid van een wettig belang bij de huurder.

332. — De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder (art. 16, I, 6°) is een andere reden van weigering van de huurhernieuwing.

Deze reden geldt nochtans enkel voor het welbepaald geval waarin de huurder, in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed, ofwel een soortgelijke handel is begonnen, ofwel beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handel kan voortzetten (Tschoffen-Dubru, nr 100 ; — Paternostre, nr 215 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 319).

Een huurder had zijn zaak en de huur van het onroerend goed overgedragen en in de nabijheid een ander winkelhuis betrokken ; hier was artikel 16, I, 6° van toepassing en de huurder had geen recht op huurhernieuwing ; hij had toch een aanvraag tot hernieuwing ingediend en de verhuurder had er niet tijdig op gereageerd ; volgens het hof van cassatie (27 okt. 1955, *Pas.*, 1955, I, 184) moest de hernieuwing aan de huurder toch toegekend worden, op grond van artikel 14.

333. — Kluyskens (nr 255 *bis*, F) meent ten onrechte dat de nieuwe handel het verlies van de oude moet compenseren, zodat het openen van een bijhuis door de huurder niet onder het 6° van artikel 16, I zou vallen.

De gelijksoortigheid zou, zo beweert men, hier in beperkende zin moeten uitgelegd worden, zodat een slagerij in paardevlees eensdeels en anderdeels in runds- en varkenvlees, verschillend zouden zijn (Rb. Antwerpen, 9 jan. 1952, inzake Clapdorp t. Cogelmans, *onuitg.*). De gelijksoortigheid van de handel heeft geen belang ; artikel 16, I, 6° speelt van zodra de huurder over een goed heeft kunnen beschikken.

334. — Daarenboven moet die handel begonnen zijn of het onroerend goed moet beschikbaar geweest zijn binnen een welbepaald tijdperk, nl. vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving van de weigering tot huurhernieuwing (Vred. Luik, eerste kanton, 28 maart 1952, *J.T.*, 1962, 251 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 173). Daar de huurder zijn aanvraag moet doen tussen de achttiende en de vijftiende maand

vóór het eindigen van de lopende huur, en de verhuurder drie maanden tijd heeft om te antwoorden, is het in deze laatste periode van drie maanden dat de huurder ofwel over een gelijksoortig onroerend goed heeft beschikt, ofwel de handel is begonnen.

Pas dan heeft de verhuurder een reden tot weigering.

Tschoffen-Dubru (nr 100) leren dat de huurder, die in de maanden die de aanvraag tot huurhernieuwing voorafgaan, over een onroerend goed in de nabijheid heeft kunnen beschikken maar er geen gebruik van gemaakt heeft, de huurhernieuwing niet kan bekomen. Deze stelling is in strijd met de tekst van de wet die hier strikt moet uitgelegd worden ; hij zegt wel „op dat tijdstip" ; de bedoelde periode mag niet uitgebreid worden.

335. — Wat betekent : over een goed beschikken ? De huurder moet eigenaar zijn of vruchtgebruiker of huurder van het goed.

Indien hij b.v. een optie heeft, zou artikel 16, I, 6° eveneens van toepassing zijn. Doch hij zou in dit geval steeds van die optie kunnen afzien en aldus aan de toepassing van het artikel ontsnappen (Paternostre, nr 215).

Uit de strikte interpretatie van de tekst volgt dat de verhuurder deze reden van weigering zou mogen inroepen gedurende de volle periode van drie maanden, dus ook nog als de reden maar zou onstaan zijn nadat hij reeds een andere houding had aangenomen. Dit is juist, op voorwaarde dat hij ze inroept binnen de drie maanden na de aanvraag van de huurder.

§ 8. — Aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

336. — Deze reden van weigering van de huurhernieuwing is van een gans biezondere aard en werd ingevoegd eensdeels tot bescherming van de vrijheid van de handel en de vrije mededinging, anderdeels om aan de verhuurder toe te laten de hoogst mogelijke opbrengst uit zijn onroerend goed te verwerven. Al de voorstellen en ontwerpen hebben altijd in het aanbod van een derde voorzien omwille van de langere huurtermijn die door de wet op de handelshuur verleend wordt aan de huurder. De handel is wel vrij doch elke nieuwe handelaar zal voor de moeilijkheid staan om lokalen te vinden waar hij zijn handel kan drijven. Deze nieuwe handelaar mag dus niet door de belangen van de gevestigde huurder verhinderd worden om lokalen te vinden. Het is daarom normaal en economisch verantwoord dat hij een h o g e r a a n b o d zal mogen doen om een huurceel te bekomen (Verslag Humblet, *Parlem. Hand., Kamer,* 1946-47, 16 febr. 1947, blz. 8).

337. — Onder derde moet hier verstaan worden ieder ander persoon dan de huurder. Ook de onderhuurder is een derde die een hoger aanbod aan de hoofdverhuurder kan doen. Doch dan kan men zich afvragen of de onderhuurder, wiens aanbod niet werd aanvaard, nog verder gerechtigd zou zijn om van zijn hoofdhuurder de hernieuwing te bekomen. Zou die houding van de onderhuurder niet als een zware tekortkoming dienen beschouwd te worden ?

338. — Deze reden tot weigering wordt uitvoerig en zeer streng in de wet geregeld (artikelen 21, 22 en 23). Om geldig te zijn moet het aanbod de volgende voorwaarden vervullen :

a) het aanbod moet de verbintenis van de derde insluiten om aan de huurder die eventueel uit het goed zal worden gezet, de vergoeding wegens uitzetting te betalen. Het is niet noodzakelijk dat het bedrag gespecifieerd wordt ; het op zich nemen van de principiële verbintenis volstaat. De huurder zou dienaangaande geen borg kunnen eisen (Vred. Brussel, derde kanton, 14 mei 1965, *J.T.*, 1966, 175). De verplichting van de derde die het aanbod deed, ontslaat de verhuurder niet van de eventuele verplichting de vergoeding wegens uitzetting te betalen, daar hij ten slotte het voordeel opstrijkt van de hogere huurprijs, die door de derde aangeboden wordt (De Page, nr 793 *bis*, B, 1°, a).

b) uit zijn aanbod moet blijken dat de derde voor een duur van minstens drie maanden verbonden is. Deze drie maanden moeten gerekend worden vanaf de dag dat het aanbod aan de huurder kenbaar gemaakt wordt.

c) het aanbod moet door de verhuurder ter kennis gebracht worden van de huurder binnen drie maanden na dezes aanvraag tot huurhernieuwing. Dit is dezelfde termijn als voor de kennisgeving van de andere redenen van weigering.

d) de verhuurder moet het aanbod kenbaar maken bij aangetekende brief of bij exploot van gerechtsdeurwaarder. Elke andere wijze van betekening zou waardeloos zijn. Het is echter niet strikt noodzakelijk dat de verhuurder een afschrift van zijn voorwaardelijk contract met de derde, aan de huurder overmaakt. Nochtans moet de huurder met kennis van zaken over het aanbod kunnen oordelen, daar hij het mag betwisten ; en om het te kunnen betwisten moet hij over alle elementen beschikken.

Daarom is het in elk geval aan te raden dat de verhuurder het ontwerp van huurcontract aan de huurder laat geworden (De Page, nr 793 *bis*, B, 2°, blz. 222 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 364).

e) in de kennisgeving moet de verhuurder uitdrukkelijk vermelden dat de huurder over een termijn van dertig dagen beschikt om op dezelfde wijze een gelijk aanbod te doen. Hij moet ook vermelden dat de niet-naleving van die termijn verval ten gevolge heeft.

Om geldig te zijn moet het aanbod aan al deze voorwaarden voldoen ; indien er een ontbreekt is het aanbod ongeldig en de huurder zal er geen rekening moeten mede houden.

339. — Buiten de voormelde voorwaarden moet het aanbod vanzelfsprekend voldoen aan de geldigheidsvereisten die in het gemeen recht gesteld worden. Zo zal de identiteit van degene die het aanbod doet moeten bekendgemaakt worden, opdat desgevallend zijn rechtsbekwaamheid, eerbaarheid en betaalkracht zouden kunnen beoordeeld worden.

Ook kan de bindende kracht van het aanbod tegenover de verhuurder betwist worden ; zo kan de huurder eisen dat het aanbod van de derde schriftelijk gedaan werd tegenover de verhuurder.

340. — De huurder aan wie een aanbod van een derde medegedeeld wordt heeft dus dertig dagen tijd om zijn houding te bepalen. Laat hij deze termijn voorbijgaan, dan is hij vervallen van het recht het aanbod te betwisten en zijn aanvraag tot huurhernieuwing zal geweigerd worden. Hij behoudt

evenwel een mogelijk recht op vergoeding wegens uitzetting (art. 25, 4° en 5°).

De huurder die een aanbod van een derde niet heeft overgenomen is na het verstrijken van de huurtermijn een betrekker zonder recht noch titel (Vred. Brugge, tweede kanton, 29 dec. 1952, *R.W.*, 1953-54, 1651).

341. — Welke houdingen kan de huurder aannemen ?

1°) Hij kan e e n g e l i j k e h u u r p r i j s o n d e r g e l i j k e v o o r w a a r d e n a a n b i e d e n (art. 21, vierde lid).

In dit geval is de zaak klaar, de huurder heeft de voorkeur ; zijn aanvraag tot hernieuwing wordt ingewilligd. Artikel 21 is op dit punt formeel waar het bepaalt : „zonder enig ander opbod", „bij voorkeur boven alle anderen".

De verhuurder zou dus met geen ander bod meer voor de dag mogen komen ; hij zou ook geen andersluidende voorwaarden meer mogen voorstellen of een andere reden van weigering inroepen. De derde zal zijn bod niet meer mogen verhogen.

Er is geen gelijk aanbod als de huurder de intrest van geïnvesteerde kapitalen wil aftrekken en geen geïndexeerde huurprijs wil aanvaarden zoals in het aanbod van de derde (Vred. Luik, 18 febr. 1965, *Jur. Liège,* 1964-65, 214). Is geen gelijke voorwaarde het aanbod van dezelfde prijs doch met wisselvallige bijkomende prestaties, daar waar de derde vaste voordelen aanbiedt (Cass., 12 nov. 1962, *Pas.*, 1963, I, 367).

342. — 2°) De huurder kan de g e l d i g h e i d van het aanbod betwisten omdat een der voorwaarden, opgesomd in nr 338 ontbreekt of niet verwezenlijkt is (art. 22).

Senator Rolin, voorzitter van de verenigde commissies van de Senaat, verklaarde dat het aanbod geldig diende te zijn, zowel ten aanzien van de grond van de verbintenis, als ten aanzien van de bekwaamheid van degene die het aanbod doet. Aldus ware het aanbod van een persoon die de nodige bekwaamheid niet heeft om zich te verbinden niet geldig ; het ware evenmin geldig wanneer het b.v. niet gepaard gaat met de verbintenis om de vergoeding wegens uitzetting te betalen (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 26 jan. 1950, blz. 279).

343. — 3°) De huurder kan ook de o p r e c h t h e i d van het aanbod betwisten, b.v. omdat de derde die het aanbod doet klaarblijkelijk onvermogend is (zie Verklaring Rolin, *l.c.* ; — Rb. Antwerpen, 14 juli 1952, inzake Clarist t. Van Bree en Poppe t. Bracagar, *onuitg.)*, of omdat het aanbod niet gemeend is of niet ernstig. Het aanbod wordt echter vermoed oprecht te zijn (artikel 1116 B.W.). Het is dus de huurder die de bewijslast van de onoprechtheid draagt (Vred. Brussel, derde kanton, 14 mei 1965, *J.T.*, 1966, 175). De bewijsvoering is echter vrij (De Page, nr 793 *bis,* D).

Een aanbod onder voorbehoud zou evenmin kunnen weerhouden worden (Paternostre, nr 251).

Een aanbod van een hogere huurprijs dan de normale huurwaarde is niet *per se* onoprecht (Vred. Brussel, derde kanton, 14 mei 1965, *J.T.*, 1966, 175).

344. — 4°) De huurder kan een g e l i j k e h u u r p r i j s aanbieden doch met a n d e r e v o o r w a a r d e n van de huur.

In dit geval roept de rechter de verhuurder, de huurder en de derde die het aanbod heeft gedaan op, en beslist aan wie de voorkeur moet worden gegeven.

De wet zegt niet hoe de zaak bij de rechter aanhangig zal gemaakt worden, noch binnen welke termijn het zal moeten geschieden, noch hoe de rechter de partijen zal oproepen en op welke wijze hij de beslissing zal treffen (vonnis of bevelschrift), noch welk rechtsmiddel er eventueel tegen zijn uitspraak mogelijk is.

Deze leemte dient opgelost te worden met inachtneming van het eng formalisme dat deze wet kenmerkt. Daar de oproeping van de partijen door de rechter moet geschieden, is dagvaarding alleszins uitgesloten (Kluyskens, nr 255 *bis*, E ; — *anders* doch ten onrechte, Paternostre, nr 248 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 241).

345. — Practisch zal de rechter van de onenigheid kennis krijgen door een mondeling of schriftelijk verzoek tot oproeping in verzoening, uitgaande van een van de belanghebbenden. Daarop zal de rechter hen bij aangetekende brief door de griffier laten oproepen.

Deze oproeping wordt gelijkgesteld met een dagvaarding (Tschoffen-Dubru, nr 105 b ; — De Page, nr 793 *bis*, C, 2°). De rechter zal de partijen in hun middelen horen en zal dan moeten beslissen aan wie het onroerend goed zal verhuurd worden. Tegen het vonnis is verzet mogelijk ; het zal, zoals alle vonnissen inzake handelshuur, steeds voor hoger beroep vatbaar zijn.

Het is dus de rechter die beslist wie huurder zal worden. Hierbij moet hij zich laten leiden door het belang van de verhuurder: de voorkeur zal dienen gegeven te worden aan de huurder wiens voorwaarden de meest gunstige zijn voor de verhuurder, doch ingeval de voorwaarden aangeboden door de huurder en door de derde tegen elkaar opwegen, zal de rechter aan de huurder de voorkeur dienen te geven, want de derde heeft geen hoger bod gedaan.

346. — De rechter mag de aangeboden voorwaarden niet wijzigen. Hij mag enkel rekening houden met de objectieve waarde ; de voorkeur moet gaan naar de voorwaarden die objectief beschouwd, het meest voordelen bieden aan de verhuurder. B.v. het aanbod van bijkomende waarborgen komt niet in aanmerking, daar het geen werkelijke objectieve meerwaarde biedt (Rb. Brussel, 22 jan. 1960, *J.T.*, 1960, 377).

347. — 5°) De huurder zou geen mindere huurprijs met andere voorwaarden mogen aanbieden, zelfs indien zijn aanbod, alles samen genomen, gunstiger zou zijn voor de verhuurder. Immers artikel 21, vijfde lid, dat moet gelezen worden als een vervolg op het vierde lid, regelt dit geval niet. Om de voorkeur te hebben boven de derde moet de huurder ten minste een gelijke huurprijs aanbieden.

Deze oplossing is ook van practische zijde te verkiezen, daar de andere tot eindeloze betwistingen aanleiding zou kunnen geven (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 12 juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 326 ; — *anders :* De Page, nr 793 *bis*, C, 2°).

Ofwel biedt de huurder dezelfde huurprijs onder gelijke voorwaarden aan ; dan krijgt hij de voorkeur, zonder enig ander opbod (art. 21, vierde

lid) ofwel biedt de huurder dezelfde huurprijs aan, onder andere voorwaarden, en dan is het de rechter die de huurder van het onroerend goed zal aanduiden. Een andere mogelijkheid biedt de wet niet en op dit punt mag de wettekst, daar hij een uitzonderlijk geval behandelt, niet analogisch uitgebreid worden.

Om de voorkeur te krijgen moet de huurder dus alleszins een huurprijs aanbieden die gelijk is aan de in het aanbod van de derde voorgestelde huurprijs.

348. — Indien het gehuurde goed in onderhuur werd gegeven kan, bij inactiviteit van de hoofdhuurder, de onderhuurder stelling nemen tegenover het aanbod van de derde (Vred. Sint-Gillis, 19 juli 1957, *J.T.*, 1957, blz. 697, nr 75).

349. — Wat gebeurt er zo de derde zijn aanbod intrekt na het verstrijken van de drie maanden ?

Volgens De Page (nr 793 *bis*, C, 4°) zou artikel 22 analogisch moeten toegepast worden.

Er moet hierbij een onderscheid gemaakt worden :

1) Ingeval de huurder niet of niet tijdig een ander aanbod heeft gedaan zal hij in geen geval recht krijgen op huurhernieuwing : artikel 23 is formeel. Desgevallend zal de huurder een vergoeding wegens uitzetting bekomen krachtens artikel 25, vijfde en zesde leden. Wellicht kan ook het derde lid van toepassing worden.

2) Indien de huurder tenminste een gelijke huurprijs heeft aangeboden en er betwisting bestaat over de andere voorwaarden (artikel 21, laatste lid) kunnen er zich twee gevallen voordoen :

a.) ofwel is het rechtsgeding nog hangend : de rechter zal verklaren dat het aanbod van de derde niet meer geldig is (Paternostre, nr 255). Bij toepassing van de artikelen 22 en 24 zal de verhuurder desgevallend een nieuw aanbod van een derde kunnen uitlokken.

b.) Het rechtsgeding is definitief geëindigd.

De huurder is en blijft vervallen van zijn recht op huurhernieuwing. Hij zal eventueel een vergoeding wegens uitzetting bekomen ingevolge artikel 25, vijfde en zesde leden daar de derde zich alleszins tot de betaling ervan zal moeten verbonden hebben.

Ook artikel 25, vierde lid, zou kunnen van toepassing worden : de verhuurder immers voldoet niet aan de voorwaarden waarop hij zich beriep om de huurder uit te zetten. In de praktijk zal dit geval wel niet veel voorkomen daar, over het algemeen, het aanbod van een derde zal gedaan worden in een voorwaardelijke huurovereenkomst.

Het moet ook aangestipt worden dat de verhuurder die een aanbod van een derde inroept, er goed zou aan doen te vragen dat deze derde zich voor langer dan drie maanden verbindt ; deze termijn is een wettelijk minimum en mag alleszins verlengd worden.

AFDELING VII

Betwisting door de huurder van de redenen van weigering, door de verhuurder ingeroepen.

§ 1. — Artikel 16, 1, 4°.

350. — Artikel 16, I, 4°, derde lid, bepaalt formeel dat de huurder er zich zo maar niet moet bij neerleggen als de verhuurder de huurhernieuwing weigert wegens grove tekortkomingen van de huurder.

Deze reden is alleszins voor betwisting vatbaar.

De huurder is verplicht zich tot de rechter te wenden binnen dertig dagen na het eerste antwoord van de verhuurder, op straf van verval van het recht op huurhernieuwing (Reyntens-Van Reepinghen, nr 197, blz. 23 ; — De Page, blz. 271, noot 1 ; — Paternostre, nr 211).

Doch als de verhuurder zelf intussen de zaak voor de rechter heeft gebracht, b.v. met een vraag tot huurverbreking, moet de huurder geen eigen initiatief nemen met een nieuwe oproeping of dagvaarding (Cass., 10 nov. 1961, *Pas.*, 1962, I, 297).

§ 2. — Betwisting van andere ingeroepen redenen.

351. — Is er betwisting mogelijk van de redenen van weigering, opgesomd in artikel 16, I, 1°, 2°, 3°, 6°, 16, II en 16, III ?

De tekst zelf geeft geen antwoord op deze vraag.

Men kan zeggen dat de wetgever, door formeel de mogelijkheid van betwisting te regelen van de in artikel 16, I, 4° en 5° vermelde redenen, bedoeld heeft aan de huurder niet toe te laten de andere redenen van weigering te betwisten ; men kan evengoed beweren dat de wetgever door een biezondere rechtspleging in te stellen voor deze twee redenen, er enkel heeft willen op wijzen dat voor de andere redenen de gewone weg van betwisting mogelijk is.

Toch mag men uit artikel 24 afleiden dat de wetgever die betwisting niet uitgesloten heeft (De Page, nr 793, C, 3°, a), doch voor de termijn geeft het artikel geen aanduiding.

In het ontwerp dat door de Kamer aangenomen werd op 5 februari 1948 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1947-48, nr 134) werd enkel ingeval van weigering om de redenen vermeld in artikel 16, I, 3° en 4°, het recht van betwisting toegestaan. Deze regeling werd ook aangenomen in het eerste Verslag Lohest (*Parlem. Besch., Senaat,* 1948-49, nr 384). Doch in het tweede Verslag Lohest (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36) wordt maar alleen voor het in artikel 16, I, 4° voorziene geval het recht van betwisting behouden.

Waarom het 3° weggevallen is wordt nergens gezegd ; de reden ervan kan ook niet gegist worden. In de verdere bespreking van de wet wordt die tekst behouden. Alleen nadat het huidige tweede lid ingevoegd was, ten gevolge van amendementen van de regering bij artikel 16, I, 4°, werd er op gewezen dat dit tweede lid in het meervoud moest gesteld worden daar de mogelijkheid van betwisting aan de huurder gelaten werd voor de eerste twee leden. De aandacht van de wetgever is dus wel gevestigd geworden op de formulering. Had hij aan de huurder het recht van betwisting willen voorbehouden voor al de gevallen van artikel 16, I, dan had hij het te dezer gelegenheid kunnen doen.

352. — Doch de vraag blijft of dit verzuim van de wetgever als opzettelijk beschouwd moet worden of er enkel op wijst dat hij geen biezondere rechtspleging voor de betwisting van de redenen van weigering, andere dan degene bepaald bij artikel 16, I, 4° en 5°, heeft gewild.

Op dit punt was de rechtsleer en rechtspraak van bij de aanvang zeer verdeeld (zie Sosset, J., *Le juge peut-il contester la valeur et la validité du refus de renouvellement du bail commercial ?, J.T.*, 1952, 394).

Een deel van de rechtsleer (De Page, nr 793, C, 2°, a ; — La Haye-Vankerckhove, nr 432 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 204) is van oordeel dat de huurder zich mag verzetten, telkens wanneer de verhuurder gelijk welke reden, vermeld in artikel 16, inroept. Anderen (Tschoffen-Dubru, nr 91 ; —Paternostre, nr 216) nemen dit niet aan ; waarom Tschoffen-Dubru (nr 100, blz. 213) beweren dat de reden vermeld in artikel 16, I, 6° wel mag betwist worden, is niet erg duidelijk.

De rechtspraak van het hof van cassatie staat nu wel vast : in twee arresten werd aanvaard dat de huurder de ingeroepen redenen van weigering steeds kan betwisten ;

— de huurder kan het inzicht van de verhuurder om het goed terug te nemen voor eigen gebruik, wel betwisten (Cass., 7 juni 1963, *Pas.*, 1963, I, 1063) ;

— de betwisting van de redenen van artikel 16, I, 1°, 2° en 3° moet niet noodzakelijk binnen de dertig dagen geschieden (Cass., 20 mei 1966, *Pas.*, 1966, I, 1189), wat impliciet stelt dat betwisting mogelijk is.

353. — De mogelijkheid van betwisting door de huurder van de door de verhuurder ingeroepen redenen van weigering van huurhernieuwing is echter niet onbeperkt en is alleen mogelijk ingeval de ingeroepen reden niet oprecht, bedrieglijk of absoluut niet ernstig is.

Immers de verhuurder die zich beroept op een van de in artikel 16, I, 1°, 2°, 3°, 6° opgesomde redenen, wordt geacht een attribuut van zijn eigendomsrecht uit te oefenen, attribuut dat voor geen betwisting of appreciatie vatbaar is ; de wetgever was van oordeel dat in al die gevallen de belangen van de eigenaar deze van de huurder primeren.

De huurder heeft geen appreciatiemogelijkheid, in die zin dat hij de gepastheid, de wenselijkheid of het nut van de ingeroepen reden niet kan betwisten ; zo zou hij niet mogen inroepen dat de verhuurder niet persoonlijk het gehuurde goed zal betrekken ; dat de verhuurder beter een ander eigendom zou gaan bewonen ; dat de afbraak en wederopbouw niet aangewezen zijn ; dat het niet verantwoord is een winkelhuis tot een ander doel te bestemmen, enz...

De enige sanctie in dergelijke gevallen bestaat erin, dat de verhuurder die het voornemen waarvoor hij de hernieuwing geweigerd heeft, niet verwezenlijkte, een vergoeding zal moeten betalen bij toepassing van art. 25, 3° en eventueel van artikel 25, tiende lid ; in dit laatste geval is de vergoeding gelijk aan de totale schade die de huurder heeft ondergaan.

354. — Hoewel in principe de ingeroepen reden niet aanvechtbaar is neemt zulks niet weg dat er wel betwisting mogelijk is in geval van bedrog, veinzerij, klaarblijkende onoprechtheid of onmogelijkheid de ingeroepen

reden te verwezenlijken (*vgl.* Tw. *Landpacht,* nr 116 en volg., waar de ingeroepen reden steeds kan betwist worden).

Deze oplossing vloeit voort uit de algemene rechtsbeginselen. De regel *fraus omnia corrumpit* blijft ook hier van toepassing ; trouwens artikel 24 van de wet van 30 april 1951 sluit de mogelijkheid van betwisting niet uit.

355. — De verhuurder mag zich niet verschuilen achter zijn eigendomsrecht om klaarblijkelijk de wet te ontduiken (Vred. Sint-Truiden, 18 okt. 1966, *R.W.,* 1966-67, 1055 ; *T. Not.,* 1967, 55) en aan de huurder een recht op hernieuwing te onttrekken dat hem bij de wet wordt toegekend en dat hem slechts bij uitzondering kan geweigerd worden.

De oprechtheid van de bedoeling van de verhuurder mag dus wel betwist worden in geval van bedrog (Vred. Brussel, 30 okt. 1951, *R.J.I.,* 65).

Zo zal de rechter een persoonlijke verschijning kunnen bevelen van een verhuurder die 60 jaar oud is, nooit enige handel heeft gedreven en geen naaste verwanten heeft in de zin van de wet (Vred. Brussel, derde kanton, 17 nov. 1951, *R.J.I.,* 48 ; — Rb. Brussel, 18 dec. 1952, *J.T.,* 1953, blz. 293, nr 55).

Een persoonlijke verschijning kan bevolen worden als de huurder beweert dat de eigenaar reeds een eigen zaak heeft en met een derde heeft onderhandeld over de zaak die hij aan de huurder wil onttrekken (Vred. Sint-Truiden, 18 okt. 1966, *R.W.,* 1966-67, 1055 ; *T. Not.,* 1967, 55). De reden van eigen gebruik kan betwist worden (Cass., 7 juni 1966, *Pas.,* 1963, I, 1063).

356. — Daarenboven zijn er onder de in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 6° opgesomde redenen van weigering, gegevens die wel kunnen betwist worden daar zij niet de uitdrukking zijn van een loutere bedoeling van de verhuurder, doch objectieve elementen die aan de werkelijkheid kunnen getoetst worden.

Zo b.v. de graad van verwantschap ; de adoptie of de erkenning van een kind ; het feit of de wederopbouw werkelijk de ruwbouw betreft, of de kosten van de verbouwingen werkelijk drie jaar huur te boven gaan ; of de huurder wel degelijk in de onmiddellijke nabijheid over een goed heeft kunnen beschikken.

De huurder kan terecht betwisten dat de verhuurder het recht had om het goed af te breken en weder op te bouwen, daar deze geen eigenaar was (Rb. Kortrijk, 10 juli 1953, *R.W.,* 1952-53, 978).

De ouderdom van een gebouw is een objectief element waarover men uiteenlopende opvattingen kan hebben (Vred. Sint-Truiden, 12 juni 1964, *R.W.,* 1966-67, 163).

357. — Nu wel vrij algemeen aanvaard wordt dat de huurder de redenen van weigering kan betwisten, rijst een tweede vraag : hoe en wanneer moet de huurder zich verzetten ?

Is het binnen de termijn van dertig dagen op straf van verval ?

De Page (nr 793, C, 2°, a) meent van wel ; Tschoffen-Dubru (nr 100, blz. 111) menen dat deze termijn ook geldt voor artikel 16, I, 6°.

Paternostre (nr 216) stelt dat de termijn van dertig dagen alleen geldt voor artikel 16, I, 4° en de rechtspraak is eveneens deze mening toegedaan ; terecht trouwens. Het hof van cassatie (20 mei 1966, *Pas.,* 1966, I, 1189) besliste zeer pertinent dat de huurder in veel gevallen onmogelijk binnen dertig dagen de door de verhuurder ingeroepen reden kan betwisten, omdat b.v. de onoprechtheid meestal pas veel later zal blijken.

Hoewel men uit de algemene strekking van de wet en in het biezonder

uit de artikelen 16, 1, 4°, 18 en 21, tweede lid, moet afleiden dat de wetgever duidelijk de bedoeling heeft gehad de betwistingen tussen de partijen snel en op afdoende wijze en zelfs binnen een welbepaalde termijn te doen beslechten, mag men hieruit toch niet bij analogie afleiden dat de huurder slechts over een termijn va ndertig dagen beschikt.

Te meer daar deze betrekkelijk korte termijn gesteld is op straf van verval.

Een zo drastische sanctie kan niet bij analogie opgelegd worden. Het moet nochtans gezegd worden dat het ontbreken van een welbepaalde termijn een leemte is die *de lege ferenda* zou dienen aangevuld te worden. Indien de huurder nopens de ingeroepen reden van weigering van huurhernieuwing geen stelling kiest, kan de verhuurder steeds de huurder voor de rechter roepen om de opzegging geldig te doen verklaren.

AFDELING VIII. — *Pluraliteit van redenen van weigering.*

358. — Ongetwijfeld mag de verhuurder, in zijn antwoord op de aanvraag van de huurder, meer dan één reden tegelijkertijd inroepen, de ene in hoofdorde en de andere in ondergeschikte orde (De Page, nr 793, C, 2°, b ; — Paternostre, nr 214), op voorwaarde dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen de twee (Vred. Luik, tweede kanton, 9 juni 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, 55).

Zolang hij binnen de termijn van drie maanden blijft na de aanvraag van de huurder, zou de verhuurder een tweede reden van weigering mogen inroepen, indien een eerste afgewezen werd of, naar zijn mening niet zal ingewilligd worden (Cass., 18 maart 1955, *R.W.,* 1954-55, 1419 met noot ; — Vred. Borgworm, 27 febr. 1960, *Jur. Liège,* 1959-60, 303 ; — Rb. Luik, 2 juni 1961, *J.T.,* 1962, 194).

Doch elke reden van weigering blijft een reden op zichzelf en heeft als zodanig uitwerking op de gebeurlijke vergoeding wegens uitzetting.

359. — Er is geen enkel artikel in de wet dat een pluraliteit van redenen verbiedt en blijkbaar komt er geen enkele verklaring in de voorbereidende werken voor, die dergelijk verbod zou opleggen.

Het tegendeel volgt uit een verklaring afgelegd door senator Lohest (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 214, blz. 10, zie verder nr 364).

Dit kan trouwens *a contrario* opgemaakt worden uit de tekst van artikel 24 ; door een uitzonderlijke termijn van dertig dagen toe te staan na het verstrijken van de termijn van drie maanden na de aanvraag van de huurder, neemt de wet impliciet aan dat, indien de weigering afgewezen werd vóór het verstrijken van die termijn, de verhuurder steeds zijn recht van weigering om een andere reden mag laten gelden. Zodra de drie maanden voorbij zijn kan, zelfs in de loop van de procedure, geen andere reden meer ingeroepen worden, ook niet zo zij met de reeds aangehaalde reden samenloopt (Rb. Antwerpen, 28 april 1952, inzake Scholter t. De Potter, *onuitg.*).

De verhuurder kiest zijn reden tot weigering, indien hij er verschillende kan laten gelden.

AFDELING IX

Ongegronde verklaarde weigering van de verhuurder.

360. — Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd (art. 24). Nochtans heeft de wetgever geoordeeld dat het billijk was aan de aldus afgewezen verhuurder het recht toe te kennen om aanspraak te maken op andere voorwaarden of op het aanbod van een derde.

Daar de afwijzing gewoonlijk zal uitgesproken worden nadat de termijn van drie maanden, binnen dewelke de verhuurder zijn redenen van weigering kon laten gelden, verstreken is, was het nodig dat de wet in een nieuwe termijn voorzag.

361. — In het ontwerp van wet dat door de regering op 19 nov. 1946 neergelegd werd (art. 32), alsook in de tekst die door de Kamer op 5 febr. 1948 goedgekeurd werd (art. 26), werd aldus aan de afgewezen verhuurder een termijn van vijftien dagen gelaten, om eventueel andere voorwaarden voor te stellen ; in deze mogelijkheid was echter alleen voorzien voor een weigering die gesteund was op het huidig artikel 16, I, 3° en 4°.

In het ontwerp dat door de Senaat in eerste lezing aangenomen werd op 8 febr. 1950 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 162) werd die mogelijkheid alleen nog gelaten voor de weigering gesteund op artikel 16, I, 4° ; maar ingevolge een amendement van senator Coulonvaux, mocht de verhuurder zich in de loop van die buitengewone termijn ook beroepen op het aanbod van een derde.

In zijn Verslag van 6 april 1950 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 124, blz. 10) geeft senator Lohest de volgende redenen aan waarom die tekst gewijzigd werd : « dit is het vroeger art. 25 waarvan wij in ons vorig verslag de dubbelzinnigheid in het licht hadden gesteld.

De nieuwe tekst is klaar. Artikel 14 bepaalt dat de verhuurder drie maanden tijd heeft vanaf het ogenblik der aanvraag tot hernieuwing van de huurder, om een beslissing te treffen en gebeurlijk de voorwaarden van zijn instemming mede te delen. Het zou hem vrij staan, binnen de termijn van drie maanden, al zijn opwerpingen de ene na de andere in te dienen, hoewel dit practisch onmogelijk is. Doch het was nodig dat in een biezondere tekst bepaald werd dat, wanneer het vonnis waarbij de verhuurder in zijn verzet tegen de hernieuwing wordt afgewezen, uitgesproken wordt na de voren bedoelde termijn van drie maanden, de verhuurder binnen de maand na de uitspraak van het vonnis, nog zijn voorwaarden tot de hernieuwing nader mag bepalen en het aanbod van een derde mag aanvoeren ».

362. — Daarom werd de tekst in zijn huidige vorm aangenomen. Later werd alleen de termijn van een maand te rekenen van de betekening van het vonnis, in plaats van de uitspraak, behouden.

Het voorgaande Verslag waarnaar senator Lohest verwees, was zijn Verslag van 6 december 1949 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 13) waar hij verklaarde : « Het is het geval waarin de verhuurder zich tegen de vernieuwing van de huurovereenkomst heeft verzet, wegens zware tekortkomingen van de huurder.

Hij is hierin niet geslaagd en bij een definitief vonnis is zijn vraag afgewezen.

Welke rechten heeft hij ? De verhuurder mag nog aan de huurder de voorwaarden bekendmaken waarvan hij de hernieuwing van de huurovereenkomst afhankelijk maakt ; hij kan zich ook op het aanbod van een derde beroepen, en zulks binnen de termijn van vijftien dagen te rekenen van de betekening van het definitief vonnis, waarbij de beschuldiging van ernstige tekortkomingen van de huurder ongegrond verklaard werd.

Het kan gebeuren dat de verhuurder zijn vordering tot niet-hernieuwing van de huurovereenkomst, zoals in het geval van art. 25, steunt op genotsmisbruik van de huurder en dat hij het 4° van artikel 17 (thans 16) kiest omdat hij zulks gemakkelijker acht.

Het kan nochtans gebeuren dat hij andere redenen kan laten gelden, die hij voorbehouden heeft, b.v. het in gebruik nemen van het onroerend goed door hem zelf of door zijn familie, het ombouwen van het handelsgoed tot woongelegenheid, de noodzakelijkheid om het onroerend goed weder op te bouwen.

Hij is krachtens de tekst van artikel 25 vervallen om de andere in artikel 17 (thans 16) bepaalde redenen van verzet tegen de hernieuwing te laten gelden. Hij zal dus op een nieuwe vervaldag van de hernieuwing moeten wachten ».

363. — Aan de hand van deze uiteenzetting dient artikel 24 als volgt verklaard te worden :

1°) de buitengewone termijn van één maand is slechts van toepassing indien het vonnis, dat de weigering ongegrond verklaart, geveld wordt na het verstrijken van de termijn van drie maanden, binnen dewelke de verhuurder zich tegen de aanvraag tot huurhernieuwing kon verzetten. Als het vonnis nog geveld wordt binnen de termijn van drie maanden, kan de verhuurder de uitzonderlijke termijn van een maand, bepaald bij artikel 24, niet inroepen. Hier is het dan de datum van de uitspraak die telt.

Dit is van weinig practisch belang ; de verhuurder zou steeds hoger beroep kunnen aantekenen en meestal zal het eindvonnis buiten de termijn van drie maanden gewezen worden.

2°) de reden van weigering moet door de rechter ongegrond verklaard zijn. Het is dus nodig dat het geschil aan de rechter onderworpen en bij vonnis afgewezen werd.

De verhuurder die van een reden van weigering afziet door afstand van de eis of door buitengerechtelijke afstand, komt niet in aanmerking.

3°) artikel 24 is toepasselijk, welke ook de reden van weigering zij, die ongegrond verklaard werd. Zelfs indien de reden van weigering op zichzelf reeds onwettig is (Rb. Antwerpen, 13 juli 1953, inzake Van Dyck t. D. Schw., *onuitg.*).

Alle redenen opgesomd in artikel 16, I, II en III komen in aanmerking ; er is geen enkele beperking. Artikel 24 geldt zelfs indien het aanbod van een derde ongegrond verklaard werd, behalve in geval van bedrog (Rb. Luik, 17 maart 1961, *Pas.*, 1961, III, 63 ; *J.T.*, 1961, blz. 576).

364. — Deze mogelijkheid geldt nochtans niet wanneer de andere voorwaarden van de verhuurder in rechte afgewezen werden ; buiten de termijn van drie maanden zou hij geen tweede maal nieuwe, andere voorwaarden kunnen voorleggen. In dit geval was er immers geen weigering van huurhernieuwing ; integedeel, deze was in principe toegestaan, zij het onder voorbehoud van andere voorwaarden dan degene door de huurder aangeboden. Doch daarover heeft de rechter dan beslist en daarop kan niet teruggekomen worden.

365. — 4°) Na het verstrijken van de gewone termijn van drie maanden kan de verhuurder, wiens weigering van huurhernieuwing niet werd aanvaard, zich nog beroepen op het aanbod van een derde of aanspraak maken op andere voorwaarden.

Hij zou dus geen andere reden van weigering meer kunnen inroepen, zoals eigen gebruik, wederopbouw, uitkering van een vergoeding wegens uitzetting, voorzien bij artikel 16, IV ; dit volgt duidelijk uit de tekst.

Het is een uitzonderlijke gunst die aan de verhuurder toegestaan wordt en deze dient in beperkende zin verklaard te worden.

Aanbod van een derde betekent hier het aanbod van iemand anders dan van degene die reeds een aanbod gedaan heeft (Cass., 22 jan. 1965, *R.W.*, 1964-65, 1761 ; — Rb. Brussel, 21 dec. 1962, *R.W.*, 1963-64, 510), zodat de derde, wiens eerste aanbod in rechte werd afgewezen, geen nieuw aanbod zou mogen doen.

Om zich op een nieuw aanbod van een derde te kunnen beroepen, moet de verhuurder zich, bij het geding over het eerste aanbod, het recht niet voorbehouden hebben om eventueel later een nieuw aanbod van een derde voor te brengen (Rb. Luik, 17 maart 1961, *Pas.*, 1962, III, 62 ; *J.T.*, 1961, 576).

Na afwijzing van de reden van weigering waarin voorzien bij art. 16, I, 1°, kan de verhuurder nieuwe, andere voorwaarden inroepen (Cass., 7 juni 1963, *Pas.*, 1963, I, 1063).

366. — 5°) De verhuurder moet het aanbod van een derde of de nieuwe voorwaarden aan de huurder doen kennen uiterlijk binnen de maand te rekenen van de betekening van het vonnis. De termijn begint pas te lopen door de betekening : *paria sunt non esse et non significari.*

De termijn wordt gerekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

De verhuurder mag nochtans handelen vóór het verstrijken van de beroepstermijn en zelfs vóór de betekening (Deweer-Dutordoir, blz. 50).

Het aanbod mag echter niet betekend worden tijdens de procedure ; dan is het voorbarig (Rb. Brussel, 1 juni 1954, *J.T.*, 1955, blz. 175, nr 60).

Indien de verhuurder hoger beroep heeft ingesteld tegen het vonnis van de vrederechter, zal hij nog over één maand beschikken na de betekening van het vonnis in hoger beroep (Tschoffen-Dubru, nr 109).

367. — 6°) De verhuurder kan maar éénmaal van deze mogelijkheid gebruik maken. Dit werd uitdrukkelijk verklaard tijdens de besprekingen in de Senaat op 8 februari 1950 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, blz. 376), naar aanleiding van het amendement van senator Coulonvaux, dat in de huidige tekst van artikel 24 opgenomen werd (noot Van Reepinghen, onder Rb. Luik, 17 maart 1961, *J.T.*, 1961, 576).

Na een tweede afwijzing van het aanbod van een derde, of, indien de andere voorwaarden van de verhuurder niet aanvaard werden, heeft de verhuurder zijn middelen uitgeput en zal de huurhernieuwing aan de huurder toegestaan worden (*vgl.* Paternostre, nr 254, blz. 270).

368. — 7°) Deze uitzonderlijke mogelijkheid wordt niet toegestaan indien het aanbod van een derde ongeldig verklaard werd op grond van onoprechtheid of bedrog (Rb. Luik, 17 maart 1961, *Pas.*, 1961, III, 63 ; *J.T.*, 1961, 576). Dit volgt trouwens uit de tekst van artikel 22. Het werd als vanzelfsprekend aangezien tijdens de bespreking van het amendement Coulonvaux (zie boven, nr 361).

369. — Wanneer het aanbod van de derde afgewezen werd, en de verhuurder, binnen de buitengewone termijn zich niet heeft willen of kunnen beroepen op een nieuw aanbod, wordt de huurhernieuwing aan de huurder toegestaan.

Tegen welke prijs en onder welke voorwaarden ?

Niet noodzakelijk tegen de prijs en onder de voorwaarden die door de huurder bij zijn aanvraag voorgesteld werden, want de verhuurder heeft ze zeker impliciet afgewezen, door zich te beroepen op het aanbod van een derde.

De oplossing ligt in artikel 22, dat verwijst naar de artikelen 18 en 19 ; de partijen dienen dus te onderhandelen en, indien ze niet tot overeenstemming geraken, zullen zij zich tot de rechter moeten wenden. Deze zal uitspraak doen naar billijkheid, zoals uiteengezet in nr 102. De rechter zou zich, o.m. voor het bepalen van de prijs, kunnen laten leiden door de prijs die aangeboden werd door de derde wiens aanbod afgewezen werd (Vred. Brussel, derde kanton, 2 febr. 1965, *J.T.*, 1965, 215) althans voor zover zijn aanbod werd afgewezen voor een andere reden dan onoprechtheid.

De partij brengt de zaak voor de rechter op de gewone wijze ; daar de besprekingen tussen de partijen zullen verlopen na de termijn van dertig dagen, zal deze vervaltermijn ter zake niet kunnen ingeroepen worden.

Afdeling X

Bijzondere redenen van verzet tegen de huurhernieuwing (artikel 16, III)

370. — Artikel 16, III, bepaalt dat sommige rechtsonbekwamen, alsmede de blote eigenaar, zich kunnen verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien ze het vrije beheer over hun goederen herkregen hebben.

De bedoeling van de wetgever bij het inlassen van deze bepaling was, dat de handelshuurovereenkomst die gesloten werd door de vertegenwoordigers van deze rechtsonbekwamen, of door de vruchtgebruiker, niet diende hernieuwd te worden, indien de onbekwame, op het ogenblik dat de huurhernieuwing aangevraagd wordt, het vrij beheer over zijn goederen of de blote eigenaar de volle eigendom ervan herkregen heeft.

Wie wordt door dit artikel beschermd ?

a) de minderjarige, d.i. de persoon die de volle leeftijd van 21 jaar nog niet bereikt heeft ;

b) de onbekwaamverklaarde personen, nl. de wettelijk onbekwaamverklaarde personen (art. 20 tot 24 S.W.), de gerechtelijk onbekwaamverklaarde personen (art. 489-512 B.W.) en de onder gerechtelijke raadsman gestelde geesteszwakken (art. 499 B.W.) en verkwisters (art. 513-515 B.W.) ;

c) de blote eigenaar ;

d) de gehuwde vrouw, meer bepaald de vrouw die gehuwd is onder een stelsel van gemeenschap ;

e) de afwezige, d.i. in de zin van artikel 112 B.W., de persoon van wie men niet weet of hij leeft of overleden is ;

f) de erfgenamen van de persoon bedoeld onder a, b, c en d.

371. — De grondvoorwaarde van het verzet is dat de handelshuur gesloten werd buiten hun instemming en buiten hun tussenkomst. Als ze wel medegewerkt hebben kunnen ze zich niet beroepen op artikel 16, III. Zo zou de gehuwde vrouw, die samen met haar echtgenoot een handelshuur heeft toegestaan, zich niet tegen de hernieuwing kunnen verzetten, indien zij op het ogenblik van de aanvraag het vrij beheer over dat goed bekomen heeft. De ontvoogde minderjarige kan geldig een huurovereenkomst sluiten voor ten hoogste negen jaren ; hij zou zich dan niet op grond van artikel 16, III tegen de hernieuwing kunnen verzetten.

De minderjarige en de andere rechtsonbekwamen zijn echter wel gebonden door de handelshuur die door hun rechtsvoorgangers gesloten werd ; het zijn enkel de huurovereenkomsten, gesloten tijdens de minderjarigheid of de rechtsonbekwaamheid, door hun wettelijke vertegenwoordiger, die hier bedoeld worden (Vred. Luik, tweede kanton, 26 okt. 1967, *Jur. Liège,* 1968-69, 31 ; — Vred. Antwerpen, vierde kanton, 6 febr. 1952, *R.W.,* 1952-53, 72).

B.v. A. verhuurt een winkelhuis voor 9 jaar met aanvang op 1 februari 1968 ; hij sterft en laat een minderjarige na die bij de aanvraag tot huurhernieuwing, die in 1977 zal ingaan, meerderjarig is ; deze kan zich niet beroepen op artikel 16, III. Hij kan zich ook niet beroepen op artikel 13, tweede lid, dat enkel geldt tijdens de minderjarigheid.

Indien de rechtsopvolger van A, tijdens de drie maanden binnen dewelke tegen de aanvraag van huurhernieuwing verzet dient gedaan te worden, nog minderjarig is, zou zijn voogd artikel 13, tweede lid kunnen inroepen.

372. — De blote eigenaar die samen met de vruchtgebruiker de overeenkomst gesloten heeft, kan artikel 16, III niet inroepen ; ook niet als hij de overeenkomst die door de vruchtgebruiker was gesloten nadien bekrachtigd heeft.

Hetzelfde geldt indien de overeenkomst gesloten was door de volle eigenaar, en de blote eigendom pas nadien ontstond (Vred. Brussel, derde kanton, 5 juni 1964, *T. Vred.,* 1965, 13).

373. — Doch de mogelijkheid van verzet bestaat voor alle begunstigden, zowel bij het einde van de oorspronkelijke overeenkomst als bij een volgende huurhernieuwing (Cass., 6 dec. 1962, *Pas.,* 1962, I, 427), onder voorbehoud van wat in het volgend nummer wordt gezegd.

374. — Dit recht van verzet dient uitgeoefend te worden bij de eerste hernieuwing nadat de onbekwame — of de vruchtgebruiker — het beheer over zijn goederen heeft hernomen ; deze bevoorrechte personen hebben dus maar eenmaal dit recht op verzet.

B.v. de echtgenoot heeft het goed van zijn vrouw verhuurd voor negen jaren ; de echtgenoot sterft het zevende jaar ; de vrouw die het beheer over haar goederen hernomen heeft, zal zich kunnen verzetten tegen de aanvraag tot eerste hernieuwing. Als ze het dan niet doet heeft ze niet meer het recht zich te verzetten tegen de tweede hernieuwing die negen jaren later aangevraagd wordt.

375. — Het verzet moet geschieden in de vormen bepaald bij artikel 14. Daaruit volgt dat de bevoorrechte personen het beheer over hun goederen moeten hernomen hebben in de loop van de termijn van drie maanden waarover zij beschikken om de aanvraag tot huurhernieuwing van de huurder te weigeren (De Page, nr 793, A, 3° ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 184 ; — Paternostre, nr 221).

Indien deze personen het vrije beheer over hun goederen bekwamen na het verstrijken van deze termijn, zal de mogelijkheid tot verzet pas openstaan bij een volgende aanvraag tot huurhernieuwing.

376. — Voor de minderjarige dient eveneens rekening gehouden te worden met de bepaling van artikel 13, tweede lid, waarbij in de mogelijkheid voorzien wordt de duur van de huurhernieuwing te beperken tot de tijd die nog moet lopen tot aan de meerderjarigheid. Deze bepaling onderstelt dat de minderjarigheid voortduurt gedurende drie maanden na de aanvraag van de huurder. De ouders of de voogd zullen, in naam van de minderjarige, de duur van de huurhernieuwing kunnen beperken tot aan dezes meerderjarigheid ; dit geldt voor alle handelshuren, ook deze gesloten door een rechtsvoorganger.

Het geval van artikel 16, III ligt anders ; hier wordt ondersteld dat de minderjarige meerderjarig is geworden vóór het verstrijken van de drie maanden (Vred. Luik, tweede kanton, 26 okt. 1967, *Jur. Liège,* 1968-69, 31), die de verhuurder heeft om de gevraagde hernieuwing te weigeren. Hij zelf moet dan stelling nemen daar hij handelingsbekwaam is geworden.

377. — Dit recht van verzet geldt enkel voor de op beperkende wijze opgesomde personen en hun erfgenamen.

Een rechthebbende onder biezondere titel heeft dit recht dus niet: b.v. een onroerend goed van een minderjarige wordt door de voogd verhuurd ; na enkele jaren wordt dit goed verkocht ; de koper zal zich niet kunnen beroepen op artikel 16, III om zich tegen de hernieuwing te verzetten.

Het volstaat echter dat één van de medeëigenaars die hoedanigheid heeft (La Haye-Vankerckhove, nr 428 ; — Vred. Nijvel, 24 febr. 1955, *J.T.,* 1955, blz. 470, nr 75).

378. — Ook dient nog opgemerkt te worden dat alleen de eigen goederen van de bevoorrechte personen, voor verzet in aanmerking komen en b.v. niet de goederen van de huwgemeenschap, die na de ontbinding aan de echtgenote toebedeeld worden (*anders,* doch ten onrechte : Tschoffen-Dubru, nr 96).

Voor de goederen die in onverdeeldheid aan de man en de vrouw toebehoren, en door de man alleen verhuurd werden, zou de vrouw het artikel 16, III kunnen inroepen (De Page, X, nr 624).

In de grond van de zaak is deze regeling van artikel 16, III een toepassing van de artikelen 595, 1428, 1429, 1430 en 1718 B.W. Doch het was nodig dat een biezondere tekst de principes van deze bepalingen toepasselijk maakte op de wet op de handelshuur.

379. — De verhuring van de goederen van een rechtsonbekwame voor meer dan negen jaren kan geldig zijn, doch de onbekwame

die het beheer over zijn goederen herneemt is nooit langer gebonden dan voor de lopende periode van negen jaren (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 25 jan. 1950, blz. 289 en volg. ; — Vred. Antwerpen, vierde kanton, 6 febr. 1952, *R.W.,* 1952-53, 72, waar uitdrukkelijk verwezen wordt naar artikel 1429 B.W.).

380. — Het gevolg van het verzet is dat de huurder de huurhernieuwing niet zal bekomen. De personen die zich krachtens artikel 16, III hebben verzet, kunnen over hun goed vrij beschikken. Ze mogen het zelf betrekken of het laten betrekken en verhuren aan wie ze willen (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 214, blz. 8). Er zal alleen een vergoeding wegens uitzetting moeten betaald worden indien zij zelf of de nieuwe huurder er een gelijksoortige handel in uitoefenen (Paternostre, nr 222, blz. 224 ; — art. 25, 2° en 6°).

AFDELING XI

Ongemotiveerd verzet tegen de huurhernieuwing (art. 16, IV)

381. — Artikel 16, IV geeft aan de verhuurder het recht om zich, in ieder geval, tegen de huurhernieuwing te verzetten, zonder dat hij enige reden moet opgeven. Hij mag steeds zijn goed terugnemen bij het eindigen van een negenjarige periode (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 28 sept. 1951, *T. Vred.,* 1952, blz. 39), ook na een aanvraag tot huurhernieuwing bij een onbepaald verlengde overeenkomst (art. 14, derde lid).

— Een weigering gesteund op een motief dat niet in artikel 16, I voorkomt, staat gelijk met een ongemotiveerde weigering (Rb. Brugge, 8 febr. 1964, *R.W.,* 1964-65, 212) ;

— de reden dat het goed binnenkort zal verkocht worden (Rb. Nijvel, 6 mei 1959, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.,* 1960, 78) of dat het goed binnenkort zal onteigend worden (Vred. Pâturages, 17 sept. 1952, *T. Vred.,* 1958, 99) staat gelijk met een ongemotiveerde weigering ;

— de verhuurder die op een regelmatige aanvraag tot huurhernieuwing antwoordt dat de huurder andere voorwaarden moet voorstellen, wordt geacht de huurhernieuwing zonder wettige reden te hebben geweigerd (Rb. Namen, 6 jan. 1969, *J.T.,* 1969, 280).

382. — Er is maar één voorwaarde gesteld : hij zal aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting gelijk aan drie jaar huur moeten uitkeren. De in aanmerking te nemen huur in dit geval is de huurprijs die door de uitgezette huurder betaald werd (Kluyskens, nr 255 *bis,* blz. 341 ; — Vred. Ronse, 6 mei 1952, *T. Vred.,* 1953, 97).

De rechter mag het bedrag van de opbrengst der eventuele onderverhuringen in mindering brengen van de huurprijs die tot grondslag zal dienen voor de berekening van de vergoeding wegens uitzetting (De Page, nr 793, B, 4° ; — Kluyskens, nr 255 *bis,* 3°, blz. 341 ; — Paternostre, nr 223, blz. 244 ; — art. 25, achtste lid).

383. — Daarenboven mag de huurder bewijzen dat hij grotere schade heeft geleden : in dit geval zal de verhuurder de veroorzaakte schade geheel moeten vergoeden. De schade omvat niet alleen de winstderving, doch ook

alle andere verliesposten, zoals de verhuizing, de aanpassing van een nieuwgehuurde eigendom, het sleutelgeld enz... (Vred. Luik, tweede kanton, 18 juni 1964, *Jur. Liège,* 1964-65, 8).

Het voordeel dat de verhuurder haalt uit de uitzetting wordt niet in aanmerking genomen : alleen de schade van de huurder, doch deze moet bewijzen dat de vaste vergoeding niet volstaat.

384. — In geval van onderhuur moet de vergoeding wegens uitzetting aan de hoofdhuurder betaald worden door de hoofdverhuurder die de hernieuwing weigerde (Cass., 25 maart 1966, *Pas.,* 1966, I, 968) ; de onderhuurder moet de vergoeding vragen aan de hoofdhuurder en deze kan de hoofdverhuurder inzake roepen (Rb. Charleroi, 24 sept. 1965, *J.T.,* 1966, 329).

385. — Als de verhuurder artikel 16, IV inroept, ingeval van verhuring van een onroerend goed samen met de handelszaak, zal hij enkel een vergoeding wegens uitzetting dienen te betalen als de huurder de waarde van de zaak verbeterd heeft met tenminste 15 ten honderd (Cass., 24 maart 1966, *R.W.,* 1966-67, 389 ; *J.T.,* 1966, 372 ; *Pas.,* 1966, I, 958, met conclusies van proc.-gen. Hayoit de Termicourt). Het hof stelt dat de huurder de handelszaak niet verliest daar hij er geen eigenaar van is ; om billijkheidsredenen bepaalt de wet (art. 25, laatste lid) dat in dergelijk geval enkel een vergoeding zal dienen betaald te worden als de zaak door toedoen van de huurder een meerwaarde van tenminste 15 t.h. heeft verkregen.

Het laatste lid van artikel 25 geldt ook voor artikel 16, IV.

386. — Blijft de vraag of de in artikel 16, IV bedoelde vergoeding kan verminderd worden wegens de verlaten of vervallen toestand van het gehuurde goed.

De techniek zelf van de vaste vergoeding schijnt zich daartegen te verzetten ; het is de losprijs die de eigenaar weet te moeten betalen om een vrijheid te hernemen, die zo volledig is dat hij geen reden heeft aan te halen om de huurhernieuwing te weigeren.

In tegenstelling met artikel 25, vermeldt artikel 16, IV, de mogelijkheid van vermindering niet (De Page, nr 794, B, 3° ; — Paternostre, nr 223, zesde lid ; — Rb. Brussel, 10 dec. 1954, *J.T.,* 1955, 219).

387. — De verhuurder die de huurhernieuwing weigerde op grond van artikel 16, IV heeft een wettig belang om de gegeven opzegging geldig te doen verklaren (Vred. Dinant, 16 nov. 1962, *J.T.,* 1963, 698).

388. — De vordering tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting waarin voorzien bij artikel 16, IV moet ingesteld worden binnen het jaar en niet binnen dertig dagen (Cass., 8 nov. 1956, *Pas.,* 1956, I, 244).

HOOFDSTUK IX

Vergoeding wegens uitzetting

AFDELING I. — *Aard.*

§ 1. — Principe : vast bedrag.

389. — Het toekennen van een vergoeding wegens uitzetting aan de huurder die geen hernieuwing van zijn huurceel bekomen heeft, was een van de voornaamste eisen van de handeldrijvende middenstand.

Over het principe zelf van een dergelijke vergoeding is er eigenlijk weinig getwist tijdens de jarenlange bespreking van het ontwerp ; het beginsel zelf werd om zo te zeggen algemeen aanvaard.

Strikt genomen is het een logisch en noodzakelijk gevolg van de grondbeginselen die ten grondslag liggen aan de wet op de handelshuur.

Deze wet erkent het recht van de huurder op een zekere stabiliteit van zijn huurceel, derwijze dat hem een minimum huurtijd gewaarborgd wordt, nodig om de vruchten van zijn arbeid te plukken. De wetgever heeft gemeend deze duur te moeten bepalen op negen jaren met drie hernieuwingen van ieder negen jaren.

Dit recht is echter niet onvoorwaardelijk. Het was onmogelijk aan de huurder in ieder geval een huurtijd van vier maal negen jaren te waarborgen, zonder de grondbeginselen van het eigendomsrecht over het hoofd te zien.

Daarom heeft de wetgever aangenomen dat, om welbepaalde redenen, het recht op huurhernieuwing aan de huurder kan geweigerd worden. Om de huurder in sommige van die gevallen toch enigszins schadeloos te stellen werd bepaald dat hem een vergoeding zou wordt uitgekeerd. Deze noemt men de vergoeding wegens uitzetting.

390. — Hiermede heeft de wet van 30 april 1951 geen volstrekte nieuwigheid ingevoerd ; deze vergoeding bestond reeds in de wet van 30 mei 1931 (art. 1764, 4 B.W.).

Er moest in dit stelsel een vergoeding wegens uitzetting betaald worden door de verhuurder, ingeval hij zelf het verhuurde goed overnam om er een soortgelijke handel in te drijven of het met hetzelfde doel aan een derde overliet, op voorwaarde dat de huurder zes maanden vóór de beëindiging van de overeenkomst, bij voorrang huurhernieuwing aangevraagd had (De Page, IV, nr 790).

Deze vergoeding was verschuldigd op voorwaarde dat de huurder de huurwaarde van het verhuurde goed verhoogd had door het scheppen of het uitbreiden van een handel. Daarenboven moest de gemiddelde huurwaarde van de laatste drie jaren tenminste 25 % hoger liggen dan de huurwaarde van de eerste drie jaren. Ook

kon het bedrag van de vergoeding in geen geval de huurprijs van het laatste jaar overschrijden.

Alles samen genomen kan van dat stelsel gezegd worden, dat het principe van de vergoeding wegens uitzetting weliswaar aanvaard was, doch dat in de praktijk de huurder slechts in uitzonderlijke gunstige omstandigheden de vergoeding kon bekomen, daar de veelvuldige en zeer strenge eisen de toepassing ervan tot een minimum beperkten.

391. — Ook de artikelen 1744 en volgende B.W. voorzien in een zekere vergoeding voor de huurder die uitgezet wordt door een derde-verkrijger van het onroerend goed.

Deze vergoeding bedraagt voor een winkel een bedrag gelijk aan de huurprijs voor de tijd die volgens het plaatselijk gebruik toegestaan wordt tussen de opzegging en het vertrek (art. 1745 B.W.).

Artikel 1749 B.W. bepaalt zelfs dat de huurder niet kan uitgezet worden vooraleer de vergoeding betaald is door de verhuurder of de nieuwe koper, zodat ook het retentierecht van de wet van 30 april 1951 niet geheel nieuw is.

392. — Was men het zo goed als eens over het principe zelf van de vergoeding wegens uitzetting, des te hardnekkiger werd getwist over de juridische grondslag alsook over de omvang ervan.

In de Kamer gold over het algemeen de opvatting dat die vergoeding steunde, hetzij op ontduiking van de wet, hetzij op onrechtmatige mededinging of op toeëigening van cliëntele, terwijl de Senaat meer overhelde naar de opvatting dat ze gegrond was op vermogensverschuiving zonder rechtsgrond (vgl. voor de wet van 30 mei 1931, De Page, IV, nr 788).

Het is van minder belang dit vraagstuk principieel uit te diepen. Er is immers geen eenvormige rechtsgrond te vinden voor al de gevallen waarin de wet een vergoeding wegens uitzetting toekent (Paternostre, nr 267).

Zo zou men misschien kunnen beweren dat de verhuurder die de hernieuwing weigert en zelf in het verhuurde goed een soortgelijke handel gaat uitoefenen, zich meestal onrechtmatig zal verrijken ten koste van de huurder.

Hetzelfde indien het goed verhuurd wordt aan een derde die er eveneens een soortgelijke handel uitbaat. In beide gevallen zullen zij de cliëntele van de huurder overnemen ; het is billijk dat zij voor die vermogensvermeerdering een vergoeding betalen.

De verhuurder die de hernieuwing weigert om zijn eigendom zelf te betrekken als burgershuis en dan, na enkele tijd van fictieve bewoning, het aan een derde verhuurt, heeft misbruik gemaakt van de mogelijkheid die de wet hem verleent. Er is in dit geval ongetwijfeld ontduiking van de wet.

De vergoeding gelijk aan één jaar huishuur ingeval de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, of het weder op te bouwen, kan echter niet als een vergoeding wegens ontduiking van de wet of wegens vermogensverschuiving zonder rechtsgrond bestempeld worden. En toch wordt er een vergoeding toegekend.

Het toekennen van een vergoeding wegens uitzetting steunt derhalve op de wet van 30 april 1951 zelf en uitsluitend op die wet. De vergoeding is alleen verschuldigd in de gevallen die uitdrukkelijk voorzien zijn en is bedoeld als vergoeding voor het niet hernieuwen van de huurovereenkomst, maar dan enkel in de gevallen waarin de wetgever de huurder deze gunst heeft willen toekennen. De wetgever heeft zelf afgewogen waarom in het ene geval wel en in het andere geval niet. Het wettelijke stelsel kan onmogelijk in één enkel principe samengevat worden.

393. — De bepalingen nopens het bedrag van de vergoeding wegens uitzetting zijn van aanvullend recht. De betaling van een ver-

goeding in de gevallen die door de wet voorzien zijn, is geen dwingende verplichting; de partijen kunnen ervan afwijken en kunnen vrijelijk over het bedrag overeenkomen (Rb. Brussel, 22 febr. 1952, *R.J.I.*, 1952, 157).

De huurder zou eveneens van de vergoeding afstand kunnen doen. Dit volgt duidelijk uit de wet: « behoudens akkoord van de partijen ».

Om geldig te zijn moet dit akkoord gesloten zijn na het ingaan van het recht op huurhernieuwing, m.a.w. nadat dit recht voor de huurder ontstaan is (Cass., 5 okt. 1956, *R.W.*, 1957-58, 409).

Voordien kan de huurder er dus niet van afzien noch een andere dan de wettelijke regeling aannemen (De Page, nr 794, B; — Paternostre, nr 274; — La Haye-Vankerckhove, nr 388).

Dit akkoord, in tegenstelling b.v. met de afstand van het recht op hernieuwing, moet niet noodzakelijk blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring voor de rechter; een gewoon geschrift is voldoende. Zelfs is, strikt genomen, een geschrift niet vereist voor het bestaan van het akkoord doch wel voor het bewijs. Daar de overeenkomst meestal een dading zal zijn is een geschrift vereist ingevolge artikel 2044 B.W. (Reyntens-Van Reepinghen, nr 214, a).

De wetgever heeft alleen gewild dat de huurder een recht op vergoeding heeft; zodra dit recht aan de huurder toekomst en vaststaat, kan hij er vrij over beschikken. Het staat vast zodra het zeker is dat de huurhernieuwing niet toegestaan wordt (De Page, nr 794, B, *in fine*). Anderen gaan terecht verder en leren dat de overeenkomst aangaande de vergoeding wegens uitzetting geoorloofd is zodra het recht op huurhernieuwing ontstaan is: de partijen mogen van dan af overeenkomen over de hernieuwing; waarom zouden ze het niet mogen over de vergoeding? (Tschoffen-Dubru, nr 112, *in fine*).

394. — De vergoeding wegens uitzetting, zoals zij thans bepaald wordt in de wet op de handelshuur, heeft het karakter van een vaste vergoeding (De Page, nr 794, A); zodra de gestelde voorwaarden vervuld zijn is ook het bedrag van die vergoeding gekend.

Het vast karakter heeft het onderwerp uitgemaakt van lange en hartstochtelijke besprekingen in het Parlement en gaf zelfs aanleiding tot een diepgaand meningsverschil tussen Kamer en Senaat.

De voorstanders van de stelling dat de vergoeding gelijk zou zijn aan het verlies dat de huurder werkelijk ondergaat, steunden zich hoofdzakelijk op het rechtsbeginsel dat iedere schade volledig moet vergoed worden.

Anderdeels lieten de voorstanders van een vaste vergoeding gelden, dat de partijen er alle belang bij hebben van te voren te weten welk bedrag er zal dienen betaald te worden en aldus het in de praktijk moeilijk te leveren bewijs van de omvang der schade uitgeschakeld te zien, met het gevolg dat een hele reeks processen voorkomen wordt.

In het stelsel van de wet kon logisch geen ander systeem uitgedacht worden.

De voorstanders van de integrale vergoeding verliezen uit het oog dat volledige schadeloosstelling een regel is die geldt bij schade veroorzaakt door een onrechtmatige daad. Welnu, de vergoeding wegens uitzetting wordt

niet in alle gevallen aan de huurder toegekend als vergoeding van de schade veroorzaakt tengevolge van de onrechtmatige daad van de verhuurder, nu de wet toch zelf de vervroegde beëindiging van de overeenkomst toelaat. Eensdeels wordt het recht op een zekere duur van de overeenkomst in de wet vastgelegd, doch anderdeels laat de wet aan de verhuurder toe onder bepaalde voorwaarden, deze minimumduur niet te eerbiedigen, door een voortijdig einde te stellen aan de overeenkomst. In theorie kon de wetgever ofwel de volledige vergoeding voor de schade geleden tengevolge van deze vervroegde beëindiging toekennen, ofwel aannemen dat er geen schade toe te kennen viel, daar juist de verhuurder om een wettige reden een voortijdig einde stelde aan de huurovereenkomst.

395. — De wetgever heeft een billijke tussenoplossing aanvaard, door aan de huurder in zekere gevallen een forfaitaire vergoeding toe te kennen. Aldus blijven beide principes in zekere mate gevrijwaard. Daarenboven heeft het wettelijk stelsel nog het grote voordeel dat vele betwistingen over het bewijs van het bestaan en de omvang van de geleden schade vermeden worden (Cass., 1 dec. 1955, *Arr. Verbr.*, 1956, 257).

De rechter moet niet nagaan of en in welke mate de huurder schade lijdt en of de verhuurder uit de weigering voordeel haalt (Rb. Brussel, 26 dec. 1953, *J.T.*, 1955, 126 ; — Cass., 25 maart 1966, *R.W.*, 1966-67, 391).

De vergoeding is vast bepaald èn naar het bedrag èn naar de wijze van toekenning ; alleen in de gevallen bepaald in de wet en onder de daarin gestelde voorwaarden kan een vergoeding wegens uitzetting toegekend worden.

§ 2. — Rechten op de handelszaak : geen bijkomende vereiste voor de toekenning van de vergoeding wegens uitzetting.

396. — Zodra het gaat om een handelshuur en de verhuurder de hernieuwing weigert om redenen die krachtens de artikelen 16, IV, 25 of 26 de betaling van een vergoeding wegens uitzetting medebrengen, dient deze vergoeding toegekend te worden.

M.a.w. de rechter mag niet nagaan of deze weigering enig nadeel aan de huurder toebrengt.

Dit werd onomwonden bevestigd in een arrest van het hof van cassatie (25 maart 1966, *R.W.*, 1966-67, 391) :

« Krachtens de bepalingen van artikel 1 van de wet van 30 april 1951 volstaat het dat de onderhuurder in het goed een kleinhandel uitoefent opdat de hoofdhuurder het voordeel van de wet kan genieten ; bijgevolg, zo deze hoofdhuurder wordt uitgezet door de verhuurder, welke op grond van art. 16, IV, de huurhernieuwing weigert, heeft hij recht op een vergoeding wegens uitzetting gelijk aan drie jaren huur, eventueel verhoogd met een bedrag toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

Indien hij zich beperkt de vergoeding gelijk aan drie jaren huishuur te eisen, zonder op een hoger bedrag aanspraak te maken, hoeft hij geen bewijs te leveren omtrent de omvang van de schade, wijl de aldus bij de wet bepaalde vergoeding vast bepaald is ».

De rechtbank te Luik oordeelde in dezelfde zin (16 juni 1967, *J.T.*, 1967, 723) en volgde de argumentatie van het hof ; doch in een noot onder het vonnis, werd deze opinie bekritiseerd (Tschoffen, noot onder Rb. Luik, 16 juni 1967, *l.c.*).

397. — Andere rechtspraak (Vred. Luik, tweede kanton, 22 juni 1962, *Jur. Liège,* 1962-63, 126) oordeelt dat de huurder (hoofdhuurder of onderhuurder) die geen rechten kan laten gelden op de handelszaak, in geen geval een vergoeding wegens uitzetting kan bekomen.

In een andere zaak, beslist door dezelfde rechter (Vred. Luik, tweede kanton, 27 juni 1965, *J.T.*, 1966, 99) en bevestigd door de rechtbank te Luik (30 juni 1966, *J.T.*, 1966, 601) werd nogmaals breedvoerig uiteengezet dat geen vergoeding wegens uitzetting kan toegekend worden aan de huurder die geen rechten heeft op de handelszaak.

Het beoordeelde geval zat als volgt ineen :

Een brouwerij A kocht een goed gelegen drankhuis, dat verhuurd was aan de brouwerij B ; deze had het onderverhuurd aan een herbergier, die eigenaar was van de handelszaak.

Brouwerij B vraagt huurhernieuwing aan brouwerij A ; deze weigert op grond van art. 16, IV ; brouwerij B en ook de herbergier vragen een vergoeding wegens uitzetting aan brouwerij A ; in de loop van het geding komt er een overeenkomst tot stand waarbij brouwerij A rechtstreeks verhuurt aan de herbergier, achter de rug van brouwerij B ; de vrederechter en de rechtbank weigeren de vergoeding wegens uitzetting gevraagd door de brouwerij B om de reden dat zij geen rechten kan laten gelden op de handelszaak.

Cassatieberoep tegen het vonnis van de rechtbank te Luik werd afgewezen (Cass., 8 febr. 1968, *Arr. Verbr.*, 1968, 756 ; *J.T.*, 1969, 583 met noot Vercruysse, die het eens is met het arrest).

398. — Het hof stelt dat de hoofdhuurder, zelfs wanneer hij geen eigenaar of huurder is van de handelszaak, principieel de hernieuwing van de handelshuur kan vragen en bij weigering van de eigenaar die artikel 16, IV inroept, een vergoeding wegens uitzetting kan eisen.

Na deze principiële verklaring affirmeert het hof dat in de gevallen waarin de niet-hernieuwing van de huur het verlies van de handelszaak voor de huurder niet medebrengt, de vergoeding wegens uitzetting niet verschuldigd is.

De aangehaalde redenen zijn :

1°) In art. 16, IV van de wet van 30 april 1951 en in art. 1, 1° en 3° van de wet van 29 juni 1955 heeft de wetgever alleen de bescherming van de handelszaak beoogd ;

2°) artikel 25, laatste lid, van de wet van 30 april 1951 neemt slechts één hypothese in aanmerking voor de vergoeding van de huurder die geen eigenaar is van de handelszaak ; nl. die waarin de verhuurder tegelijker tijd het onroerend goed en de daarin geëxploiteerde handelszaak verhuurd heeft aan de huurder ; in dit geval — behoudens indien de huurder de waarde van de handelszaak met tenminste 15 % heeft verhoogd — moet de verhuurder geen vergoeding wegens uitzetting betalen, daar een dergelijke vergoeding vreemd zou zijn aan de bedoeling van de wetgever en bijgevolg niet gerechtvaardigd.

En het hof stelt dan als regel : in de gevallen waarin ondanks de niet-hernieuwing van de huur, de huurder-eigenaar van de handelszaak, om enigerlei reden niet uit het bezit ervan wordt gezet, de gronden om geen vergoeding wegens uitzetting toe te kennen dezelfde zijn.

399. — Het argument dat de wet van 1951, gewijzigd door de wet van 29 juni 1955, enkel zou strekken tot bescherming van de handelszaak, heeft niet die betekenis die door de aangehaalde rechtspraak daaraan gegeven wordt.

Zoals boven in nrs 1 en volg. werd uiteengezet, was de oorspronkelijke bedoeling bij de nederlegging van het wetsvoorstel wel degelijk een verregaande bescherming van de handelszaak uit te werken ; de tekst die oorspronkelijk door de Kamer was aangenomen ging zeer ver in die richting en gaf een eigen waarde aan de handelseigendom ; doch de Senaat heeft deze tendens grondig gewijzigd zodat er van « handelseigendom » niets overbleef en de klassieke rechten van de eigenaar zo weinig mogelijk ingekort werden.

Ten andere de titulatuur van een wet maakt geen deel uit van de wettekst zelf, evenmin als de indeling in hoofdstukken, afdelingen, artikelen enz....

Daarenboven werd de tekst van de wet van 1951 door de uitdrukkelijke wil van de wetgever niet behouden als een afzonderlijke wet ; hij werd gewoon ingevoegd in het burgerlijk wetboek, na artikel 1762 *bis,* onder « Afdeling II *bis :* regels betreffende de handelshuur in het biezonder ».

In de officiële tekst is er derhalve geen sprake meer van dat deze afdeling in het biezonder de bescherming van de handelszaak beoogt. Men zou integendeel kunnen beweren dat de rechten die aan een huurder van een onroerend goed waarin een kleinhandel wordt uitgeoefend, met allerlei formaliteiten en modaliteiten omringd worden, die veeleer de rechten van de verhuurder beschermen ; wat aan de huurder met de ene hand wordt toegestaan wordt met de andere teruggenomen.

400. — De bedoeling van de wet van 29 juni 1955 werd uitvoerig uiteengezet in nr 42. In het *Verslag van de Kamercommissie* (*Parlem. Besch., Kamer,* B.Z., 1954, nr 97/4, blz. 3) zegt de verslaggever dat dank zij de nieuwe tekst van artikel 1 « niet meer zal kunnen betwist worden dat alle partijen, eigenaar, hoofdhuurder en onderhuurder aan de wet onderworpen zijn en er de voordelen van genieten ». Nergens wordt enig onderscheid of restrictie gemaakt waardoor de hoofdhuurder slechts van de voordelen van de wet kan genieten als hij enig recht op de handelszaak kan laten gelden.

Men voegt aan de wettekst een voorwaarde toe als men de uitkering van een vergoeding wegens uitzetting afhankelijk stelt van het bestaan van enig recht op de handelszaak.

En het *Verslag van de Senaatscommissie* (*Parlem. Besch., Senaat,* 1953-54, nr 240, blz. 2) affirmeert nog stelliger : « Het wetsvoorstel wil die toestand verhelpen. Volgens de uitdrukkelijke bepaling van het nieuw artikel 1, § III, dat artikel 11 van de wet van 30 april 1951 moet aanvullen, valt de hoofdhuurder onder de wet indien de handelszaak ingeval van onderverhuring, geheel of ten dele aan de onderhuurder toebehoort ; hij heeft dus het recht op hernieuwing van zijn huur aan te vragen, de uitwinningsvergoeding te eisen enz.... ».

De verslaggever zet dan verder uiteen op welke wijze de wetgever de bescherming van de handelszaak heeft gezien ingeval van onderverhuring, waarin de hoofdhuurder geen recht heeft op de handelszaak. Het verslag vervolgt aldus :

« Hoe, ingeval van onderverhuring van een handelspand, de bescherming van de handelszaak verzekeren, wanneer die uitsluitend eigendom is van de onderhuurder ?

Bij het eerste onderzoek bleek dat er voor dit vraagstuk slechts twee zeer verschillende en juridisch bijna tegenstrijdige oplossingen mogelijk waren.

De bescherming van het handelsfonds kan, in het beschouwde geval, slechts verzekerd worden door het recht op hernieuwing van de huur en de andere wettelijke voordelen toe te kennen hetzij aan de hoofdhuurder, ofschoon die niets gemeens heeft met de handelszaak, hetzij aan de onderhuurder, die eigenaar is van de handelszaak en die exploiteert, ofschoon deze niet het recht heeft om zich tegenover de eigenaar-verhuurder te beroepen op een onderhuur die in principe aan de laatstgenoemde niet kan worden tegengeworpen.

Uw Commissie heeft zich na een langdurig onderzoek uitgesproken voor een derde oplossing, die een vernuftige combinatie is van de twee bovenstaande oplossingen en die, zonder in strijd te zijn met ter zake geldende rechtsbeginselen, toch de rechten en de belangen van de betrokken partijen behoorlijk vrijwaart.

Zij bestaat er allereerst in, een handelskarakter, in de wettelijke zin des woords, toe te kennen aan elke huur van een onroerend goed, dat in hoofdzaak bestemd is voor het drijven van kleinhandel of voor het uitoefenen van een ambacht met rechtstreekse verkoop van het publiek, ongeacht of deze bestemming gegeven wordt door de hoofdhuurder of door de onderhuurder.

Nadat het beginsel aldus vastgesteld en dit gevolg verkregen was heeft uw Commissie het nodig geoordeeld in nauwkeuriger termen dan in het wetsvoorstel te bepalen hoe de handelszaak beschermd wordt bij afstand van de huurovereenkomst of onderverhuring ».

401. — De wetgever van 1955 ziet dus de bescherming van de handelszaak die aan de onderhuurder toebehoort niet in een uitschakelen van de hoofdhuurder die geen rechten op de handelszaak heeft.

Integendeel, de hoofdhuurder wordt in het raderwerk gehouden, waarin de eigenaar-verhuurder hem vrijwillig heeft gebracht. Deze opinie wordt door verslaggever Derbaix nog duidelijker uiteengezet tijdens de algemene bespreking van de wet in de Senaat (*Parlem. Hand., Senaat,* 10 maart 1954, blz. 1136).

Nergens in de parlementaire voorbereiding wordt ook maar enige toespeling gedaan op de mogelijkheid de hoofdhuurder, die geen rechten heeft op de handelszaak, van enig voordeel van de wet uit te sluiten. Hij werd opzettelijk in het raderwerk behouden ; hij kan dan ook alle voordelen van de wet inroepen. De stelling die door het besproken arrest van het hof van cassatie gehuldigd wordt, laat aan de verhuurder toe de hoofdhuurder, die door de eigenaar toch in de combinatie was opgenomen, zonder meer opzij te zetten. In dergelijk geval heeft art. 16, IV, geen enkel nut meer.

Het argument dat slechts in één geval, nl. dit van het laatste lid van artikel 25, de wetgever een vergoeding wegens uitzetting toekent aan de huurder die geen eigenaar is van de handelszaak, is evenmin ter zake dienend.

In het geval dat de huurder die tegelijker tijd én het onroerend goed én de handelszaak van de verhuurder huurt, en dus geen eigenaar is van de handelszaak, en dan geen huurhernieuwing bekomt, wordt hem slechts een vergoeding toegekend indien hij de waarde van de handelszaak met tenminste 15 % heeft vermeerderd.

Daaruit *a contrario* argumenteren dat de huurder, die door de weigering tot huurhernieuwing de handelszaak niet verliest, om de eenvoudige reden dat hij er geen eigenaar van is, geen recht heeft op vergoeding, kan niet aanvaard worden.

Indien de bepaling van het laatste lid van art. 25 niet was ingelast zou, bij weigering van huurhernieuwing, de verhuurder geen vergoeding dienen te betalen omdat de wet van 30 april 1951 het niet gewild had. Om billijkheidsredenen heeft de wetgever van 1955 deze vergoeding beperkt, omdat de eigenaar-verhuurder een te zware vergoeding zou moeten betalen. En om de huurder, die dan toch de waarde met tenminste 15 % heeft vermeerderd, ook enigszins de vruchten van zijn arbeid te gunnen, wordt hem een « billijke vergoeding » toegekend, die niets gemeens heeft met de gewone vaste vergoeding.

Elke verhuurder staat het vrij de huurhernieuwing te weigeren, zonder enig motief aan te geven (art. 16, IV) ; doch de verhuurder weet dat hij in dergelijk geval een vergoeding wegens uitzetting moet betalen. Noch in de wetteksten noch in de parlementaire voorbereiding wordt enig onderscheid gemaakt naargelang de huurder al dan niet eigenaar is van de handelszaak.

Alleen ingeval de huurder tegelijker tijd de handelszaak en het onroerend goed huurt, wordt de vergoeding berekend naar de normen van art. 25, laatste lid.

Uit dit uitzonderingsgeval kan geen algemene regel getrokken worden die door geen enkel ander argument wordt gestaafd.

§ 3. — Uitzonderingen.

402. — Op het vast karakter van de vergoeding wegens uitzetting worden door de wet zelf vier uitzonderingen bepaald :

1°) Artikel 25, tiende lid, verwijzend naar 2° en 5° van dat artikel ;
2°) Artikel 25, elfde lid ;
3°) Artikel 25, 3° en 6° ;
4°) Artikel 16, IV. wegens gelijke redenen.

403. — 1°) De huurder kan in de gevallen bepaald bij artikel 25, 2° en 5°, nl. de gevallen waarin de verhuurder of de nieuwe huurder een soortgelijke handel drijven in het onroerend goed, een hogere vergoeding vragen dan de vaste, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft (art. 25, tiende lid ; — Vred. Luik, tweede kanton, 13 nov. 1952, *Jur. Liège,* 1952-53, 77 ; — Rb. Brussel, 13 jan. 1954, *J.T.*, 1955, 127).

Deze uitzondering dient in beperkende zin verklaard te worden ; het is alleen in de gevallen voorzien bij artikel 25, 2° en 5° dat er kan afgeweken worden van het vast bedrag in het voordeel van de huurder (De Page, nr 794, D, 3°).

Daarenboven moet het klaarblijkelijk zijn dat de verhuurder uit de uitzetting een groter voordeel trekt dan het vast bedrag dat hij aan de huurder moet betalen. Het moet in het oog springen, er mag geen twijfel mogelijk zijn (Tschoffen-Dubru, nr 114 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 233).

Dat de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend moet zijn betekent, volgens de opstellers van de wet, dat de verhuurder uit de uitzetting een voordeel zou halen dat hoegenaamd niet evenredig is met het bedrag van de vaste vergoeding (Cass., 1 dec. 1955, *Arr. Verbr.,* 1956, 257) en dat er tussen het voordeel van de verhuurder en het bedrag van de vaste vergoeding een grote onevenredigheid bestaat (Cass., 10 okt. 1968, *Arr. Verbr.,* 1969, 161).

404. — Dit zou b.v. kunnen blijken uit de huurprijs bij de nieuwe verhuring (Vred. Sint-Joost-ten-Node, 21 jan. 1969, *T. Vred.,* 1969, 284). De rechtbank te Brussel oordeelde, dat zodra de verhuurder de cliëntele te zijnen voordele overneemt, hij er klaarblijkelijk een groter voordeel uithaalt dan de vaste vergoeding ; ten onrechte, daar deze cliëntele uiteraard slechts een gedeelte van de waarde van de handelszaak vertegenwoordigt (27 juni 1953, inzake Mot. t. Opdebeeck, *onuitg.*).

De wanverhouding tussen de vaste vergoeding en het voordeel van de verhuurder moet in het oog springen ; wanneer de handel hoegenaamd niet bloeiend is, zal de verhuurder bij de overneming niet veel baat vinden, en daaruit kan in feite afgeleid worden dat de door de wet gewilde belangrijke wanverhouding niet bestaat (Rb. Brussel, 28 nov. 1963, *R.W.,* 1963-64, 1165). Doch de vergoeding wegens uitzetting is verschuldigd, ook als de verhuurder zich contractueel het recht op vervroegde uitzetting voorbehouden had (art. 3, 5°).

405. — Het is alleen het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting haalt dat in aanmerking dient genomen te worden. Met het verlies dat de huurder eventueel ondergaat wordt geen rekening gehouden.

Alle voordeel van de verhuurder komt in aanmerking. De tekst is algemeen en maakt geen voorbehoud. Het is niet alleen het voordeel uit de arbeid van de huurder, maar b.v. ook het voordeel uit de verkoop van het onroerend goed na het vertrek van de huurder. Zo werd ten onrechte gevonnist dat geen rekening mag gehouden worden met het voordeel dat de verhuurder haalt uit de ligging (Vred. Hoei, 26 nov. 1951, *J.T.*, 1952, 610). Hoewel de wettekst uitdrukkelijk bepaalt dat de huurder zich tot de rechter kan wenden wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft, oordeelde het hof van cassatie (28 maart 1969, *R.W.*, 1969-70, 268 ; *J.T.*, 1969, 404) dat er ook rekening mag gehouden worden met de nadelen die de huurder ondervindt ; zo mag o.m. in aanmerking genomen worden de geringe huurprijs die de huurder betaalde in het goed waaruit hij gezet werd.

406. — 2°) De verhuurder kan zich van zijn kant tot de rechter wenden om een afwijking van het forfaitair bedrag te bekomen indien die vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugneming (art. 25, elfde lid).

Eensdeels is het recht van de verhuurder meer beperkt dan dat van de huurder : hij kan alleen als reden inroepen de toestand van verlating of verval van de handel ; anderdeels mag hij die toestand inroepen in alle gevallen waarin aan de huurder een vergoeding toegekend wordt, m.a.w. niet alleen voor de gevallen voorzien bij artikel 25, 2° en 5°, maar ook in al de andere gevallen van artikel 25. Het is dan ook ten onrechte dat De Page (nr 793, D, 1°) en Paternostre (nr 303) het elfde lid willen voorbehouden tot de twee gevallen voorzien bij het tiende lid. Het geldt een algemeen beginsel dat door de wettekst geenszins tot die twee gevallen wordt beperkt.

Alleen voor de vergoeding bepaald in artikel 16, IV is geen vermindering mogelijk (zie boven, nr 386).

De verhuurder moet twee feiten bewijzen : de toestand van verval of verlating en daarenboven dat om die reden de vaste vergoeding klaarblijkelijk overdreven is.

Uit het woord overdreven dient niet afgeleid te worden dat de verhuurder in elk geval een zekere vergoeding zal dienen te betalen, zelfs als de handel geheel vervallen of verlaten is. Indien het bewijs wordt geleverd dat er om zo te zeggen geen handel meer bestaat, zal geen enkele vergoeding moeten betaald worden.

Ook hier dient het vast bedrag klaarblijkelijk, op een in het oog vallende wijze, overdreven te zijn.

407. — 3°) De derde uitzondering is het geval voorzien bij artikel 25, 3° en 6°, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955 ; indien de huurder in de aldaar bedoelde gevallen bewijst dat hij een grotere schade heeft geleden dan de vergoeding gelijk aan drie jaar huur die hem forfaitair wordt toegekend, kan hij de gehele vergoeding bekomen van de schade die hij door de uitzetting heeft ondergaan.

Hier is het niet het voordeel, door de eigenaar of de derde huurder wegens de uitzetting verkregen, dat in aanmerking moet genomen worden, maar wel het nadeel aan de uitgezette huurder berokkend. Dit is niet alleen het verlies van cliëntele, doch ook alle andere schadeposten, als b.v. de verhuiskosten, de aanpassingskosten van een ander huis enz...

Hier moet de wanverhouding tussen de vaste vergoeding en het nadeel van de huurder niet « kennelijk » of « klaarblijkelijk » zijn.

408. — 4°) De vierde uitzondering is het geval voorzien bij artikel 16, IV, wanneer de verhuurder de huurhernieuwing weigert zonder reden op te geven. Hiervoor wordt verwezen naar nrs 381 en volg.

409. — Telkens wanneer er een uitzondering op het vast karakter van de vergoeding wegens uitzetting aanvaard wordt, in het voordeel van de huurder of van de verhuurder, zal het bedrag van de vergoeding vastgesteld worden volgens de regelen van het gemeen recht. De huurder zal het werkelijk bedrag dienen te bewijzen van het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft, en de verhuurder zal moeten bewijzen dat het forfaitair bedrag klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel.

In dit laatste geval kan het gebeuren dat geen enkele vergoeding zal dienen betaald te worden. De rechter, alvorens te oordelen, zal natuurlijk alle maatregelen mogen bevelen die hij raadzaam oordeelt : plaatsopneming, deskundigenonderzoek, verhoor van partijen, enz...

De principes die de vergoeding van de schade uit onrechtmatige daad beheersen zijn hier volledig toepasselijk, ten aanzien van de bewijslast van de partijen, de beoordelingsmacht en de motiveringsplicht van de feitenrechter, en het toezicht van het hof van cassatie (zie Tw. *Schade en Schadeloosstelling*). Zo kan de rechter het bedrag van de vergoeding *ex aequo et bono* ramen, bij ontstentenis van welbepaalde gegevens (Cass., 28 maart 1969, *J.T.*, 1969, 404 ; *R.W.*, 1969-70, 268).

410. — Deze uitzonderingen op de vastheid van de vergoeding wegens uitzetting zullen in de praktijk betrekkelijk zelden voorkomen. De gevallen geregeld bij artikel 25, tiende en elfde lid en bij artikel 16, IV zullen zich wel niet veelvuldig voordoen en, wat er ook van zij, de vaste vergoeding moet veelal klaarblijkelijk ontoereikend of overdreven zijn.

Het moet erkend worden dat deze uitzonderingen verantwoord zijn en geenszins de algemene regel van de vaste vergoeding in gevaar brengen (*anders* : De Page, nr 794, D, *in fine*).

Het is maar billijk dat, ingeval de handel in het gehuurde goed in een kennelijke toestand van verval of verlating verkeert op het tijdstip van de terugneming, de huurder geen of alleszins slechts een geringe vergoeding wegens uitzetting zal ontvangen, omdat hij, door het niet hernieuwen van zijn huurceel, toch geen schade ondergaat en de verhuurder uit de weigering weinig of geen voordeel zal halen.

De eventuele verhoging van de vergoeding in de gevallen van artikel 25, 2° en 5° kan ook verantwoord worden. Immers in die gevallen wordt aan de huurder de hernieuwing geweigerd, om aan de verhuurder of een

derde toe te laten in het gehuurde goed een soortgelijke handel te drijven. Artikel 25, 3° en 6°, somt de gevallen op waarin de verhuurder het voornemen niet verwezenlijkt waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitzetten.

Deze gevallen zijn juist die welke aanleiding kunnen geven tot ontduiking van de wet of tot vermogensverschuiving zonder rechtsgrond.

Het is maar billijk dat aan de huurder, in die gevallen waar bedrog kan voorkomen, de mogelijkheid gelaten wordt om te bewijzen dat de verhuurder een groter voordeel haalt uit de uitzetting dan het vast bepaald bedrag.

Deze uitzondering doet geen afbreuk aan de algemene regel.

AFDELING II. — *Gevallen van verplichte vergoeding.*

§ 1. — Algemeenheden.

411. — Vooraf wordt vereist dat de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op huurhernieuwing gebruik te maken en dat het hem is geweigerd.

Boven werd uiteengezet wanneer en hoe de huurder dit recht op hernieuwing dient uit te oefenen (nrs 260 en volg.) en tevens in welke gevallen de verhuurder zich tegen de aanvraag kan verzetten of de hernieuwing kan weigeren (nrs 306 en volg.).

Het is dus in principe alleen de huurder die regelmatig de huurhernieuwing heeft aangevraagd en aan wie ze geweigerd werd, die recht kan hebben op een vergoeding wegens uitzetting.

De huurder die de hernieuwing niet heeft gevraagd, zal geen vergoeding bekomen.

Nochtans moet er weer de aandacht op gevestigd worden dat de partijen vrij kunnen overeenkomen over die vergoeding ; zo had een huurder een onregelmatige aanvraag om hernieuwing ingediend ; de verhuurder antwoordde daarop zonder enig voorbehoud, dat hij het goed wilde terugnemen ; daardoor zag de verhuurder af van de nietigheid van de aanvraag en had de huurder recht op een vergoeding (Rb. Tongeren, 24 dec. 1965, *R.W.*, 1966-67, 218).

412. — Op deze regel is er echter een belangrijke uitzondering, die in artikel 26 uitdrukkelijk vermeld wordt. Indien aan de overeenkomst een vervroegd einde wordt gemaakt, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid of van artikel 12, zal de huurder eventueel recht hebben op een vergoeding. Het spreekt immers vanzelf dat hij de hernieuwing niet kon en dus niet diende aan te vragen (Cass., 1 okt. 1953, *R.W.*, 1953-54, 1104 ; *J.T.*, 1953, 646).

413. — Doch niet alle afgewezen huurders zullen een vergoeding genieten. Er bestaat wel een zeker verband tussen de artikelen 16 en 25, doch zij zijn allesbehalve correlatief ; ze dekken elkander niet noodzakelijk en ze vullen elkander niet aan. Er wordt een vergoeding wegens uitzetting toegekend in al de gevallen die voorzien zijn bij de artikelen 25 en 26, alsook in artikel 16, IV ; daarbuiten niet. De opsomming is beperkend : alleen de voorziene gevallen komen in aanmerking.

Ze mogen niet analogisch uitgebreid worden tot andere gelijkaardige gevallen (Rb. Luik, 11 febr. 1953, *J.T.*, 1953, 285 ; *Ann. Not. Enreg.*, 1953, 299).

Bij verhuring van lokalen bestemd tot handel en tot bewoning, zelfs bij afzonderlijke overeenkomsten, wordt er een vergoeding betaald voor het geheel, indien het gehuurde goed een geheel uitmaakt bestemd voor kleinhandel (Rb. Brussel, 20 juni 1953, inzake Schrooten t. Tobet, *onuitg.*).

414. — Het bedrag van deze vergoeding beloopt één, twee of drie jaren, oude of nieuwe huur.

De « oude » huur is die welke door de uitgezette huurder betaald werd ; de « nieuwe » huur is de huurprijs die door de derde, wiens aanbod aanvaard werd, aangeboden was.

De huurprijs bestaat in de bedongen huurprijs en alle bijkomende voordelen zoals b.v. de belastingen, de kosten van onderhoudswerken, die de huurder te laste neemt zoals dit blijkt uit de overeenkomst (Cass., 28 jan. 1955, *R.W.*, 1955-56, 695 ; — Rb. Brussel, 1 dec. 1953, *J.T.*, 1954, 408, nr 93 ; — Vred. Brugge, tweede kanton, 29 dec. 1952, *R.W.*, 1953-54, 1651).

§ 2. — Bestemming die elke handelsonderneming uitsluit.

415. — Artikel 25, 1° verwijst uitdrukkelijk naar artikel 16, I, 2° zodat hier uitsluitend bedoeld wordt het geval waarin de verhuurder de huurhernieuwing weigert om het goed te verhuren aan een derde, die er nochtans geen handel, zelfs geen groothandel en geen nijverheid mag in uitbaten (De Page, nr 793, B, 1° ; — Paternostre, nr 277 ; — Rb. Brussel, 12 febr. 1952, *R.J.I.*, 57 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nrs 476 en 477).

In dit geval is de vergoeding gelijk aan één jaar oude huur.

Indien de verhuurder de hernieuwing weigerde om zelf het gehuurde goed te betrekken en het te bestemmen voor een ander gebruik dan een handel, moet geen vergoeding wegens uitzetting betaald worden (Vred. Sint-Gillis, 14 jan. 1952, *J.T.*, 1952, 170). Indien hij weigerde « om het goed elke handelsbestemming te ontnemen » dient hij te betalen, ook al zou hijzelf het goed gaan bewonen.

De verhuurder die de huurhernieuwing weigert om het goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit en dit goed sloopt zonder het weder op te bouwen, voldoet niet aan de vereisten van art. 16, I, 2°. Boven de vergoeding wegens uitzetting van een jaar huishuur ingevolge art. 25, 1°, zal hij de vergoeding van art. 25, 3° dienen te betalen (Cass., 22 febr. 1968, *Arr. Verbr.*, 1968, 831).

Indien het goed wegens ouderdom of overmacht diende afgebroken te worden, en indien de verhuurder deze reden had ingeroepen, zou hij volstaan met de vergoeding van art. 25, 1°.

De juiste formulering van de reden van weigering heeft dus wel veel belang ; het is op basis van de bij de weigering ingeroepen reden dat de vergoeding wegens uitzetting moet beoordeeld worden ; latere motieven zijn zonder invloed (Vred. Harelbeke, 25 okt. 1962, *R.W.*, 1963-64, 2127).

§ 3. — Wederopbouw na sloping.

416. — Indien de huurhernieuwing geweigerd werd op grond van artikel 16, I, 3° bedraagt de vergoeding wegens uitzetting één jaar oude huurprijs (art. 25, 1° ; — De Page, nr 793, B, 2° ; — Paternostre, nr 277 ; — Rb. Brussel, 29 jan. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 68).

De wederopbouw moet door de verhuurder zelf geschieden, zoniet zou er reden zijn om een vergoeding gelijk aan drie jaar huur (art. 25, 6°) te betalen (Cass., 15 dec. 1957, *Pas.*, 1957, I, 716 ; — Cass., 20 mei 1966, *Pas.*, 1966, I, 89) ; de verhuurder kan zich van die verplichting niet ontdoen door de wederopbouw aan de verkrijger op te leggen (Rb. Luik, 29 sept. 1967, *Jur. Liège*, 1967-68, 250), zelfs niet indien deze verkrijger de afbraak en de wederopbouw werkelijk deed.

417. — Nochtans zal er ingeval van wederopbouw niet altijd een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd zijn.

Wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen, is er geen vergoeding wegens uitzetting verschuldigd.

Als regel kan men stellen, dat, indien de afbraak of de wederopbouw noodzakelijk gemaakt wordt wegens een oorzaak buiten de verhuurder om, er geen vergoeding moet betaald worden.

Het goed heeft zijn bestemming verloren en kan niet meer als voorwerp van een handelshuur in aanmerking komen ; aan de overeenkomst komt een einde door het tenietgaan van het voorwerp (art. 1722 B.W.).

De verhuurder pleegt geen rechtsmisbruik en verrijkt zich niet ten koste van de huurder ; het is normaal dat in dergelijk geval geen vergoeding wegens uitzetting betaald wordt (Reyntens-Van Reepinghen, nr 217 ; — Tschoffen-Dubru, nr 113, A, 2).

418. — Ouderdom kan hier verscheidene betekenissen hebben.

Het is onbetwistbaar dat daaronder valt de werkelijke bouwvalligheid, b.v. wegens gevaar voor instorting, of de volstrekte onbewoonbaarheid. Daaronder valt eveneens « een algemene toestand van verval, tengevolge van sleet, aftakeling, veroudering, die een volledig efficiënte en normale bestemming van het goed ten opzichte van de huidige criteria van veiligheid, hygiëne, estetiek en artistiek functionalisme uitsluit » (Rb. Antwerpen, 15 dec. 1965, *R.W.*, 1965-66, 1598).

Doch ouderdom op zichzelf, zonder de vermelde bijkomende factoren, volstaat niet om aan de vergoeding wegens uitzetting te ontsnappen (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 20 febr. 1955, *R.W.*, 1955-56, 603).

Als de kostprijs van de herstellingswerken drie jaren huishuur overtreft zou er in elk geval « ouderdom » zijn (Vred. Nijvel, 10 jan. 1955, *Rec. jur. T. Arr. Niv.*, 181) ; dit schijnt toch wat te algemeen geformuleerd te zijn.

419. — Overmacht is de onvoorziene oorzaak welke de verhuurder niet kan verhelpen : brand, vernieling, verwoesting (Reyntens-Van Reepinghen, nr 218).

420. — Als bepalingen van wetten of verordeningen zullen vooral in

aanmerking komen : onteigening ten algemene nutte, erfdienstbaarheid *non aedificandi,* verklaring van onbewoonbaarheid, enz...

Elke verhuurder, ook de Belgische Staat, kan artikel 25, 1°, *in fine,* inroepen ; er is geen vergoeding wegens uitzetting verschuldigd als de sloping noodzakelijk wordt wegens uitvoering van een plan van aanleg (Rb. Luik, 28 jan. 1964, *Jur. Liège,* 1963-64, 252), of tot sanering van krotwoningen (Vred. Brussel, tweede kanton, 7 nov. 1967, *J.T.,* 1968, 225).

§ 4. — Het niet ten uitvoer brengen van het voornemen op grond waarvan herniewing geweigerd werd.

421. — Een vergoeding van drie jaar is verschuldigd wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen, op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende tenminste twee jaren.

Indien de huurder kan bewijzen dat hij een grotere schade heeft geleden, zal de verhuurder tot algehele schadeloosstelling gehouden zijn (art. 25, 3°, gewijzigd bij art. 5 van de wet van 29 juni 1955 ; — zie boven, nr 407).

Nochtans zal deze biezonder zware vergoeding van drie jaar huishuur niet verschuldigd zijn indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.

422. — De verhuurder heeft dus zes maanden om het voornemen ten uitvoer te leggen en deze uitvoering moet verwezenlijkt blijven gedurende tenminste twee jaren ; doet hij het niet, dan zal hij fataal een vergoeding wegens uitzetting gelijk aan drie jaar huishuur betalen.

Deze bepaling werd ingevoerd om zoveel mogelijk het bedrog uit te schakelen (Vred. Luik, tweede kanton, 18 juni 1953, *J.T.,* 1954, 103) en ook om de lichtzinnigheid van de verhuurder te voorkomen of te sanctioneren.

De termijn van zes maanden begint te lopen vanaf de dag dat de huurder het goed werkelijk verlaten heeft (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 36, blz. 15 ; — Cass., 13 maart 1959, *Pas.,* 1959, I, 713 ; — Rb. Tongeren, 24 dec. 1965, *R.W.,* 1966-67, 218).

Zo zal tegenover de huurder die, na weigering van huurhernieuwing, opzegging had bekomen tegen een bepaalde datum doch tijdens de procedure langer in het gehuurde goed bleef, de termijn van zes maanden pas beginnen te lopen vanaf de dag dat hij werkelijk het gehuurde goed heeft verlaten.

423. — De verhuurder die huurhernieuwing weigerde om zelf het gehuurde goed te betrekken, moet g e h e e l het goed betrekken, zowel de handelslokalen als de woonlokalen (Cass., 14 nov. 1957, *Pas.,* 1958, I, 261 ; — Vred. St. Truiden, 27 juni 1967, *R.W.,* 1968-69, 804). De verhuring van de woonlokalen aan een derde zou aanleiding geven tot betaling van de

vergoeding bepaald bij art. 25, 3° (Rb. Brussel, 10 juni 1953, *J.T.*, 1954, blz. 407, nr 85 ; — Rb. Brussel, 25 febr. 1954, *J.T.*, 1954, 263).

Hij zou wel het goed mogen verkopen, op voorwaarde dat hij er gedurende twee jaren zelf blijft in wonen (Cass., 12 juli 1956, *R.W.*, 1956-57, 2091 ; — Rb. Nijvel, 8 april 1959, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.*, 1960, 75).

Doch de verhuurder die een klein gedeelte van de woonlokalen onderverhuurt zou geen vergoeding dienen te betalen, zeker niet als de uitgezette huurder zelf dat deel aan anderen had onderverhuurd ; ingevolge artikel 16, II had deze laatste geen huurhernieuwing voor dat deel kunnen bekomen (*R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 483).

Ingeval verscheidene herbergen bij één contract verhuurd worden, dient de verhuurder, die de huurhernieuwing voor eigen gebruik weigert, ze alle uit te baten ; het is echter niet vereist dat hij ze alle betrekt. Hij moet er zelfs geen enkele werkelijk betrekken, als hij ze aan herbergiers onderverhuurt (Vred. St.-Niklaas, 10 maart 1969, bevestigd door Rb. Dendermonde, 27 jan. 1970, inzake De Kesel t. Brouwerij Van Roy, *onuitg.*).

424. — Wanneer het bewezen is dat de verhuurder onmogelijk het voornemen nog kan verwezenlijken, waarvoor hij de huurhernieuwing heeft geweigerd, dient de termijn van zes maanden niet afgewacht te worden.

De verhuurder heeft de hernieuwing geweigerd om het goed te laten betrekken door zijn kinderen. Doch vooraleer hij het tijdstip heeft afgewacht waarop de huurder zou vertrekken, heeft hij het goed aan een derde verkocht, die zelf dat goed zal bewonen.

Het is klaarblijkelijk dat de verhuurder het voornemen niet meer kan verwezenlijken waarvoor hij de huurder doet uitzetten. Het is dan ook niet noodzakelijk de termijn van zes maanden te laten verstrijken om de vergoeding op te eisen (Vred. Sint-Niklaas, 16 dec. 1952, *T. Vred.*, 1954, 13, bevestigd door Rb. Dendermonde, eerste kanton, 9 juni 1953, *onuitg.* ; — *anders* : Vred. Elsene, eerste kanton, 9 maart 1953, *J.T.*, 1954, 611 ; — Vred. Elsene, eerste kanton, 12 maart 1954, *J.T.*, 1954, 374).

425. — Nochtans ingeval de verhuurder van een gewichtige reden doet blijken en vanzelfsprekend ook in geval van overmacht of toeval — die hem belet het voornemen te verwezenlijken, zal hij de betaling van de vergoeding waarin voorzien bij art. 25, 3° kunnen ontlopen ; tot het onmogelijke is niemand gehouden.

B.v. indien blijkt dat de voorgenomen werken dienen gewijzigd te worden, is het voldoende dat de bedoeling om die werken uit te voeren binnen zes maanden op ernstige en niet-betwistbare wijze verwezenlijkt werd door het voortzetten van de studie over die werken (Vred. Charleroi-Zuid, 16 dec. 1968, *T. Vred.*, 1969, 84).

De ingeroepen gewichtige reden dient bij betwisting aan de rechter voorgelegd ; het is steeds een feitelijke kwestie die ter uitsluitende beoordeling staat van de feitenrechter (Cass., 15 febr. 1957, *Pas.*, 1957, I, 716).

Het uitblijven van een bouwvergunning, te wijten aan de administratieve traagheid, is een voldoende reden (Vred. Sint-Gillis, 8 jan. 1953, *J.T.*, 1953, 190). De verhuurder die het teruggenomen goed zelf geschikt wil maken, maar bij gebrek aan vooruitzicht doch zonder bedrog daarmede niet klaar komt binnen de zes maanden, zal geen vergoeding moeten betalen (Vred. Luik, tweede kanton, 18 juni 1953, *J.T.*, 1954, 103 ; — Vred. Bergen, 9 mei 1955, *J.T.*, 1955, blz. 472, nr 80 *bis*).

426. — Toeval of overmacht is niet noodzakelijk om van een gewichtige reden te doen blijken ; zo kan als geldige reden aanvaard worden het ontdekken van een gebrek in het gebouw, zelfs als het niet volstrekt onmogelijk ware geweest dit eerder te kennen (Cass., 17 nov. 1955, *J.T.*, 1956, 53).

Maar geen gewichtige reden is dat de verhuurder geen bedrog heeft willen plegen noch op het ogenblik dat hij de huurhernieuwing weigerde noch later ; evenmin is een gewichtige reden het feit dat de verhuurder het goed verkocht om met de opbrengst een gunstige aankoop te kunnen doen (Cass., 15 febr. 1957, *J.T.*, 1957, 586).

427. — De verplichting om binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren het voornemen op grond waarvan de uitzetting bekomen werd, te verwezenlijken, vergt geen uitleg voor de gevallen voorzien bij art. 16, I, 1° en 2°, en art. 17.

De verhuurder is verplicht binnen zes maanden het woonhuis te betrekken of het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel. Zo werd gevonnist dat de eigenaar, die de hernieuwing geweigerd heeft om zelf zijn goed te betrekken, aan de vereisten van de wet voldoet, indien hij binnen zes maanden begonnen is met het uitvoeren van werken met het oog op zijn vestiging aldaar (Rb. Brussel, 12 dec. 1952, *T. Vred.*, 1953, 28 ; — Vred. Antwerpen, vierde kanton, 21 nov. 1962, *T. Vred.*, 1963, 173).

428. — Wat de verhuurder betreft die wil wederopbouwen, dienen de werken aangevat te worden binnen zes maanden na het vertrek van de huurder. Doch een lichte vertraging zou zonder gevolg blijven (Rb. Luik, 12 maart 1965, *Jur. Liège*, 1964-65, 282).

Dat deze werken ten minste twee jaren moeten duren zal de wetgever wel niet bedoeld hebben. Die bepaling dient aldus begrepen te worden dat de werken moeten aanvangen zohaast de huurder vertrokken is en op normale wijze twee jaren dienen voortgezet te worden indien zij niet vroeger kunnen afgewerkt worden, tenzij een gewichtige reden dit belet (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat*, 1949-50, nr 36, blz. 16), bv. de financiêle onmogelijkheid om de wederopbouw uit te voeren (Paternostre, nr 279).

Er werd reeds gezegd dat de verhuurder zelf moet wederopbouwen en dat hij deze verplichting niet op een derde-verkrijger kan afwentelen, op straffe de vergoeding waarin voorzien bij art. 25, 3°, te moeten betalen (zie boven nr 416).

429. — Na de wederopbouw die voldoet aan de vereisten van art. 16, I, 3°, kan de verhuurder vrij over het verhuurde goed beschikken ; doch het moet twee jaren ledig gestaan hebben opdat de nieuwe huurder niet van de oude cliêntele zou kunnen profiteren.

Is er een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd indien er in het weder opgebouwde goed hetzij door de verhuurder hetzij door zijn verwanten hetzij door een derde, een soortgelijke handel gedreven wordt ?

Er dient een onderscheid gemaakt te worden.

Indien de afbraak en de wederopbouw meer dan twee jaren geduurd hebben, of liever indien de soortgelijke handel geopend wordt meer dan twee jaren na het vertrek van de huurder, zal er in geen geval een vergoeding te betalen zijn ; artikel 25 voorziet het geval immers niet.

Ook indien de wederopbouw noodzakelijk was wegens ouderdom of overmacht, of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen, zal er geen vergoeding wegens uitzetting verschuldigd zijn, zelfs niet indien de gelijksoortige handel geopend wordt minder dan twee jaren na het vertrek van de huurder. De oorspronkelijke huurovereenkomst is immers beëindigd door het teniet gaan van het voorwerp. Na de wederopbouw ontstaat er een nieuw goed waarop de huurder geen rechten kan laten gelden.

Een amendement van senator Boulanger dat ertoe strekte aan een uitgezette huurder na wederopbouw een recht van voorkeur als huurder te geven, werd verworpen (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 14 aug. 1950, blz. 339).

430. — Wat gebeurt er wanneer de wederopbouw vrijwillig geschiedt en wanneer in het goed een soortgelijke handel begonnen wordt minder dan twee jaren na het vertrek van de huurder ?

Deze vraag werd in de Kamercommissie gesteld en verslaggever Humblet antwoordde dat er toepassing diende gemaakt te worden van artikel 25, 6° (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 8).

Indien echter de verhuurder bij zijn weigering van de huurhernieuwing, de wederopbouw als reden heeft aangegeven, en daarna in het goed een soortgelijke handel uitoefent, dan zou volgens een vonnis artikel 25, 6° niet van toepassing kunnen zijn : immers de verhuurder heeft zijn voornemen verwezenlijkt en er kan van bedrog geen sprake zijn (Rb. Brussel, 29 jan. 1953, *J.T.,* 1953, 296).

Het hof van cassatie is het daarmede echter niet eens en heeft dit vonnis vernietigd (Cass., 22 okt. 1953, *J.T.,* 1953, 619) ; terecht oordeelt het dat de bewoordingen van art. 25, 2° algemeen zijn en dat de vergoeding gelijk aan twee jaren huishuur moet toegepast worden, ook als er om een andere reden (wederopbouw bv.) reeds een vergoeding gelijk aan één jaar toegekend was.

431. — Indien echter de bedoeling om het goed te bestemmen na de wederopbouw, tot een soortgelijke handel, niet te kennen gegeven was, zou er toch blijkbaar geen speciale vergoeding wegens uitzetting verschuldigd zijn, daar de wet het geval niet uitdrukkelijk regelt.

Daarenboven volgt uit de algemene beginselen van het huurrecht dat na afbraak de huurovereenkomst beëindigd is wegens het toenietgaan van de zaak. Een nieuw goed werd opgebouwd en zal het voorwerp zijn van een geheel nieuwe overeenkomst.

Minister Duvieusart legde een verklaring af in die zin (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 2 febr. 1950, blz. 339) om het amendement van senator Boulanger (zie nr 429), waarbij aan de huurder een voorkeurrecht zou verleend worden bij de verhuring van het wederopgebouwd goed, te doen verwerpen.

432. — Artikel 25, 3° geeft aan de verhuurder niet de mogelijkheid de reden waarvoor hij de hernieuwing van de huur geweigerd had zo maar te wijzigen om aan de betaling van de vergoeding, verschuldigd ingevolge een ander lid van hetzelfde artikel, te ontsnappen.

De vergoeding waarin voorzien bij artikel 25, 3° is geen aanvullende

vergoeding ; zij staat op zichzelf en heeft, althans in principe, niets uit te staan met de andere gevallen.

Zodra de verhuurder, zonder gewichtige reden, het voornemen niet uitvoert dat hij ingeroepen had om de huurhernieuwing te weigeren, is de vergoeding gelijk aan drie jaren huishuur verschuldigd.

433. — Om billijkheidsredenen heeft de wetgever deze regel gemilderd en bepaald dat deze biezonder zware vergoeding niet verschuldigd is indien de verhuurder aan het goed een bestemming geeft die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen.

M.a.w. de verhuurder die het ingeroepen voornemen niet ten uitvoer legt zal in principe een vergoeding betalen gelijk aan drie jaren huur ; indien de nieuwe bestemming die hij aan het goed geeft *ab initio* de weigering had mogelijk gemaakt zonder vergoeding of tegen een lagere of gelijke vergoeding zal de vergoeding van artikel 25, 3° niet toepasselijk zijn.

434. — Doch dit betekent niet dat bv. de verhuurder die de hernieuwing weigerde om een reden die een vergoeding gelijk aan één jaar huur medebracht, nadien aan het gehuurde goed een bestemming mag geven die geen vergoeding medebrengt, om aldus de eerste vergoeding niet te moeten betalen.

Het al dan niet verschuldigd zijn van de vergoeding wegens uitzetting spruit voort uit de reden die bij de weigering van de huurhernieuwing ingeroepen wordt ; latere motieven komen niet meer in aanmerking (Vred. Harelbeke, 25 okt. 1962, *R.W.*, 1963-64, 2117 ; — *R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 500). Van dan af is de vergoeding verschuldigd en de latere gedragingen van de verhuurder hebben daarop geen invloed. Het is alleen zo dat, indien de verhuurder het ingeroepen voornemen niet uitvoert, artikel 25, 3° in een andere vergoeding voorziet.

435. — Zo zal de verhuurder die om het even welke reden van weigering heeft ingeroepen, en zijn voornemen niet ten uitvoer brengt doch het goed zelf betrekt om het te bewonen of om er een niet soortgelijke handel in te drijven, steeds ontsnappen aan artikel 25, 3°. Immers, indien hij *ab initio* deze reden had ingeroepen moest hij geen vergoeding aan de uitgezette huurder betalen.

Bv. de verhuurder weigert de hernieuwing en geeft als reden op dat hij het goed als woonhuis zal verhuren aan een derde ; de vergoeding is gelijk aan één jaar huishuur.

De verhuurder betrekt het goed echter zelf, als burgershuis ; hij verwezenlijkt de reden niet waarvoor hij de huurder heeft uitgezet.

Krachtens de eerste zin van art. 25, 3° zou hij een vergoeding die drie jaren huishuur bedraagt moeten betalen ; doch hier laat de tweede zin toe — en het is maar billijk — dat hij de vergoeding niet zal moeten betalen, omdat de bestemming die de verhuurder aan het goed geeft, nl. eigen bewoning, tot geen enkele vergoeding wegens uitzetting zou aanleiding gegeven hebben, had de verhuurder van meet af die reden ingeroepen.

De verhuurder die de hernieuwing weigerde om zelf daarin een niet-

soortgelijke handel uit te oefenen is de vergoeding van art. 25, 3° niet verschuldigd als hij nadien het goed betrekt als woonhuis (Rb. Tongeren, 24 dec. 1965, *R.W.*, 1966-67, 218).

436. — Op het eerste gezicht zou men kunnen oordelen dat de restrictie van de tweede zin van art. 25, 3° de regel van de eerste zin zonder uitwerking laat.

Dit is juist voor de vergoeding wegens uitzetting die twee jaren huishuur bedraagt doch niet voor de overige. Enkele voorbeelden om dit te verduidelijken.

a) Weigering van huurhernieuwing om zelf het goed te betrekken als woonhuis of handelshuis, zonder gelijksoortige handel.

Als de verhuurder het goed niet zelf betrekt en het aan een derde verhuurt, om het even om welke reden, zal de vergoeding van art. 25, 3° steeds verschuldigd zijn.

b) Weigering van huurhernieuwing om het goed weder op te bouwen; hier bedraagt de vergoeding één jaar huishuur. Als de verhuurder niet wederopbouwt doch zelf het goed betrekt, zonder er een soortgelijke handel uit te oefenen, is de vergoeding van artikel 25, 3° niet verschuldigd: indien hij *ab initio* deze reden had ingeroepen was er geen vergoeding te betalen.

Als hij niet wederopbouwt doch verhuurt aan een derde die het als woonhuis betrekt is evenmin de vergoeding van artikel 25, 3° verschuldigd: indien hij bij de weigering die reden had ingeroepen was er ook maar één jaar vergoeding te dragen.

Als hij niet wederopbouwt doch verhuurt aan een derde die er een soortgelijke handel in drijft, zal de vergoeding dienen betaald te worden.

Als hij niet wederopbouwt doch verkoopt aan een derde, is de vergoeding van art. 25, 3° verschuldigd; hij verwezenlijkt de ingeroepen reden niet en de nieuwe bestemming, nl. de verkoop aan een derde, was niet toegelaten door artikel 16, 1 (Cass., 20 dec. 1966, *Pas*, 1966, I, 89).

c) Indien de huurhernieuwing geweigerd was om een soortgelijke handel te laten drijven, en de verhuurder verandert nadien van gedacht, zal de vergoeding van artikel 25, 3° niet verschuldigd zijn. De nieuwe bestemming bv. verhuring als woonhuis ofwel eigen gebruik, zou bij de weigering een geringere vergoeding dan twee jaren huur hebben bedragen.

d) De verhuurder die de huurhernieuwing weigerde om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit, en dan het goed sloopt zonder het weder op te bouwen, verwezenlijkt de reden niet die hij voor de weigering had ingeroepen. Immers het uitsluiten van elke handelsonderneming veronderstelt dat de verhuurder aan het goed een andere bestemming geeft; het laten ledig staan beantwoordt daaraan niet. Boven de vergoeding van een jaar huishuur, zal nog een vergoeding van twee jaar huishuur dienen betaald te worden omdat de ingeroepen reden niet verwezenlijkt werd (Cass., 23 febr. 1968, *Arr. Verbr.*, 1968, 831).

437. — Is de vergoeding van art. 25, 3° verschuldigd t e g e l i j k met de vergoeding die de verhuurder dient te betalen wegens de bij de weigering ingeroepen reden ?

Bv. de verhuurder weigert de hernieuwing om het goed weder op te bouwen; er is een vergoeding gelijk aan één jaar huishuur verschuldigd; hij bouwt niet weder op doch verhuurt het goed aan een derde die er een soortgelijke handel in drijft; de verhuurder is ingevolge 25, 3° een vergoeding gelijk aan drie jaar huishuur verschuldigd. Zullen beide vergoedingen tegelijk moeten betaald worden ?

Dit geval wordt door de wet niet uitdrukkelijk geregeld. Volgens strikte uitlegging van de wet moeten de twee vergoedingen betaald worden ; het is wellicht niet billijk, maar de tekst laat geen andere interpretatie toe. Immers de vergoeding van art. 25, 3° is geen aanvullende vergoeding, ze komt niet in de plaats van een vroegere vergoeding ; het is een op zichzelf staande vergoeding, onafhankelijk van de overige gevallen bij hetzelfde artikel voorzien. De tekst bepaalt het duidelijk. De tweede zin zegt : „deze" vergoeding, d.i. de vergoeding omschreven in de eerste zin.

Artikel 25, 3° regelt een afzonderlijk geval, juist zoals de overige leden.

§ 5. — Soortgelijke handel.

438. — De wetgever heeft in de wet van 30 april 1951 geen bepaling gegeven van de soortgelijke handel. Of de handel soortgelijk is zal in ieder geval afzonderlijk door de rechter dienen nagegaan te worden (De Page, nr 794, C, 2°).

Wat hierna gezegd wordt van de soortgelijke handel geldt *a fortiori* voor de gelijke, identieke handel.

De bedoeling van de wetgever is dat, indien in het gehuurde goed een handel wordt gedreven, waardoor een merkelijk deel van de cliëntele van de uitgezette huurder ten goede komt of kan komen van de nieuwe betrekker, de vergoeding wegens uitzetting verschuldigd is (Reyntens-Van Reepinghen, nr 225 ; — Tschoffen-Dubru, nr 113, B, 1 ; — Paternostre, nr 281 ; — Cass., 20 febr. 1955, *Pas.*, 1955, I, 625 ; — Rb. Luik, 22 okt. 1952, *J.T.*, 1953, 206 ; — Vred. Brugge, tweede kanton, 8 dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1119 ; — Rb. Brussel, 5 april 1962, *R.W.*, 1962-63, 603).

439. — De parlementaire commissies verstaan de term *similaire* in die zin dat de soortgelijkheid van de handel en van de cliëntele de nieuwe huurder doet voordeel halen uit de krachtinspanning van de vorige huurder en hem tot zijn concurrent maakt (Verslag Lohest, *Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 214, blz. 11).

Volgens de memorie van toelichting bij het oorspronkelijk wetsontwerp (*Parlem. Besch., Kamer,* 1946-47, nr 27, blz. 15) wordt de soortgelijke handel als volgt omschreven : « Er zal onbetwistbaar soortgelijke handel bestaan zo een marokijnhandelaar de plaats inneemt van een papierhandelaar die marokijnwaren verkocht, of omgekeerd, of zo een handelaar in tabak en sigaren een boekhandelaar opvolgt die ook tabak en sigaren verkocht, of omgekeerd ; de zuivelhandelaar die bereide vleeswaren in het klein verkoopt zal niet aan de vordering ontsnappen onder voorwendsel dat zijn voorganger enkel spekslager was.

Wat te zeggen van de restauratiehouder die een herbergier opvolgt ? Van een herbergier die een likeurhandel opvolgt en omgekeerd ? Het richtinggevend beginsel is duidelijk : de onrechtmatige inbezitneming van een aanzienlijk deel van de cliëntele zal in het algemeen het teken zijn van de uitoefening van een gelijkaardige handel ».

440. — Als de nieuwe betrekker voordeel haalt uit een aanzienlijk deel van de cliëntele van de uitgezette huurder kan er sprake zijn van soortgelijke handel (Rb. Brussel, 17 mei 1952, *R.J.I.*, 1952, 292 ; — Rb. Brussel, 17 okt. 1961, *R.J.I.*, 1963, 7).

Vroeger een herberg met koud buffet, en nu een spijshuis gedreven door de nieuwe huurder : er is soortgelijke handel, als het blijkt dat uitrusting, standing, spijskaart en prijzenlijst, nagenoeg hetzelfde publiek aangetrokken hebben (Rb. Brussel, 8 juni 1962, *R.W.*, 1962-63, 603).

Is een soortgelijke handel een slagerij die een winkel van wild en gevogelte opvolgt (Vred. Luik, tweede kanton, 5 april 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 280).

Er is evenmin soortgelijkheid als de uitgezette huurder handel dreef in textielwaren en de omzet van de nieuwe huurder, ten bedrage van 500.000 fr., 's jaars slechts voor 10.000 fr. betrekking heeft op textiel (Rb. Turnhout, 2 febr. 1966, *Turn. Rechtspr.*, 1966, 417).

Een kruidenierswinkel waar ook bereide vleeswaren verkocht worden is niet soortgelijk aan een vroegere slagerij en spekslagerij (Rb. Brussel, 5 april 1962, *R.W.*, 1962-63, 603).

441. — De betwisting gaat steeds over een feitelijke kwestie. Er moet voor elk geval nagegaan worden in hoever de nieuwe handel, door het te koop stellen of leveren van een aantal produkten of diensten, die gelijkaardig zijn aan die welke in de vroegere handelszaak aan de man gebracht werden, de voormalige cliëntele voor een aanzienlijk deel heeft opgeslorpt ; bij dit alles dient rekening gehouden te worden met de lokale toestand, en de commerciële ontwikkeling van de wijk waar de zaak gelegen is (Rb. Brussel, 5 april 1962, *R.W.*, 1962-63, 603).

442. — De vergoeding bedraagt twee of drie jaren oude huishuur.

1. Een bedrag gelijk aan twee jaren huishuur is verschuldigd indien de soortgelijke handel wordt uitgeoefend door de verhuurder of door een van de in artikel 16, I, 1° opgesomde gebruiken, voor zover dit voornemen bij de weigering van huurhernieuwing werd ter kennis gebracht. Het is niet noodzakelijk dat de verhuurder het goed verhuurt ; zodra de nieuwe gebruiker er een soortgelijke handel in drijft, is de vergoeding verschuldigd.

Ook de minderjarige, de onbekwaamverklaarde, de afwezige, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw of hun erfgenamen, die zich, bij de aanvang van het beheer over hun goederen, tegen de huurhernieuwing verzet hebben op grond van artikel 16, III, moeten deze vergoeding wegens uitzetting betalen indien zij in het gehuurde goed een soortgelijke handel drijven of zouden laten drijven door de personen opgesomd in artikel 16, I, 1°.

Nochtans zouden zij de zaak kunnen verhuren aan een derde ; in dit geval zou er geen vergoeding verschuldigd zijn, om de eenvoudige reden dat de wet daarin niet voorziet. Immers de huurhernieuwing kan niet geweigerd worden om het goed te verhuren aan een derde die er een soortgelijke handel in drijft, tenzij het om een aanbod van een hogere huurprijs door een derde gaat. Art. 25, 2°, noemt enkel de gebruikers die in artikel 16, I, 1° opgesomd zijn zodat, als de niet bedoelde personen er een soortgelijke handel in drijven, nadat artikel 16, III is ingeroepen, er geen vergoeding wegens uitzetting verschuldigd is.

De verschuldigde vergoeding bedraagt dus twee jaren oude huishuur ; doch indien de verhuurder uit de verhuring klaarblijkelijk een groter voordeel trekt, kan de huurder aan de rechter een aanvullende vergoeding vragen (zie boven nr 404).

443. — 2. Een vergoeding, gelijk aan drie jaren oude huur is verschuldigd indien de verhuurder of de nieuwe huurder, vóór het verstrijken

van een termijn van twee jaren, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de oude huurder, ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven (art. 25, 6°, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955).

De soortgelijke handel kan gedreven worden door de verhuurder of door een nieuwe huurder. Eigenlijk bedoelt de wetgever niet noodzakelijk een nieuwe „huurder" : de bedoeling is de vergoeding toe te kennen van zodra er in het goed een soortgelijke handel wordt gedreven. De verhuurder zou deze handel kunnen laten drijven door een zijner verwanten, zonder huurovereenkomst ; ook in dit geval is de vergoeding verschuldigd.

444. — De termijn van twee jaar begint te lopen vanaf de dag dat de huurder het gehuurde goed verlaten heeft ; dit geldt echter niet indien de huurder zich onrechtmatig in het gehuurde goed handhaaft (Cass., 20 jan. 1961, *Pas.*, 1961, I, 540).

In het behandelde geval had de huurder opzegging gekregen tegen 3 juli 1954 ; hij vertrok niet vrijwillig ; een procedure volgde ; na vonnis verliet hij het gehuurde goed op 7 december 1954 ; de soortgelijke handel werd begonnen op 7 juli 1956 ; het hof van cassatie oordeelde dat de termijn van twee jaren aangevangen was op 3 juli 1954 en niet op 7 december 1954, datum waarop de huurder het gehuurde goed werkelijk verlaten had.

Men kan terecht twijfelen aan de juistheid van deze stelling ; de huurder kan zich moeilijk „onrechtmatig" handhaven in het gehuurde goed ; als er geprocedeerd wordt is het hem toch toegelaten alle middelen uit te putten en bv. hoger beroep in te stellen ; zolang hij in het gehuurde goed blijft loopt de termijn van twee jaren niet.

De vergoeding van drie jaren huishuur zal desgevallend kunnen vermeerderd worden met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden ; hier moet hij zijn eigen schade bewijzen en niet het hoger voordeel van de verhuurder (zie boven nr 406).

445. — Indien de soortgelijke handel uitgeoefend wordt door een derde, nieuwe huurder, verkrijgt de uitgezette huurder een bijkomende zekerheid tot betaling van de vergoeding : de verhuurder en de derde-huurder, zijn h o o f d e l i j k tot de vergoeding verbonden. Deze hoofdelijkheid is er steeds van rechtswege.

Zodra de soortgelijke handel wordt gedreven door een derde, nieuwe huurder — en dus niet ingeval de handel zou gedreven worden door iemand die geen huurcontract heeft — is er een hoofdelijke verbintenis met de verhuurder (*anders,* Reyntens-Van Reepinghen, nr 230). Gewoonlijk zal de derde weten, of toch moeten weten, welke handel er vroeger in het gehuurde goed gedreven werd. Hij wordt steeds vermoed — ook in de zeldzame gevallen waarin hij het niet zou geweten hebben — met de verhuurder samen te heulen en is hoofdelijk met hem verbonden tot de vergoeding wegens uitzetting. Het geldt hier een vermoeden *juris et de jure* (De Page, nr 794, C, 2°, e ; — Kluyskens, nr 255 *bis,* E, *in fine*).

§ 6. — Aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

446. — Wanneer de huurhernieuwing geweigerd werd tengevolge van het aanbod van een hogere prijs door een derde moet steeds een vergoeding wegens uitzetting betaald worden.

Zowel in het geval voorzien bij artikel 25, 4° als van artikel 25, 5° is de vergoeding evenwel slechts verschuldigd, indien de huurder zelf een ernstig aanbod heeft gedaan (Tschoffen-Dubru, nr 113, B, 4°).

Bij aanbod van een hogere huurprijs door een derde wordt de vergoeding berekend, niet meer volgens de huurprijs die de uitgezette huurder betaalde, maar wel volgens de prijs door de nieuwe huurder werkelijk betaald.

Er wordt immers verondersteld dat de aangeboden prijs de normale huurwaarde van het verhuurde goed weergeeft. Het is maar billijk dat de uitgezette huurder vergoed wordt naar de juiste waarde van zijn verlies, of beter, van het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting haalt bij de verandering van huurder. Indien de nieuwe huurprijs progressief is, zou naar billijkheid rekening dienen gehouden te worden met het gemiddelde (La Haye-Vankerckhove, nr 418).

Het spreekt vanzelf dat het gaat over de werkelijk betaalde huishuur. De uitgezette huurder, die een derde is, zou tegenover de verhuurder en de meer biedende derde het juist bedrag van de huurprijs, door alle middelen mogen bewijzen, indien op bedrieglijke wijze een lagere huurprijs dan de werkelijke aangegeven werd (Reyntens-Van Reepinghen, nr 229).

447. — Indien de nieuwe huurder een niet soortgelijke handel drijft, bedraagt de vergoeding één jaar nieuwe huur ; ze zal twee jaren nieuwe huur bedragen indien de nieuwe huurder er een soortgelijke handel in drijft en dit voornemen bij de weigering van huurhernieuwing aangegeven was.

Indien bij die weigering niet ter kennis is gebracht dat de derde die het aanbod doet een soortgelijke handel zou drijven en hij er toch toe overgaat binnen twee jaren na de uitzetting van de huurder, zal overeenkomstig art. 25, 6° een vergoeding verschuldigd zijn van drie jaren oude huur. Enkel in geval van soortgelijke handel bestaat weer de mogelijkheid dat de huurder meer bekomt dan de vaste vergoeding, indien hij bewijst dat de verhuurder kennelijk een groter voordeel uit de uitzetting heeft getrokken (art. 25, tiende lid).

Ook hier bestaat er hoofdelijkheid tussen de verhuurder en derdehuurder.

§ 7. — Vervroegde beëindiging van de huur.

448. — De wet van 30 april 1951 regelt twee gevallen waarin aan de huurovereenkomst voortijdig een einde kan gemaakt worden, dus vooraleer de negen jaren verstreken zijn.

Onmiddellijk dient er op gewezen te worden dat hier geen huurhernieuwing dient aangevraagd te worden om recht te hebben op een vergoeding wegens uitzetting (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 156 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 445 ; — Tschoffen-Dubru nr 117 ; — De Page, nr 794, laatste lid ; — Cass., 1 okt. 1953, *J.T.,* 1953, blz. 646 ; *R.W.,* 1953-54, 1109 ; — Cass., 22 nov. 1963, *Pas.,* 1964, I, 313).

a) Bij toepassing van artikel 3, vijfde lid kan de verhuurder een einde maken aan de overeenkomst om zelf in het gehuurde goed een handel te drijven of te laten drijven door een van de in dat lid opgesomde personen.

De vervroegde beëindiging kan dus alleen geschieden om een handel te drijven in het gehuurde goed. Indien deze handel, groot- of kleinhandel, onderscheiden is van die van de huurder, zal er geen vergoeding wegens uitzetting dienen betaald te worden. Is het een identieke of een soortgelijke handel, dan zal de vergoeding gelijk zijn aan twee jaren huur, die door de huurder zelf betaald werd (art. 25, 2°).

Indien de verhuurder het voornemen niet binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren ten uitvoer brengt, is er een vergoeding, gelijk aan drie jaren huur verschuldigd (art. 25, 3°), eventueel vermeerderd met een bedrag toereikend om de schade veroorzaakt door de uitzetting, geheel te vergoeden.

Een verhuurder had opzegging gegeven tegen het einde van het zesde jaar; de vergoeding was verschuldigd; de verhuurder trok nadien de opzegging in: de vergoeding gelijk aan drie jaren huur was verschuldigd omdat de verhuurder het voornemen niet realiseerde waarvoor hij had uitgezet (Cass., 22 nov. 1963, *Pas.*, 1964, I, 313).

Indien de verhuurder toch een soortgelijke handel begint, vooraleer de twee jaren verlopen zijn, zal eveneens een vergoeding gelijk aan drie jaren huishuur te betalen zijn.

449. — b. Krachtens een beding in de huurovereenkomst kan de huurder uitgezet worden door de verkrijger van het gehuurde goed (art. 12, eerste lid). Hetzelfde geldt voor de huurder die het goed reeds zes maanden betrekt en wiens huur geen vaste dagtekening heeft (art. 12, tweede lid).

Zoals boven (nrs 215 en volg.) werd uiteengezet kan de verkrijger binnen drie maanden na de verkrijging opzeggen mits daarvan één jaar vooraf kennis te geven, om de op beperkende wijze opgesomde redenen.

Indien de verkrijger van zijn recht gebruik maakt en de uitzetting van de huurder eist, zal hij een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd zijn die gelijk is aan de vergoeding te betalen door de verhuurder die de huurder heeft uitgezet om de redenen die in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 4° worden vermeld (Tschoffen-Dubru, nr 83).

Indien de verkrijger het goed zelf betrekt of laat betrekken door een van de in art. 16, I, 1° opgesomde personen, is er geen vergoeding verschuldigd voor zover er geen soortgelijke handel wordt gedreven (Rb. Turnhout, 2 febr. 1966, *Turn. Rechtspr.* 1966, 417).

Een vergoeding gelijk aan twee jaren huur moet betaald worden, als de handel soortgelijk is of wordt binnen de twee jaren.

Wordt een andere dan een handelsbestemming aan het gehuurde goed gegeven, dan bedraagt de vergoeding één jaar huur (art. 25, 1°); bij wederopbouw is de vergoeding gelijk aan één jaar huur; of er is zelfs geen vergoeding verschuldigd, indien de wederopbouw noodzakelijk wordt wegens ouderdom, overmacht of krachtens een wettelijke of reglementaire bepaling.

Bij zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, zal er evenmin een vergoeding dienen betaald te worden.

Indien het voornemen, op grond waarvan de uitzetting bekomen werd, niet ten uitvoer gebracht wordt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren, zal een vergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie jaren huur.

Hetzelfde geldt indien in het gehuurde goed een soortgelijke handel wordt gedreven.

450. — Dit alles neemt niet weg dat de verkoper eventueel schadeloosstelling zal dienen te betalen voor deze voortijdige uitzetting (artikelen 1743 en volg. B.W.). Daarover wordt verwezen naar nr 225 en volg.

§ 8. — Verdeling van de vergoeding.

451. — Door artikel 1, 6° van de wet van 29 juni 1955 werd in artikel 25 van de wet van 30 april 1951 een negende lid ingevoerd : in geval van onderhuur kan de rechter de vergoeding wegens uitzetting verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

De oorspronkelijke bedoeling was, indien de handelszaak gedeeltelijk aan de hoofdhuurder en gedeeltelijk aan de onderhuurder toebehoorde, aan de rechter de mogelijkheid te verschaffen om de vergoeding naar billijkheid te verdelen. De tekst laat enkel toe de vergoeding te verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

Doch tijdens de parlementaire voorbereiding werd ook het geval besproken waarin de handelszaak in onverdeeldheid toebehoort aan de eigenaar en de onderhuurder (*Parlem. Besch., Senaat,* 1954-55, nr 248, blz. 6 ; verklaring van verslaggever Derbaix, *Parlem. Hand., Senaat,* 9 juni 1955, blz. 1363, eerste kol).

Daaruit zou mogen besloten worden dat ingeval de handelzaak aan eigenaar en onderhuurder in onverdeeldheid toebehoort, de rechter de vergoeding mag verdelen, m.a.w. aan de onderhuurder slechts een gedeelte van de vergoeding toekennen. De verdeling kan worden toegepast als de onderhuurder, die door aankoop eigenaar was geworden, de hernieuwing aan de hoofdhuurder geweigerd had om zelf het onroerend goed als woonhuis te gaan betrekken (Vred. Harelbeke, 25 okt. 1962, *R.W., 1962-63,* 2177).

De rechter moet steeds naar billijkheid oordelen ; hij heeft de mogelijkheid, nooit de verplichting om de vergoeding te verdelen.

452. — Hoewel de vergoeding wegens uitzetting ten laste van de hoofverhuurder zou dienen verdeeld te worden tussen de hoofdhuurder, die geen rechten had op de handelszaak, en de onderhuurder, eigenaar van de handelszaak, moet de volledige vergoeding aan de hoofdhuurder toekomen indien de onderhuurder geen huurhernieuwing had aangevraagd (Cass., 25 maart 1966, *R.W.,* 1966-67, 391).

Ten onrechte werd gevonnist (Vred. Luik, 17 juni 1965, *J.T.,* 1966, 99) dat de verdeling van de vergoeding wegens uitzetting tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder niet kan geschieden, als een van beiden geen recht heeft op de handelszaak (zie boven nr 396 en volg.).

§ 9. — Verhuring van de handelszaak samen met het onroerend goed.

453. — Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het onroerend goed als de handelszaak betreft, zal de uitgezette huurder slechts dan een vergoe-

ding wegens uitzetting bekomen indien hij bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 % vermeerderd heeft (art. 25, laatste lid ; — Rb. Dinant, 14 maart 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, 290).

De regel is algemeen en geldt ook voor de weigering gegrond op art. 16, IV (Cass., 24 maart 1966, *R.W.,* 1966-67, 389). Doch ook hier moet de huurder de huurhernieuwing aangevraagd hebben (Rb. Luik, 21 nov. 1952, *Jur. Liège,* 1952-53, 103).

De huurder moet dus bewijzen dat de waarde van de handelszaak door zijn toedoen met ten minste 15 % vermeerderd werd. Een waardevermeerdering tengevolge van objectieve omstandigheden, bv. muntdevaluatie, zou hierbij niet in aanmerking komen (La Haye-Vankerckhove, nr 438 ; — Tschoffen-Dupru, nr 115, a). Deze laatste auteurs wijzen er terecht op dat de vergoeding wegens uitzetting aan de huurder van de handelszaak enkel verschuldigd is, wanneer de eigenaar van de handelszaak dergelijke vergoeding zou kunnen bekomen.

454. — Verslaggever Lohest (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 14, blz. 12) merkte hieromtrent op : „Het laatste lid van artikel 25 is een vergelijk tussen verschillende amendementen. Het beoogt een bijzonder geval dat vrij vaak voorkomt in de betrekkingen tussen brouwer en herbergier.

Het geldt het geval dat de verhuurder tegelijkertijd de handelszaak (materiaal, benodigdheden, enz....) en het gebouw, waarvan hij eigenaar of hoofdhuurder is, in huur geeft. Dit contract *sui generis* gaat vaak vergezeld van een verbintenis van de „huurder" om uitsluitend bij de „verhuurder" te kopen. Het is klaar dat het hier gaat om een contract dat tussen dienstverhuring en zaakverhuring ligt. De vroegere tekst verleende bij uitzetting geen vergoeding aan de huurder, tenzij voor de op zijn kosten uitgevoerde verbouwingen.

De nieuwe tekst, vrucht van veel toegevingen, verleent een vergoeding wegens uitzetting, indien de uitgezette huurder bewijst dat hij zelf de belangrijkheid van de zaak met ten minste 15 % heeft vergroot. De rechter zal die vergoeding naar billijkheid vaststellen.

De Commissies zijn van oordeel dat de vergelijking moet geschieden op grond van de waarde van de handelszaak op het ogenblik dat hij ze verliet ; de huurprijs is een beoordelingsgegeven maar niet het enige".

455. — De rechter stelt naar billijkheid vast welke vergoeding aan de uittredende huurder zal moeten betaald worden, op grond van de waardevermeerdering, die daaruit voor de verhuurder is ontstaan. De huurder heeft in dit geval geen recht op een vaste vergoeding en de bewijslast rust volkomen op hem (Rb. Luik, 11 febr. 1953, *Ann. Not. Enreg.,* 1953, 299). Hetzelfde vonnis meent dat de huurder zou moeten bewijzen dat hij schade geleden heeft ; dit ten onrechte, want de wet zegt enkel dat de meerwaarde die de verhuurder ontvangt, moet vergoed worden.

De huurder die bij zijn intrede de handelszaak van de verhuurder heeft gekocht, heeft bij het uittreden geen recht op een bijzondere vergoeding wegens uitzetting, die het verlies van de handelszaak zou vergelden (Rb. Luik, 18 dec. 1951, *Jur. Liège,* 1952-53, 11), maar blijft gebeurlijk zijn recht op de gewone vergoeding wegens uitzetting behouden.

§ 10. — Aftrek van de prijs der onderverhuring.

456. — Artikel 25, achtste lid, bepaalt : „Het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk wor-

den afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16, IV".

Deze bepaling werd in het verslag voor de Senaat (*Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 139, blz. 4) als volgt verantwoord: „Het kan overdreven zijn de bedragen van de onderverhuringen in alle gevallen af te trekken, hetgeen tot gevolg zou hebben dat de vergoeding geheel vergaat indien de onderverhuringen hoog zijn (in de Nederlandse tekst staat *laag* hetgeen klaarblijkelijk onjuist is, terwijl in de Franse tekst *élevées* staat). Het behoort immers tot een courante praktijk dat de handelaar tracht zijn algemene onkosten te delgen door gedeelten van het onroerend goed onder te verhuren tegen een huurprijs die de huurwaarde van dit gedeelte van het onroerend goed in verhouding met het geheel te boven gaat. Het zou daarentegen onverdreven zijn aan de verhuurder op te leggen een vergoeding te betalen die aanzienlijk hoger is dan de huurwaarde van het handelsgedeelte van het onroerend goed".

Wanneer de huurder dus een deel van het onroerend goed onderverhuurd heeft, moet voor de bepaling van de huurprijs die als basis zal dienen voor de berekening van het bedrag van de vergoeding wegens uitzetting, niet noodzakelijk rekening gehouden worden met deze huurgelden die door de onderverhuring opgebracht worden. De rechter oordeelt naar billijkheid. Naargelang van de omstandigheden zal hij het bedrag van die huurgelden al dan niet mederekenen (Rb. Brussel, 6 juni 1952, *J.T.*, 1952, blz. 540, nr 54).

Indien de huurwaarde van het voor bewoning onderverhuurde deel een derde van het geheel bedraagt, mag de vergoeding wegens uitzetting met een derde verminderd worden (Vred. Beringen, 19 okt. 1956, *R.W.*, 1956-57, 1525).

Zoals de tekst het trouwens uitdrukkelijk zegt geldt deze regel voor alle vergoedingen wegens uitzetting, ook die bepaald in artikel 16, IV (De Page, nr 794, E; — Paternostre, nr 300).

Boven (nr 414) werd uiteengezet welk bedrag van de huurprijs dient als basis genomen te worden voor de berekening.

AFDELING III. — *Schuldenaar van de vergoeding.*

457. — In beginsel moet de vergoeding wegens uitzetting betaald worden door de verhuurder, die de hernieuwing weigerde; door de verkrijger die de huurder voortijdig uitzet (artikel 12); door de derde die het aanbod deed en de voorkeur heeft gekregen (art. 21, eerste lid).

In dit laatste geval heeft de huurder twee schuldenaars, de verhuurder en de derde (De Page, nr 793 *bis*, B, 1, a), Bij ontstentenis van een uitdrukkelijke bepaling, bestaat er geen hoofdelijkheid maar wel een ondeelbare verbintenis. De huurder heeft de keus om zijn vordering te richten tegen een van hen, doch zal vanzelfsprekend de vergoeding maar éénmaal ontvangen (De Page, nr 793 *bis*, 1, a).

Indien echter in het gehuurde goed binnen twee jaren na het vertrek van de huurder, een soortgelijke handel door een derde begonnen wordt, zonder dat van dit voornemen bij de weigering van huurhernieuwing kennis was gegeven (art. 25, 6°), zullen de verhuurder en de derde hoofdelijk verbonden zijn (zie boven, nr 447).

458. — De gewezen huurder kan dus in zekere gevallen twee schuldenaars hebben. Wie zal echter die vergoeding uiteindelijk betalen? In het

geval vermeld onder artikel 21, eerste lid, is de meer biedende derde verplicht zich te verbinden tegenover de huurder ; met de verhuurder integendeel kan hij gelijk welke overeenkomst sluiten, hetzij de huurprijs, vermeerderd met de vergoeding wegen uitzetting, op zich nemen, hetzij dit laatste bedrag uiteindelijk ten laste van de verhuurder doen vallen. De bedoeling van deze laatste partijen dient nagegaan te worden.

Indien de verhuurder en de derde gehouden zijn krachtens artikel 25, 6°, zal de gemeenschappelijke schuld aanleiding geven tot een gelijke verdeling van de schadevergoeding (De Page, nr 793 *bis*, blz. 220, voetnoot 2) ; het is nochtans niet uitgesloten dat de derde nieuwe huurder niets afwist van de vroegere opzeggingen of gedingen en dat hem geen schuld treft, zodat alle schade uiteindelijk ten laste van de verhuurder zal vallen.

AFDELING IV. — *Retentierecht.*

459. — De wetgever heeft het recht van de afgaande huurder op een vergoeding wegens uitzetting verzekerd door een uitzonderlijk recht : hij kan het gehuurde goed in gebruik houden totdat de vergoeding geheel betaald is, zonder enige huur verschuldigd te zijn. Dit uitzonderlijk recht betreft enkel het deel van de vergoeding dat niet ernstig betwist wordt of kan betwist worden (zie tekst art. 26 ; — Rb. Gent, 27 maart 1953, inzake Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.* ; — Vred. Ferrières, 21 febr. 1952, *J.T.*, 1952, 271 ; — Vred. Hollogne-aux-Pierres, 6 febr. 1953, *Jur. Liège*, 1952-53, 188 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 21 juni 1962, *Jur. Liège*, 1962-63, 248).

460. — Doorgaans kan de vergoeding gelijk aan één jaar huur (artikel 25, 1°) of aan drie jaren huur (artikel 16, IV) moeilijk betwist worden.

De vergoeding gelijk aan twee jaren huur kan soms ernstig betwist worden, bv. als er onenigheid bestaat omtrent de soortgelijkheid van de handel.

De aanvullende vergoeding, gevorderd boven de vaste, of de door de verhuurder ingeroepen vervallen of verlaten toestand van de handel (artikel 25, elfde lid) zal meestal aanleiding geven tot ernstige betwisting (Verklaring Lohest, *Parlem. Hand.*, *Senaat*, 1949-50, 2 febr. 1950, blz. 344).

Indien de verhuurder het onbetwiste of niet ernstig bestreden deel van de vergoeding wegens uitzetting niet betaalt, mag de huurder in het goed blijven ; hij is dan geen huishuur of woonvergoeding verschuldigd.

Hij moet zich daartoe niet vooraf doen machtigen door de rechtbank (Rb. Brussel, *J.T.*, 1955, *Chronique de Jurisprudence*, blz. 296, nr 79).

En indien hij toch huishuur zou betaald hebben kan hij deze terugvorderen wegens onverschuldigde betaling (Rb. Brussel, 13 jan. 1954, *J.T.*, 1955, 127) ; doch de huurder moet niet wachten om die vergoeding te eisen tot hij dreigt uitgezet te worden (Vred. Luik, tweede kanton, 21 april 1962, *J.T.*, 1962, 354).

461. — De vergoeding moet aan de huurder in geld betaald worden ; de verhuurder zou aan zijn verplichtingen niet voldoen indien hij bv. voorstelde de huurder een bepaalde tijd in het gehuurde goed te laten zonder dat hij

huishuur moet betalen (Tschoffen-Dubru, nr. 118). Een akkoord kan natuurlijk wel in die zin gesloten worden na het ingaan van het recht op vergoeding (art. 25, eerste lid).

462. — Het retentierecht, in de gevallen waarin het kan ingeroepen worden, is voorzeker een bijkomende waarborg voor de huurder. Het belang ervan mag toch niet overdreven worden. Het is vooreerst beperkt tot de gevallen waarin de vergoeding wegens uitzetting niet betwist wordt of niet ernstig kan betwist worden. Daarenboven zal het de huurder veelal moeilijk vallen zich in het gehuurde goed te handhaven na het einde van de contractuele termijn. Immers de huurder aan wie de huurhernieuwing geweigerd werd en die weet dat hij in elk geval zal moeten verhuizen, zal zich een ander onroerend goed gezocht hebben, dat hij tegen een bepaalde datum zal willen betrekken ; het zal hem meestal zeer moeilijk vallen om tegelijkertijd twee winkelhuizen open te houden. Hij hangt daarbij volledig af van de willekeur van de verhuurder, die op elk moment de vergoeding kan betalen en dan op staande voet de huurder laten uitzetten.

Het genot van de huurder moet dus ten volle voortduren, zodat hij het huis verder kan bewonen en zijn handel kan blijven uitbaten ; daaruit volgt dat hij tot aan zijn vertrek de verbeteringen kan wegnemen (Rb. Gent, 20 nov. 1953, inzake Segers t. De Groote, *onuitg.).*

AFDELING V. — ***Eisbaarheid, vordering en verjaring.***

463. — De huurder die de huurhernieuwing had aangevraagd en aan wie ze geweigerd werd, heeft recht op een vergoeding wegens uitzetting in de gevallen die beperkend opgesomd zijn in artikelen 25 en 26. Zodra een van de aldaar vermelde hypothesen zich voordoet, staat het recht van de huurder vast en is de verhuurder — eventueel de verkrijger of de meerbiedende derde — de vergoeding verschuldigd.

Daaromtrent bestaat geen betwisting. De schuld wordt door de wet aan de verhuurder opgelegd zonder enige bepaling van termijn, zodat ze eisbaar is zodra ze vaststaat: art. 25 en 26 zijn gesteld in de tegenwoordige tijd, zonder enige restrictie.

464. — Het bepalen van het juiste ogenblik waarop de schuld eisbaar wordt is van zeer groot belang, vooral omdat artikel 28 voorschrijft, dat de rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting, moeten worden ingesteld binnen één jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is. M.a.w. de vordering dient ingesteld te worden binnen één jaar na het feit dat aanleiding gaf tot haar ontstaan.

465. — Op welk ogenblik ontstaat de vordering ?

Daaromtrent bestaat geen eensgezindheid. De Page (nr 794 A) leert dat de vordering ontstaat, in principe, bij de weigering van de huurhernieuwing ; zij wordt pas eisbaar bij het eindigen van de overeenkomst, omdat op dat ogenblik de uitzetting plaats heeft : en het is alleen dit feit dat de vergoeding wegens uitzetting rechtvaardigt.

Een deel van de rechtspraak (Vred. Sint-Gillis, 31 okt. 1951, *J.T.*, 1951, 586 met strijdige noot Ch. V. R. ; — Rb. Brussel, 1 juli 1956, *J.T.*, 1957, 129) vonniste in die zin en ook het hof van cassatie is dezelfde mening toegedaan (22 febr. 1957, *R.W.*, 1957-58, 82).

« Wanneer de verhuurder zich verzet heeft tegen de hernieuwing van de overeenkomst en hij wegens die weigering, tot betaling van een vergoeding wegens uitzetting gehouden is, is de storting ervan aan de huurder als voorwaarde door de wet gesteld opdat deze huurder zou verplicht worden het gehuurde goed te verlaten ; het kan dus aan de huurder niet toekomen een vordering tot verkrijging van die vergoeding in te stellen, zolang de uitzetting niet voltrokken is ».

En de samenvatting luidt o.m. « Het recht op vergoeding wegens uitzetting van art. 16, IV, ontstaat in principe van het ogenblik af dat de afwijzing in de door de wet bepaalde vormen en voorwaarden wordt uitgedrukt. De huurder mag nochtans in rechte de betaling van die vergoeding niet vorderen vóór het feit van de uitwinning — grondslag van de schuld tot vergoeding — voltrokken is, noch derhalve, vóór het verstrijken van de termijn van ingebruikneming in uitvoering van de huurovereenkomst, waarvan de huurder de huurhernieuwing wilde bekomen ».

466. — Deze opinie kan niet gevolgd worden en een deel van de rechtspraak is het daarmede niet eens (Vred. Genepiën, 2 maart 1954, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.*, 1954, 25 ; — Vred. Beringen, 19 okt. 1956, *R.W.*, 1956-57, 1525 ; — Rb. Brussel, 1 dec. 1961, *T. Vred.*, 1962, 103).

In de wettekst is nergens een bepaling te vinden die het toekennen van de vergoeding wegens uitzetting grondt op de werkelijke uitzetting ; nergens wordt gezegd dat het verlaten van het gehuurde goed door de huurder het uitgangspunt is van de vordering tot betaling van de vergoeding.

De wetgever kent aan de huurder, aan wie in bepaalde gevallen de hernieuwing van de huur geweigerd wordt, een vergoeding toe voor de schade die hij wettelijk vermoed wordt te ondergaan. Welnu deze schade ontstaat op het ogenblik dat de huurder zeker weet dat de huurhernieuwing hem geweigerd wordt (Rb. Brussel, 12 febr. 1962, *Ann. Not. Enreg.*, 1952, 62 ; — noot Ch. V.R., *J.T.*, 1951, 586). Van dan af moet hij naar een ander winkelhuis uitzien, dat huis huren, het geschikt maken, publiciteitskosten betalen enz...

Verslaggever Lohest (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, nr 16, 6 dec. 1949) verklaarde dat, in principe, de huurder de vergoeding wegens uitzetting diende te bekomen vóór zijn vertrek.

467. — Het is niet de werkelijke uitzetting die de grondslag vormt van de schuld van de verhuurder ; die grond bestaat reeds bij de weigering. De uitzetting is zeker niet die grond in de gevallen van artikel 25, 3° en 6°, waar zij van geen belang is bij het bepalen van de vergoeding, omdat het recht op de vergoeding pas nadien ontstaat, b.v. wanneer de verhuurder het voornemen van zijn weigering niet realiseerde.

De werkelijke betaling door de verhuurder is wel een voorwaarde opdat de huurder zou kunnen uitgezet worden, doch dit betekent nog niet dat de huurder de betaling eiste op het ogenblik dat hij uitgezet wordt.

Aanvaarden dat de vergoeding wegens uitzetting pas eisbaar wordt bij de werkelijke uitzetting van de huurder, maakt het retentierecht in zekere zin waardeloos. In die stelling kan de verhuurder wachten met de betaling tot de dag zelf dat de huurder dient te verhuizen wegens het einde van het contract.

Als de verhuurder niet betaalt kan de huurder niet uitgezet worden : hij heeft een retentierecht. En als de huurder niet werkelijk uitgezet wordt, kan hij de vergoeding niet opvorderen ; als hij vrijwillig vertrekt verliest hij zijn retentierecht, zonder de vergoeding te hebben kunnen opvorderen. Hij is aldus aan de willekeur van de verhuurder overgeleverd.

468. — Ook in de tekst van artikel 21 vindt men een argument. Het aanbod van een meerbiedende derde komt slechts in aanmerking als hij zich in dit aanbod verbindt om de vergoeding wegens uitzetting te betalen ; en dit aanbod moet geldig blijven gedurende tenminste drie maanden. Hieruit moet afgeleid worden dat de huurder, aan wie de huurhernieuwing geweigerd werd ten voordele van een meerbiedende derde, zijn vordering tegen deze derde onmiddellijk kan instellen en niet moet wachten tot de eigenlijke uitzetting.

Zoniet ware de huurder aan de willekeur van de verhuurder overgeleverd. Beschikt de verhuurder niet over de nodige middelen of wenst hij eenvoudig de vergoeding niet te betalen, dan bestaat er op juridisch vlak geen middel om aan deze uitzichtloze toestand een einde te stellen (De Weerdt, I., *R.W.*, 1960-61, 1705).

469. — Om het juiste ogenblik van de eisbaarheid van de vergoeding wegens uitzetting vast te stellen, dient een onderscheid gemaakt te worden tussen, eensdeels de gevallen van artikel 25, 3° en 6° (Rb. Charleroi, 9 mei 1956, *J.T.*, 1957), en anderdeels al de overige gevallen (zie eveneens Vred. Elsene, eerste kanton, 12 maart 1954 en 9 maart 1953, *J.T.*, 1954, 374 en 611).

1°) De verhuurder heeft het voornemen niet verwezenlijkt waarvoor hij de hernieuwing heeft kunnen weigeren of is in het gehuurde goed een soortgelijke handel begonnen, hoewel dit niet ter kennis van de huurder gebracht was.

In die gevallen ontstaat het recht op vergoeding wegens uitzetting, niet bij de weigering van de hernieuwing, maar op het ogenblik dat het voornemen niet verwezenlijkt wordt of bij de aanvang van de soortgelijke handel. De vordering moet dan ook ingeleid worden binnen een jaar na dat feit.

470. — De huurder verliet het gehuurde goed op 1 juli 1961 ; de verhuurder diende het goed te betrekken binnen zes maanden, dus tegen 1 december 1961 ; hij deed het niet ; de huurder moest zijn vordering instellen tussen 1 december 1961 en 1 december 1962 (Rb. Brussel, 8 febr. 1964, *J.T.*, 1964, 707 ; *Pas.*, 1964, III, 210 ; — *vgl.* Vred. Luik, 22 nov. 1962, *R.J.I.*, 1964, 203 ; — Vred. Charleroi, 7 febr. 1956, *T. Vred.*, 1956, 228 ; — zie eveneens Vred. Sint-Truiden, 18 juni 1968, *R.W.*, 1969-70, 1801).

Gesteld dat de huurder het gehuurde goed verliet op 30 april 1969 ; de verhuurder heeft het betrokken binnen zes maanden doch verhuurt het op 1 januari 1970 aan een derde ; de vordering moet ingesteld worden uiterlijk einde 1970.

471. — A heeft de hernieuwing geweigerd om het goed te verhuren aan B die er een niet soortgelijke handel zou vestigen ; B betrekt het goed op 1 december 1969 doch vanaf 1 februari 1971 begint hij een soortgelijke handel. De huurder moet de vergoeding vorderen binnen het jaar te rekenen van die laatste datum (zie Tschoffen-Dubru, nr 119 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 244 ; — Rb. Brussel, 25 nov. 1963, *R.W.*, 1963-64, 1165 ; — Cass., 23 maart 1959, *Pas.*, 1959, I, 713).

De verhuurder die huurhernieuwing weigerde voor eigen gebruik, zonder verdere specificatie, en in het goed een soortgelijke handel uitoefent vóór het verloop van twee jaar, moet in rechte aangesproken worden binnen een jaar, te rekenen van de aanvang van die handel (Rb. Marche-en-Famenne, 9 juni 1956, *Pas.*, 1967, III, 37).

In geval van wederopbouw, moet de vordering ingesteld worden binnen een jaar te rekenen van de verhuring van het goed aan een andere huurder (Rb. Charleroi, 9 mei 1956, *J.T.*, 1957, 9), tenware de huurder onrechtmatig in het gehuurde goed bleef (Cass., 23 maart 1959, *l.c.*).

472. — 2°) Voor de overige gevallen van artikel 25 is de formulering anders. In al deze gevallen ontstaat het recht op vergoeding wegens uitzetting op het ogenblik dat de weigering van de huurhernieuwing onherroepelijk vaststaat. Op dat ogenblik ontstaat de schuld en is deze schuld eisbaar; de vordering tot het bekomen van de vergoeding moet ingesteld worden binnen één jaar te rekenen van het ogenblik dat het recht op vergoeding is ontstaan.

Zo kan het gebeuren dat het recht op vergoeding verjaard is vooraleer de huurder werkelijk uitgezet is; dat is echter geen bezwaar; de huurder heeft een recht en moet dan maar zelf ervoor zorgen dat hij er oordeelkundig gebruik van maakt.

473. — Gezien de verscheidenheid van de gevallen die zich kunnen voordoen, is het een onbegonnen werk ze alle uiteen te zetten; enkele voorbeelden kunnen volstaan.

De huurder vraagt huurhernieuwing; de verhuurder weigert op grond van art. 16, I, 1° of 2° of 3°.

Als de huurder de ingeroepen reden niet betwist, staat de weigering vast 30 dagen nadat de huurder kennis kreeg van de weigering. De schuld wordt eisbaar vanaf de eerste dag volgend op die termijn en ze moet binnen een jaar opgevorderd worden (Vred. Charleroi, 21 jan. 1955, *R.J.I.*, 1955, 31).

Bij betwisting in rechte staat de weigering vast de dag dat het vonnis kracht van gewijsde heeft. De vordering moet ingesteld worden binnen één jaar te rekenen vanaf de volgende dag.

Bij weigering op grond van art. 16, I, 5° loopt de termijn vanaf de eerste dag volgend op de termijn van 30 dagen na het aanbod van de derde, als de huurder er niet op inging (Vred. Brussel, derde kanton, 26 okt. 1956, *T. Vred.*, 1956, 136; — *R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 566).

Weigering op grond van art. 16, IV: de verjaring is verkregen één jaar na de dag waarop de weigering ter kennis kwam van de huurder (Vred. Beringen, 19 okt. 1956, *R.W.*, 1956-57, 1525).

474. — Is de termijn van één jaar eenmaal verstreken, dan is de huurder onherroepelijk vervallen van zijn recht op de vergoeding wegens uitzetting. Deze termijn is eigenlijk geen verjaringstermijn die zou kunnen gestuit worden of voor schorsing vatbaar is. Hij is veeleer een vervaltermijn (Vred. Charleroi-Noord, 21 jan. 1956, *T. Vred.*, 1955, 398; — Vred. Brussel, derde kanton, 26 okt. 1956, *T. Vred.*, 1956, 136) die in elk geval moet in acht genomen worden; dit blijkt duidelijk uit de tekst zelf van artikel 28, waar het woord termijn (délai) gebruikt wordt; van verjaring wordt niet gesproken (De Page, nr 794 *ter*; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 243). Daar het een vervaltermijn is moet de rechter het middel van ambtswege inroepen (Vred. Neerpelt, 21 maart 1960, *T. Not.*, 1960, 183; *Jur. Liège*, 1960-61, 47).

AFDELING VI

Gevallen zonder vergoeding wegens uitzetting.

475. — Tot nu toe werd uiteengezet in welke gevallen de wet een vergoeding wegens uitzetting toekent ; deze opsomming is beperkend en mag niet uitgebreid worden. Het loont echter de moeite eens uitdrukkelijk de gevallen na te gaan, die niet in de wet voorzien zijn en die dus tot geen vergoeding aanleiding kunnen geven. Deze opsomming maakt geen aanspraak op volledigheid.

476. — Wanneer de uitzetting het gevolg is van een daad van een derde.

Zo b.v. de hoofdhuurder die uitgezet wordt door de hoofdverhuurder kan geen vergoeding verschuldigd zijn aan de onderhuurder, tenminste als de hoofdhuurder geen schuld treft (Cass., 23 febr. 1956, *R.W.*, 1956-57, 1103).

Dit arrest beoordeelt een geval waarin de wet van 29 juni 1955 nog niet van toepassing was, doch het principe is algemeen. De onderhuurder zou geen vergoeding kunnen bekomen van de hoofdhuurder aan wie de hernieuwing geweigerd werd op grond van artikel 16, IV ; de onderhuurder dient zich tot de hoofdverhuurder te wenden.

477. — Als de huurovereenkomst ontbonden werd ten laste van de huurder, b.v. in geval van faillissement, omdat de huurprijs niet betaald werd (Rb. Nijvel, 21 april 1966, *Rec. Jur. T. Arr. Niv.*, 1965-66, 154).

478. — Als de huurder vrijwillig een einde maakt aan de overeenkomst door b.v. zelf opzegging te geven (Cass., 25 jan. 1958, *J.T.*, 1958, 399) zodat waarschijnlijk geen hernieuwing aangevraagd werd.

479. — Als de huurder niet regelmatig de huurhernieuwing heeft aangevraagd :

a) hij deed hoegenaamd geen aanvraag (Cass., 25 jan. 1958, *J.T.*, 1958, 398 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 3 mei 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 268 ; — Rb. Dendermonde, 27 okt. 1952, inzake Joost t. Van Ranst, *onuitg.*) ;

b) zijn aanvraag werd ongeldig verklaard omdat zij niet voldeed aan al de eisen gesteld door artikel 14, b.v. te laat, niet bij aangetekend schrijven of exploot van gerechtsdeurwaarder, zonder vermelding dat de verhuurder drie maanden tijd had om te antwoorden (De Page, nr 793, A, noot 1 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 213).

480. — Als de huurder wegens een gebrek in de rechtspleging vervallen is verklaard :

a) de verhuurder had als reden van weigering de zware tekortkoming van de huurder ingeroepen en deze laatste had verzuimd zich binnen dertig dagen tot de rechter te wenden, overeenkomstig artikel 16, I, 4°, derde lid (Rb. Gent, 30 okt. 1953, inzake Van Den Bulcke t. De Jonckheere, *onuitg.*) ;

b) de huurder verzuimt zich binnen dertig dagen tot de rechter te wenden, wanneer de verhuurder andere voorwaarden gesteld heeft en de partijen tot geen minnelijk akkoord zijn gekomen (Vred. Luik, tweede kanton, 12 nov. 1964, *Jur. Liège,* 1964-65, 134) ;

c) de huurder heeft geen ernstig aanbod gedaan en werd afgewezen ingevolge het aanbod van een derde (art. 25, 5° ; — Paternostre, nr 293).

481. — Als de huurder afstand deed van zijn recht op huurhernieuwing b.v. binnen vijftien dagen na de betekening van het vonnis in hoger beroep, waarbij de rechter de voorwaarden van de verhuring vaststelt (art. 20).

482. — Als de huurhernieuwing geweigerd werd wegens zware tekortkomingen van de huurder (art. 16, I, 4°).

In dit geval vermeldt artikel 25 geen vergoeding wegens uitzetting. Het is maar billijk, daar de huurder die bij veronderstelling grotelijks te kort is gekomen aan zijn huurdersverplichtingen, geen bijzondere bescherming moet genieten van de wet (Cass., 2 mei 1958, *J.T.,* 1958, 360). Hetzelfde geldt indien verscheidene redenen van weigering ingeroepen werden, waaronder artikel 16, I, 4° ; deze reden alleen is voldoende om geen vergoeding toe te kennen, zelfs indien er wel een vergoeding zou dienen betaald te worden om een andere reden (Cass., 18 maart 1955, *R.W.,* 1954-55, 1419). De huurder moest in elk geval die reden binnen 30 dagen betwist hebben.

483. — Er is geen wettig belang aanwezig (art. 16, I, 6°).

Bij veronderstelling heeft de huurder in de onmiddellijke nabijheid een handel geopend of heeft hij een daartoe geschikt onroerend goed kunnen betrekken. Het is overbodig hem nog verder te beschermen en de wetgever heeft gemeend dat het recht van de verhuurder voorrang moet hebben. De huurder wordt geacht geen schade te hebben geleden (La Haye-Vankerckhove, nr 423 ; — Rb. Gent, 21 dec. 1951, inzake De Potter t. Van den Bogaerde, *onuitg.*).

484. — In al de bovenstaande gevallen heeft de huurder geen recht op vergoeding. De verhuurder mag met het onroerend goed handelen naar goeddunken ; het b.v. zelf betrekken met of zonder handelsdoeleinden, of er zelfs een soortgelijke handel in openen. Hij kan het ook laten betrekken door om het even wie en voor gelijk welk doel, zij het voor het drijven van eenzelfde handel.

485. — De verhuurder die de huurder heeft uitgezet op grond van artikel 16, I, zal ook geen vergoeding wegens uitzetting dienen te betalen indien hij of de zijnen het goed betrekken voor een ander gebruik dan handel of als zij er een handel in drijven die niet soortgelijk is aan deze van de huurder (Rb. Gent, 29 febr. 1952, inzake Vandelene t. Lybaert, *onuitg.* ; — Rb. Antwerpen, 29 jan. 1952, inzake N.V. Roman t. De Bruyn, *onuitg.* ; — Vred. Brugge, derde kanton, 18 jan. 1952, *T. Vred.,* 1952, 143 ; — Cass., 15 jan. 1953, *Pas.,* 1953, I, 327 ; — Rb. Luik, 24 okt. 1960, *Rev. Prat. Not.,* 1964, 321 ; — De Page, nr 793, A, 1°). Dit inzicht moet bij de weigering aangegeven zijn.

Indien de verhuurder of de zijnen het voornemen niet realiseren binnen zes maanden gedurende twee jaren, is de vergoeding van artikel 25, 3° of 6° verschuldigd.

486. — Er is geen vergoeding verschuldigd als de huurder uitgezet werd om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsbestemming uitsluit, krachtens artikel 16, I, 2° en de verhuurder het goed ongebruikt laat staan (Vred. Sint-Gillis, 17 dec. 1953, *J.T.*, 1954, 12).

487. — Er werd reeds de aandacht op gevestigd dat er geen vergoeding verschuldigd is ingeval van afbraak of wederopbouw wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen ; dat er echter na de wederopbouw een soortgelijke handel in het goed gedreven wordt is volgens het hof van cassatie niet zonder belang (zie boven, nr 430).

488. — De verhuurders die geen eigen beleid over hun goederen hebben (zie art. 16, III) en die zich verzet hebben tegen de huurhernieuwing en het goed aan een derde verhuren, moeten geen vergoeding wegens uitzetting betalen ; de wet voorziet immers het geval niet (De Page, nr 793, A, 3).

Toch zal degene die zich verzet heeft een vergoeding verschuldigd zijn, indien hij of de zijnen een soortgelijke handel in het goed drijven ; dit geval wordt uitdrukkelijk vermeld (Tschoffen-Dubru, nr 96).

De mogelijkheid dat de soortgelijke handel gedreven wordt door een derde wordt in artikel 25, 2° niet vermeld (*anders* : Cass., 22 okt. 1953, *J.T.*, 1953, 619). Ze kan niet vallen onder artikel 25, 4° of 5°, daar de bekwaam geworden minderjarige geen enkele reden moet aangeven, dus ook geen aanbod van een derde. Dit is in elk geval niet billijk en het is waarschijnlijk bij vergetelheid dat de wetgever voor dit geval geen vergoeding wegens uitzetting heeft bepaald.

489. — Op het einde van de derde huurhernieuwing ; de huurder heeft recht op drie hernieuwingen ; daarna neemt de verhuurder zijn goed terug en handelt er mede naar goeddunken.

490. — Als de wederopbouw begonnen was onmiddellijk na het uittreden van de huurder, maar de werken binnen zes maanden niet voleindigd zijn, zonder bedrog vanwege de verhuurder (Rb. Luik, 12 maart 1965, *J.T.*, 1965, 542). De eigenaar die sloopt, wederopbouwt en zelf zijn goed betrekt (Vred. Luik, tweede kanton, 14 maart 1966, *J.T.*, 1966, 723) is geen vergoeding wegens uitzetting verschuldigd.

491. — Een kapitaalsvennootschap die bij toepassing van artikel 12 vóór afloop een einde maakt aan de huurovereenkomst, dient geen vergoeding te betalen als zij het gehuurde goed aanwendt voor eigen gebruik ; zij dient niet noodzakelijk haar hoofdzetel ernaar over te brengen of de hoofdzetel uit te breiden ; de beperking van artikel 17 is niet van toepassing bij vervroegde uitzetting (Vred. Luik, tweede kanton, 16 febr. 1962, *J.T.*, 1963, 213).

Een kapitaalsvennootschap die de huurder uitzet om haar hoofdzetel in het goed te vestigen of uit te breiden, ook als aangegeven werd dat het goed vooraf moet gesloopt en wederopgebouwd worden (Vred. Vilvoorde, 2 mei 1963, *T. Vred.*, 1963, 259) zal geen vergoeding betalen. Er werden immers twee redenen van weigering ingeroepen waarvan de ene, het eigen gebruik, geen aanleiding geeft tot vergoeding wegens uitzetting.

492. — De huurder die een huur heeft zonder vaste dagtekening en sinds minder dan zes maanden het gehuurde goed betrekt, zal door een derde verkrijger kunnen uitgezet worden.

Hij heeft dan geen recht op een vergoeding, daar hij niet uitgezet wordt krachtens artikel 12 van de wet van 30 april 1951 (Tschoffen-Dubru, nr 83, II, c). Hij zal eventueel schadevergoeding kunnen eisen van de verhuurder, die immers zijn contractuele verplichtingen niet heeft nageleefd.

HOOFDSTUK X

Rechtspleging

AFDELING I. — *Bevoegdheid.*

§ 1. — Volstrekte bevoegdheid.

493. — In zover artikel 29 van de wet van 30 april 1951 een bepaling inhoudt over de volstrekte bevoegdheid, brengt het niets nieuws.

In principe heeft de verhuring van een onroerend goed een burgerlijk karakter ; de verbintenissen die door een huurcontract aan de partijen opgelegd worden hebben een oorzaak die vreemd is aan de handel, zelfs indien het goed verhuurd wordt om er een handel in te drijven (Cass., 28 april 1949, *R.W.*, 1949-50, 279, noot H.B. ; *Pas.*, 1949, I, 308 met besluiten van Eerste Adv.-Gen. Hayoit de Termicourt ; *J.T.*, 1949, 243 met noot E. Van Dievoet ; *R.C.J.B.*, 1950, 97 met noot J. Limpens ; *Jur. Comm. Brux.*, 1949, 295 met noot R. De Backer).

Al de geschillen in verband met de verhuring van een onroerend goed ook als het bestemd is om er een handel in te drijven, dienen ingevolge artikel 3, 1° van de bevoegdheidswet, steeds aan de vrederechter voorgelegd te worden.

De wet van 3 juli 1956 heeft daaraan geen wijziging gebracht (zie noot Duquesne, *J.T.*, 1966, 341).

494. — De termen « rechtsvorderingen op grond van deze afdeling » in artikel 29 hebben tot veel betwisting aanleiding gegeven.

Er werd beweerd dat alleen de vorderingen betreffende de beschikkingen van de wet van 30 april 1951, die specifiek zijn aan de handelshuur en niet terug te vinden zijn in de algemene bepalingen over de verhuring van onroerende goederen, tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren, zo b.v. deze over de huurhernieuwing, over de geschiktmaking van de lokalen, over de vergoeding wegens uitzetting enz....

In deze gedachtengang zouden de geschillen over wat men zou kunnen noemen het gemeenrecht van de verhuringen, niet tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren.

Andere rechtspraak oordeelde terecht dat alle geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen, die het voorwerp zijn van een handelshuur, tot de uitsluitende bevoegdheid van de vrederechter blijven behoren.

Het hof van cassatie heeft herhaaldelijk zijn vroegere rechtspraak bevestigd :

— alleen de vrederechter is bevoegd om te oordelen over een geschil betreffende een overeenkomst die enkel het verhuren van een onroerend

goed tot voorwerp heeft, zelfs indien dit onroerend goed bestemd is om er een handel in uit te oefenen (Cass., 19 juni 1958, *Pas.*, 1958, I, 1170) ;

— de vrederechter is bevoegd om kennis te nemen van alle geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen, zoals bepaald in artikel 3, 1° Bevoegdheidswet, onverschillig of de partijen al dan niet handelaar zijn ; de wet van 3 juli 1956 heeft daaraan niet de minste wijziging gebracht (Cass., 3 maart 1966, *Pas.*, 1966, I, 847).

Er kan daaromtrent geen twijfel meer bestaan nu artikel 591, 1° Ger. W. bepaalt dat de vrederechter kennis neemt van alle vorderingen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuring van de handelszaak.

Men kan derhalve stellen dat artikel 29 van de wet van 30 april 1951 niet zozeer de volstrekte bevoegdheid van de vrederechter beoogt maar veeleer de territoriale bevoegdheid regelt (Hrb. Kortrijk, 2 febr. 1957, *R.W.*, 1957-58, 623 ; — Verklaring van verslaggever Derbaix, *Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, 7 nov. 1950, blz. 345).

495. — Artikel 29 van de wet van 30 april 1951 — waaraan niets wordt gewijzigd door het Gerechtelijk Wetboek — draagt aan de vrederechter eveneens de bevoegdheid op voor de aan de verhuring van onroerende goederen verknochte vorderingen die mochten ontstaan uit de huur van de handelszaak.

En artikel 591, 1° Ger. W. bepaalt dat de vrederechter kennis neemt van de geschillen betreffende de verhuring van onroerende goederen en van de samenhangende vorderingen die ontstaan uit de verhuringen van een handelszaak.

Beide wetsbepalingen hebben dezelfde betekenis en draagwijdte. Bij de overdracht van de handelszaak zijn de verbintenissen die de overdrager-handelaar op zich neemt, van handelsrechtelijke aard ; zij hebben zeker geen oorzaak die vreemd is aan de handel in de zin van artikel 2 van de wet van 15 december 1872.

Er ontstaat een moeilijkheid wanneer het onroerend goed, waarin handel wordt gedreven, verhuurd wordt aan de overnemer van de handelszaak ; de verhuring is dan een bestanddeel van de handelszaak zelf. De verbintenissen uit de huurovereenkomst nemen dan het handelsrechtelijk karakter over van de hoofdovereenkomst, zijnde de overdracht van de handelszaak (Cass., 16 sept. 1948, *J.T.*, 1948, 652 ; — Van Dievoet, E., *L'arrêt de la Cour de Cassation sur la compétence en matière de baux commerciaux et la méthode d'interprétation, J.T.*, 1948, 649 ; — Cloquet, A., *Autour de l'arrêt de Cassation du 16 septembre 1948, J.T.*, 1948, 14 ; — Cass., 5 april 1951, *J.T.*, 1951, 467 met noot Van Dievoet ; *R.W.*, 1951-52, 1749).

Niettegenstaande dergelijke betwistingen dus normaal onder de bevoegdheid zouden vallen van de rechtbank van koophandel, nopen de algemene bewoordingen van artikel 29 van de wet van 30 april 1951 en van artikel 591, 1° Ger. W. ertoe te stellen dat elke betwisting over een handelshuur, zelfs wanneer de verhuring een bestanddeel is van een andere overeenkomst van handelsrechtelijke aard, toch onder de bijzondere bevoegdheid van de vrederechter valt (Reyntens-Van Reepinghen, nr 252 ; — La Haye-Vankerck-

hove, nr 450), zodra ze verknocht is of samenhangt met een verhuring van een onroerend goed, zodat de bevoegdheid van de vrederechter nog uitgebreid wordt tot andere geschillen dan omtrent handelshuren, nl. tot geschillen over de verhuring van een handelszaak.

De vrederechter is bevoegd om kennis te nemen van een vordering tot uitvoering van werken aan een gebouw wanneer deze vordering verknocht is met de verhuring van een handelszaak (Vred. Aat, 17 april 1962, *T. Vred.*, 1962, 249).

De vrederechter is bevoegd om kennis te nemen van een vordering tot ontbinding van een huurcontract, met betaling van schadevergoeding, waarin als voornaamste voorwaarde bedongen was de exclusieve afneming van vlees bij de verhuurder (Rb. Brussel, 5 okt. 1962, *J.T.*, 1962, 570).

496. — Doch deze uitzonderlijke bepaling moet eng uitgelegd worden. Zodra het geschil gaat over de verkoop of de overdracht van de handelszaak is de rechtbank van koophandel bevoegd (Cass., 2 maart 1962, *Pas.*, 1962, I, 844 ; — Vred. Brussel, derde kanton, 28 april 1959, *J.T.*, 1959, 552 ; — Vred. Sint-Truiden, 23 mei 1967, *R.W.*, 1967-68, 660).

— De rechtbank van koophandel is bevoegd over een geschil tot verbreking van de verkoop van een handelszaak, waarin de handelshuur begrepen is (Hrb. Luik, 12 nov. 1960, *Jur. Liège*, 1960-61, 229) ;

— de vordering van een brouwerij tot ontbinding van de overeenkomst van een herbergier, waarin een handelshuur begrepen was, alsook de verkoop van meubels en de exclusieve levering van drank, behoort tot de bevoegdheid van de rechtbank van koophandel (Vred. Doornik, 28 jan. 1958, *J.T.*, 1959, 192).

Daar in het laatste geval de vordering strekte tot ontbinding van een handelshuur, zou het de vrederechter zijn die bevoegd is : de vraag tot ontbinding van de andere bestanddelen van het globale contract, is verknocht met de verbreking van de handelshuur.

497. — Opdat de vrederechter bevoegd zij moet het gaan hetzij over de verhuring van een onroerend goed hetzij over een eis die daarmede verknocht of samenhangend is ; daaronder vallen eveneens alle geschillen over de verhuring van de handelszaak. Geen andere geschillen worden door artikel 29 van de wet van 30 april 1951 of door artikel 591, 1° Ger. W. geregeld.

498. — Hier dient er ook op gewezen dat de vrederechter bevoegd is betreffende soortgelijke verhuringen die uitgesloten zijn uit het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 (Hrb. Kortrijk, 2 april 1957, *R.W.*, 1957-58, 428) des te meer nu artikel 591, 1° Ger. W. onbetwistbaar een algemene draagwijdte heeft.

499. — De vrederechter neemt ook kennis van de tegenvorderingen die gegrond zijn op een handelshuur.

In een zaak waarin beide partijen handelaar waren had de rechter aan de huurder de huurhernieuwing toegestaan ; de verhuurder vroeg bij tegenvordering de betaling van achterstallige belastingen en schadevergoeding voor

het niet uitvoeren van werken ; normaal zou dergelijke vordering aan de rechtbank van koophandel moeten voorgelegd worden ; ook hier geeft artikel 29 van de wet van 30 april 1951 bevoegdheid aan de vrederechter, omdat het een samenhangende vordering is (Vred. Brussel, derde kanton, 12 maart 1965, *J.T.*, 1965, 708).

500. — Ingevolge artikel 584 Ger. W. kan de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg in alle gevallen die hij spoedeisend acht bij voorraad uitspraak doen in alle zaken, behalve die welke de wet aan de rechterlijke macht onttrekt.

Deze algemene bewoordingen omvatten derhalve de voorlopige maatregelen ter zake van handelshuur, o.m. betreffende de uitvoering van werken door de huurder (zie boven, nrs 161-162). De rechtspraak (Rb. Mechelen, Kort. ged., 22 mei 1958, *J.T.*, 1958, 623) die aan de voorzitter zetelend in kortgeding alle bevoegdheid ter zake van die werken ontkende, moet dan ook als voorbijgestreefd beschouwd worden.

Doch vermits het gerechtelijk wetboek niet uitdrukkelijk raakt aan de bepalingen van de wet van 30 april 1951 blijft de uitzonderlijke bevoegdheid van de vrederechter, ter zake van de werken die door de huurder onrechtmatig zouden uitgevoerd worden, bestaan naast die van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

§ 2. — Territoriale bevoegdheid.

501. — Geschillen ter zake van handelshuur behoren tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats van de ligging van het onroerend goed (art. 29 van de wet van 30 april 1951 ; — art. 629 Ger. W.).

Indien verscheidene onroerende goederen samen verhuurd worden of samen een compleks vormen, is de bevoegde vrederechter die van de plaats waar het onroerend goed met het hoogste kadastraal inkomen gelegen is.

Bij verhuring van een hoofdlokaal met een bijlokaal wordt de bevoegdheid bepaald door het goed met het hoogste kadastraal inkomen.

Wanneer b.v. verscheidene koffiehuizen ineens voor een globale prijs verhuurd worden, zal de betwisting moeten voorgelegd worden aan de vrederechter van het kanton waar het goed gelegen is met het hoogste kadastraal inkomen (Deweer-Dutordoir, blz. 57 ; — Paternostre, nr 322 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 466).

502. — Deze bepalingen over de territoriale bevoegdheid zijn van dwingend recht. De tekst van artikel 29 zegt « niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan voor het ontstaan van het geschil ».

Artikel 630 Ger. W. bepaalt dat van rechtswege nietig is elke overeenkomst die in strijd is met de bepalingen van artikel 629 en dagtekent van voor het ontstaan van het geschil.

De partijen die de nodige bekwaamheid hebben kunnen, zodra het geschil ontstaan is, van deze regeling, afwijken en hun geschil ter beslechting voorleggen aan een ander vrederechter of aan scheidsrechters.

Hoewel sommige verklaringen afgelegd tijdens de voorbereidende besprekingen o.m. door de verslaggever, door de voorzitter van de verenigde commissies van de Senaat en zelfs door de minister van Justitie (*Parlem. Hand., Senaat,* 7 nov. 1950, blz. 581) het anders bedoeld hebben, kunnen de partijen hun geschil slechts aan scheidsrechters opdragen, door een compromis te sluiten nadat hun geschil ontstaan is (Kluyskens, nr 256, A).

Ze zouden het dus niet kunnen doen in de huurovereenkomst zelf. Een scheidsrechterlijk beding is immers ook een overeenkomst. Ze kan dus, zoals alle overeenkomsten, slechts geldig gesloten worden nadat het geschil ontstaan is (Reyntens-Van Reepinghen, nr 258 ; — Paternostre, nr 319 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 453 ; — Tschoffen-Dubru, nr 120, *in fine* ; — *anders* : De Page, nr 795).

Afdeling II. — ***Minnelijke schikking.***

503. — De voorafgaande oproeping tot verzoening is nooit verplicht maar blijft steeds facultatief.

Nochtans heeft de wetgever klaarblijkelijk de voorafgaande verzoeningsrechtspleging willen begunstigen, zonder ze evenwel op te leggen.

Deze handelwijze is zeer gelukkig te noemen. In veel gevallen kan, mits een weinig goede wil vanwege de partijen en na voorlichting door de vrederechter, een overeenkomst tot stand gebracht worden, waarbij de belangen van alle partijen zullen gebaat zijn.

De oproeping in verzoening kan aangevraagd worden door een verzoekschrift, ondertekend door de partij zelf of door haar raadsman of door een gevolmachtigde.

Hoewel de tekst ogenschijnlijk een geschrift onderstelt, ware het toch toegelaten een mondeling verzoek te doen.

De griffier levert een ontvangstbewijs af en de partijen worden opgeroepen binnen acht dagen na de nederlegging van het verzoekschrift.

De oproeping moet geschieden binnen acht dagen en niet de verschijning van de partijen ; ten andere deze termijn is niet voorgeschreven op straffe van nietigheid.

De procedure is om zo te zeggen kosteloos ; alleen de kosten van oproeping van de partijen met een aangetekende brief, dienen betaald te worden ; er is geen rolrecht maar eventueel wel een recht van uitgifte.

Nochtans dient de vrederechter er de hand aan te houden dat deze zaken met de nodige spoed behandeld worden ; het is de duidelijke wil van de wetgever en ook het belang van de partijen, zo spoedig mogelijk zekerheid te hebben over hun recht.

504. — Indien er ter zitting een akkoord wordt bereikt, wordt daarvan een akte opgesteld die medegetekend wordt door de partijen of hun bijzonder gevolmachtigde ; ook de vrederechter en de griffier tekenen.

Hier dient er terloops op gewezen dat de advocaat, drager van de stukken, geen bevoegdheid heeft om namens zijn cliënt een dading te treffen. Hij moet daartoe een bijzondere volmacht voorbrengen ; een gewoon

mandaat *ad litem* volstaat niet (*R.P.D.B.*, Tw. *Avocat*, nrs 101 en volg. ; — Cass., 3 okt. 1940, *Pas.*, 1940, I, 239).

Van deze akte van verzoening kan een uitgifte in uitvoerbare vorm afgeleverd worden. De akte is vatbaar voor tenuitvoerlegging en heeft de waarde van een vonnis. Ze is niet vatbaar voor beroep (La Haye-Vankerckhove, nr 466).

Indien er echter geen akkoord tot stand komt maakt de vrederechter eveneens een akte op, die dan niet noodzakelijk door de partijen moet getekend worden.

Het weglaten van de zaak van de rol der verzoeningspogingen zou dezelfde waarde hebben als de akte waarbij de niet-overeenstemming wordt vastgesteld (Rb. Brussel, 18 dec. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 80).

505. — Van zeer groot belang ter zake is dat het verzoekschrift voor wat de termijnen aangaat, dezelfde uitwerking heeft als een dagvaarding, op voorwaarde althans dat er gedagvaard wordt binnen dertig dagen na de dagtekening van de akte, waarbij de niet-overeenstemming wordt vastgesteld.

M.a.w. daar waar de wet van 30 april 1951 bepaalt dat een van de partijen haar rechten moet laten gelden binnen een bepaalde termijn op straffe van verval of nietigheid, kan dit geschieden hetzij door dagvaarding hetzij door neerlegging van een verzoekschrift tot oproeping in verzoening, op voorwaarde dat er, ingeval er geen akkoord tot stand komt, gedagvaard wordt binnen dertig dagen na de dagtekening van de akte, waarbij de niet-overeenstemming wordt vastgesteld.

Afdeling III. — *Aanleg.*

506. — Artikel 631 Ger. W. bepaalt dat de vonnissen over een vordering waarvan het bedrag 3.500 fr. niet overschrijdt, in laatste aanleg gewezen worden.

Dit geldt echter niet voor de vonnissen over vorderingen betreffende handelshuur en samenhangende vorderingen. Artikel 29 van de wet van 30 april 1951, dat niet gewijzigd werd bij het Gerechtelijk Wetboek bepaalt immers dat al die vonnissen vatbaar zijn voor hoger beroep.

Ingevolge de tekst van artikel 630 Ger. W. is artikel 631 van hetzelfde wetboek derhalve niet van toepassing ter zake.

Afdeling IV. — *Uitvoerbaarheid bij voorraad.*

507. — Daarenboven zijn alle vonnissen betreffende deze stof uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel.

Hier worden alle vonnissen bedoeld, eindvonnissen en vonnissen alvorens recht te doen (Reyntens-Van Reepinghen, nr 272 ; — La Haye-Vankerckhove, nr 470).

De uitvoerbaarheid bij voorraad is verplicht, de rechter is krachtens de wet gehouden ze uit te spreken (*anders, R.P.D.B.*, Tw. *Baux commerciaux*, nr 590).

Uitzondering is gemaakt voor de vonnissen die de hernieuwing van de huurovereenkomst weigeren of het bedrag van de vergoeding wegens uitzetting vaststellen. Hier is de uitvoerbaarheid bij voorraad niet verplicht. Het staat de rechter vrij ze volgens de regels van het gemeenrecht al dan niet uit te spreken (Tschoffen-Dubru, nr 122, B ; — Paternostre, nr 328 ; — La Haye-Vankerckhove, 472 ; — Vred. Brugge, 23 nov. 1951, *R.W.*, 1951-52, 810, bevestigd door Rb. Brugge, 14 jan. 1952, *R.W.*, 1951-52, 1374 ; — Vred. Brugge, tweede kanton, 29 dec. 1952, *R.W.*, 1953-54, 1651 ; — *anders,* doch ten onrechte, Vred. Hoei, 26 nov. 1951, *J.T.*, 1952, 610).

AFDELING V. — *Deskundig onderzoek.*

508. — Telkens wanneer de rechter overgaat tot de aanstelling van een of meer deskundigen, hetzij van ambtswege, hetzij op vraag van de partijen, is de griffier ertoe gehouden de deskundigen en de partijen bij aangetekend schrijven kennis te geven van de aanstelling. Dit moet geschieden de dag zelf van de uitspraak van het vonnis.

De rechter moet de deskundigen een termijn van dertig dagen verlenen om hun verslag neer te leggen. Deze termijn begint te lopen van af de kennisgeving aan de deskundigen.

Het is zeker een lofwaardige poging van de wetgever om de deskundige onderzoekingen, die soms de processen eindeloos doen rekken, binnen een redelijke termijn te doen afhandelen. Of het doel van de wetgever in de werkelijkheid zal bereikt worden is een andere vraag ; er zijn immers geen sancties voorgeschreven ingeval deze termijn niet geëerbiedigd wordt (La Haye-Vankerckhove, nr 476).

AFDELING VI. — *Uitstel van uitvoering.*

509. — De rechter mag bij de toepassing van de wet van 30 april 1951 ook uitstel van de tenuitvoerlegging toestaan ; er wordt immers nergens gezegd dat afgeweken wordt van artikel 1244 B.W. (waarvan de tekst vervangen werd bij art. 102 van de wijzigingsbepalingen van art. 3 van de wet van 10 okt. 1967 houdende het Gerechtelijk Wetboek).

Minister Duvieusart verklaarde het uitdrukkelijk tijdens de zitting van de Senaat en werd door niemand tegengesproken : « de rechters kunnen, indien de toestand van de partijen het vergt, termijnen toestaan. Ze doen het trouwens regelmatig » (*Parlem. Hand., Senaat,* 1949-50, 26 jan. 1950, blz. 285 ; — Reyntens-Van Reepinghen, nr 241, 7° ; — Rb. Gent, 14 maart 1952, inzake Devuyst t. Rotthiers, *onuitg.* ; — *anders :* Rb. Brussel, 2 nov. 1951, *R.J.I.*, 1952, 71).

Natuurlijk zal de rechter, zoals art. 1244 B.W. het trouwens voorschrijft, een zeer gematigd en voorzichtig gebruik van deze mogelijkheid maken.

Er dient geen uitstel van tenuitvoerlegging toegestaan te worden aan de huurder, die het bod van een derde niet heeft overgenomen, en in het gehuurde gebleven is (Vred. Brugge, tweede kanton, 29 dec. 1952, *R.W.*, 1953-54, 1651).

HOOFDSTUK XI

De wet van 30 april 1951 en de openbare orde

510. — Is de wet van openbare orde ? Heeft ze een dwingend karakter of is ze eenvoudig van aanvullend recht ?

Om op deze vraag te antwoorden kan men niet beter doen dan de meest karakteristieke verklaringen uit de voorbereidende besprekingen aanhalen.

In het oorspronkelijk wetsontwerp dat op 20 november 1946 door de regering op het bureau van de Kamer neergelegd werd, was een art. 42 opgenomen luidend als volgt: « Zijn nietig en van gener waarde, welke er ook de vorm van weze, de met de beschikkingen van de onderhavige wet strijdige bepalingen, alsmede alle overeenkomsten, afgesloten om de toepassing ervan te ontduiken ». De motivering in de memorie van toelichting was als volgt: « Daar afbreuk zou gedaan worden aan het grootste gedeelte dezer voorschriften door strijdige overeenkomsten dikwijls van den zwakkeren huurder afgedwongen, was het volstrekt nodig dat het ontwerp aan zijn beschikkingen het gebiedend karakter toekende in art. 42 voorzien ».

In de tekst die op 5 februari 1948 door de Kamer werd goedgekeurd, was dit art. 42 bijna ongewijzigd overgenomen onder art. 38: « Zijn nietig en van gener waarde, welke ook de vorm ervan zij, de met de bepalingen van deze wet strijdige bedingen, alsmede alle overeenkomsten gesloten om de toepassing ervan te ontduiken ».

En de verslaggever, volksvertegenwoordiger Humblet (*Parlem. Besch., Kamer,* 1947-48, nr 20) had hierover gezegd: « Artikel 38 waarbij de wet tot dwingend recht wordt verklaard neemt de tekst over van art. 42 der wet. Het werd eenparig aangenomen ».

511. — Tijdens de besprekingen in de verenigde commissies in de Senaat werd artikel 38 eenvoudig weggelaten. In de eerste verslagen van Senator Lohest wordt daarover geen uitleg gegeven. Ook in de tekst die op 8 februari 1950 door de Senaat goedgekeurd werd, kwam geen dergelijke bepaling meer voor.

In het tweede aanvullend verslag van 6 april 1950 (*Parlem. Besch., Senaat,* 1949-50, nr 214, blz. 2) zegt senator Lohest het volgende: « Dezelfde ontwikkelingsgang treedt naar voren uit het feit dat de tekst van 8 februari 1950, door de Hoge Vergadering goedgekeurd, een groter aandeel ruimt aan de overeenkomsten van partijen, die, op voorwaarde dat het gaat om vrij gesloten overeenkomsten, van vele belangrijke bepalingen van de wet mogen afwijken. Het is klaar dat men hier ver is van art. 38 van het oorspronkelijk ontwerp.

Het is ons nodig gebleken op deze ontwikkelingsgang de nadruk te leggen omdat daardoor op heldere wijze de daarmee gelijklopende ontwikkelingsgang van de tekst verklaard wordt ».

Volksvertegenwoordiger Humblet die op 19 december 1950 opnieuw verslag uitbracht (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 124, blz. 3) over de tekst die op 8 november 1950 (*Parlem. Besch., Kamer,* 1950-51, nr 265) door de Senaat gestemd was, had de diepgaande wijziging op dit punt opgemerkt. Zijn uiteenzetting luidt als volgt: « In de tekst die de Senaat goedkeurde blijkt over het algemeen de bezorgdheid om de oplossing van de wet in de beginselen van het gemeen recht in te schakelen.

Die bezorgdheid komt onder meer tot uiting door herhaaldelijk overeenkomsten welke van de wettelijke tekst afwijken, toe te laten. Dit neemt niet weg dat, niettegenstaande het wegvallen van art. 38 van het ontwerp dat op 5 februari 1948 door de Kamer werd goedgekeurd, al de bepalingen waarvan de tekst geen afwijking toestaat, bindend zijn. De overwegingen welke worden uiteengezet op blz. 2 van het aanvullend verslag van de Senaat (*Parlem. Besch., Senaat,* 1950-51, nr 214) en de nadruk leggen op de nieuwe strekking, maken geen andere interpretatie mogelijk ».

512. — Tijdens de openbare bespreking in de Senaat op 24 april 1951 (*Parlem. Hand., Senaat,* 1950-51, blz. 1248 en volg.) werd het eerste en enige openbaar debat gevoerd over het algemeen karakter van de wet, nl. om uit te maken of ze van openbare orde is en op welke punten de partijen daarvan kunnen afwijken. Het debat werd volledig in het Frans gevoerd ; de teksten die hierna worden aangehaald zijn dan ook vertaald.

Senator Hanquet had als zijn mening uitgedrukt, dat enkel deze bepalingen van gebiedende aard waren, die het uitdrukkelijk vermeldden, en dat alle overige bepalingen slechts aanvullend recht waren. Senator Derbaix, verslaggever, kwam dan aan het woord : « Er moet een beslissend antwoord gegeven worden op de vraag of de wet die we gaan stemmen, van openbare orde is in de enge betekenis ofwel van imperatieve aard, d.i. bindend zonder dat de partijen er vrij mogen van afwijken, ofwel eenvoudig aanvullend is, d.i. beschikkend alleen voor het geval dat de partijen zelf geen overeenkomst hebben getroffen.

Ik zal u mijn persoonlijke mening niet te kennen geven, maar wel die van de commissie van Justitie die over dit ontwerp van gedachten heeft gewisseld en die een speciale zitting aan dit vraagstuk heeft gewijd, vooraleer over dit kiese ontwerp een advies uit te brengen.

Ik moet vooraf opmerken dat alleen door de schuld van uw verslaggever deze kwestie door de commissie van Justitie werd aangesneden na de nederlegging van het verslag. Dat is dan ook de reden waarom u in het verslag geen spoor vindt van een door de commissie uitgebrachte mening.

Ik kom tot het vraagstuk zelf. Moet de wet op de handelshuurovereenkomst beschouwd worden als een wet van openbare orde in de enge betekenis ? Op dit punt ben ik het eens met mijn achtbare collega de heer Hanquet om op die vraag ontkennend te antwoorden.

Er werd immers van het begrip openbare orde een bepaling gegeven die mij juridisch volkomen verantwoord lijkt. Het is die van professor De Page, in zijn *Traité de droit civil :* men moet het karakter van openbare orde uitsluitend toepassen op de beschikkingen, die de essentiële belangen van de Staat of van de gemeenschap raken, of die betrekking hebben op de grondbeginselen van de economische en zedelijke orde in de maatschappij.

Het is klaarblijkelijk dat wij ter zake niet te doen hebben met een wet die aan die voorwaarden beantwoordt maar integendeel met een wet die private belangen regelt, weliswaar aanzienlijke belangen, maar in elk geval private. Bijgevolg mag men besluiten — met de commissie van Justitie — dat de wet op de handelshuren niet dient beschouwd te worden als een wet van openbare orde in de enge betekenis.

Maar heeft de wet dan niet een gebiedend karakter, d.i. is ze bindend voor de partijen ?

Is het aan de partijen al dan niet toegelaten af te wijken van de veelvuldige voorschriften van die wet, of is ze enkel aanvullend en geeft ze maar alleen voorschriften voor het geval dat de partijen zelf daaromtrent niets hebben bepaald ? Deze vraag is hier van kapitaal belang. De commissie van Justitie van de Senaat heeft de kwestie grondig onderzocht. Ze heeft op dit punt een vaststelling gedaan die mij van belang schijnt.

In het ontwerp dat door de Kamer op 5 februari 1948 werd aangenomen, bepaalde art. 38 formeel : « Zijn nietig en van gener waarde, welke ook de vorm ervan zij, de met de bepalingen van deze wet strijdige bedingen, alsmede alle overeenkomsten gesloten om de toepassing ervan te ontduiken ».

Wij hebben deze tekst niet aangenomen en wij hebben aldus geweigerd aan alle

bepalingen zonder onderscheid een imperatief karakter te geven. Maar de Senaat heeft, terwijl hij de bepalingen van art. 38 niet aannam, uitdrukkelijk in een reeks bepalingen voorgeschreven — en ik zal er u enkele aanhalen — dat aan de partijen de mogelijkheid werd gelaten om van de wettelijke voorschriften af te wijken, aldus aan deze bepalingen ondubbelzinnig een aanvullend karakter toekennend. Dit is nl. het geval voor art. 9 van de wet, dat het lot regelt van de verbouwingswerken die de huurder zou kunnen uitgevoerd hebben in het gehuurde tijdens de verhuring. Dit artikel bepaalt dat bij het eindigen van de huur, behalve andersluidende overeenkomst van de partijen — en daarin juist ligt het aanvullend karakter — de verhuurder niet de verwijdering van de werken kan vorderen, doch dat hij er zich tegen kan verzetten.

De wet laat dus aan de partijen de mogelijkheid om te beslissen of de werken zullen verwijderd worden door de huurder of door de verhuurder, dan wel of ze zullen behouden blijven mits een vergoeding te betalen aan de huurder. De wet laat volledige vrijheid aan de partijen, zij beschikt enkel voor het geval dat de partijen geen regeling hebben getroffen.

Ik hield er aan u enkele artikelen aan te halen ten einde tot het besluit te komen dat voor al deze bepalingen de wetgever enkel aanvullend is opgetreden.

En de commissie voor de Justitie heeft daaruit het gevolg getrokken dat men aan alle bepalingen die geen dergelijke mogelijkheid uitdrukkelijk of impliciet voorbehouden, een streng gebiedend karakter moet toekennen, waarvan niet mag afgeweken worden.

De meerderheid, om niet te zeggen de algemeenheid van uw commissie, heeft dus geoordeeld dat er een onderscheid dient gemaakt te worden tussen eensdeels de beschikkingen waarvoor de wet uitdrukkelijk en in ondubbelzinnige bewoordingen aan de partijen de mogelijkheid voorbehoudt om ervan af te wijken, d.w.z. die van aanvullend recht zijn, en anderdeels al de andere beschikkingen die dan ook moeten beschouwd worden als zijnde van gebiedende aard. Dit is het besluit van uw commissie voor de Justitie.

Bij deze rechtsargumenten voeg ik een feitelijk argument. Is dit gebiedend karakter niet het normale karakter van de wet ? Moet in onze wetgeving, het gebiedend karakter van de wet niet als regel beschouwd worden en het aanvullend recht, d.i. de mogelijkheid om ervan af te wijken, als de uitzondering ? Ik meen wel dat het zo moet zijn. Het is in elk geval in die zin dat uw commissie voor de Justitie de wetgeving heeft uitgelegd. Zij voegde eraan toe dat het aanvaarden van een andere uitleg, er in de praktijk zou op neerkomen, alle bindende kracht van een wet te ontzenuwen.

In onderhavig geval zou de hervorming die we doorvoeren, geweldig in waarde verminderen en theoretisch blijven.

Ik besluit. Er zijn in de wettekst een aantal bepalingen die aan de partijen de volledige vrijheid laten en waar de wetgever enkel regels heeft vastgesteld voor het geval dat de partijen er niet anders over beslissen. De andere bepalingen hebben een gebiedend karakter en ontzeggen aan de partijen de mogelijkheid om ervan af te wijken. Het is ten andere in die zin en in een gelijkaardige zaak, nl. inzake landpacht, dat een recent arrest van het hof van cassatie de uitleg heeft gevolgd die ik zopas heb gegeven en die door professor De Page was uiteengezet. Het ging erom te weten of een niet essentiële beschikking, nl. een opzegging gegeven bij aangetekend schrijven al dan niet het karakter van openbare orde heeft. Het hof van cassatie heeft daaraan een dwingend karakter toegekend ».

De heer Moyersoen, minister van Justitie, verklaarde onmiddellijk daarna : « Van practisch standpunt uit bezien betekent het dat, indien we ons voor een wet van openbare orde bevinden, de rechter van ambtswege het middel moet opwerpen, daar hij de opperste bewaarder is van de openbare orde, terwijl anderdeels in geval van een wet die enkel bepalingen van gebiedende aard bevat, de partijen weliswaar het middel in elke stand van het geding mogen opwerpen, doch dat de rechter niet gehouden is het te doen.

Ik meen dat wij hier staan voor een wet die dit laatste karakter heeft. En het is met recht en reden dat de verslaggever zoëven herinnerde aan het arrest van het hof van cassatie van 9 december 1948, waarbij inzake landpacht dit onderscheid gemaakt wordt.

Op het einde van zijn toespraak heeft de achtbare verslaggever de mening geuit dat in algemene regel elke wet als zodanig moet beschouwd worden. Ik zou zover niet durven gaan. Ik meen dat men in elk geval het inzicht van de wetgever moet onderzoeken. Maar ik zou ook niet kunnen aannemen, zoals de heer Hanquet het doet, dat, bij afwezigheid van een wetsbepaling, het niet toegelaten is van deze of gene regeling af te wijken, men noodzakelijk zou moeten besluiten tot het aanvullend karakter van de wet. Het zou uiterst gevaarlijk zijn want aldus zou opnieuw de draagwijdte ter sprake komen van de bepalingen die te vinden zijn in de beschermende wetten die tot doel hebben de minder sterke partijen te beschermen tegen de sterkere.

Iedereen is het daarover eens dat daar een gebiedend karakter bestaat. Laat ons dus niet beslissen het gebiedend karakter te verwerpen wanneer het niet uitdrukkelijk gezegd wordt. U heeft ten andere zopas bij monde van uw verslaggever duidelijk uw opinie kenbaar gemaakt : telkens als u van oordeel was dat uw wet van aanvullend recht was, heeft u de voorzorg genomen het te zeggen. Hij heeft aldus vijf artikelen aangehaald die allen de woorden bevatten « behoudens andersluidende overeenkomst van de partijen ».

Deze bepalingen werden door de Senaat ingevoerd. De vraag werd dus beslecht door de Senaat vóór het verslag van de Kamer waarop de heer Hanquet zinspeelde.

Daaruit volgt dat de Senaat het goed geoordeeld heeft telkens uitdrukkelijk zijn mening te kennen te geven, wanneer hij aan sommige bepalingen een aanvullend karakter toekende ».

Na een korte tussenkomst van Senator Ancot werd de discussie over dit punt gesloten en er werd niet verder op teruggekomen.

513. — Uit al deze verklaringen blijkt onomstootbaar dat :

1° de wet niet van openbare orde is, in de enge betekenis ;

2° dat in principe alle bepalingen dwingend recht zijn ;

3° dat alleen de bepalingen, waarvan de tekst zelf ondubbelzinnig vermeldt, dat de partijen er kunnen van afwijken, aanvullend recht zijn ; deze vermelding in de tekst kan zowel uitdrukkelijk als impliciet zijn.

514. — Er bestaat volledige eensgezindheid om aan te nemen dat de wet van 30 april 1951 niet van openbare orde is in de zin van artikel 6 B.W. daar ze noch de inrichting van de Staat, noch de goede zeden, noch de essentiële grondslagen van de economische of morele orde van de samenleving raakt (De Page, nr 782, A en D, 1° ; — Tschoffen-Dubru, nr 124 ; — Cass., 15 maart 1968, *Arr. Verbr.*, 1968, 936).

Als gevolg daarvan zal de rechter in geen geval de nietigheid van enige bepaling van een huurovereenkomst als zijnde in strijd met de wet van 30 april 1951 van ambtswege mogen opwerpen. De nietigheid is steeds betrekkelijk, zodat degene in wiens belang ze voorgeschreven werd, ze niet noodzakelijk moet inroepen en ervan kan afzien.

Als de begunstigde de nietigheid ten gepaste tijde niet inroept kan vermoed worden dat hij ervan heeft afgezien.

515. — In principe zijn al de bepalingen van de wet van 30 april 1951 dus dwingend recht : zodra de partijen een overeenkomst sluiten die beantwoordt aan de normen van artikel 1, zijn zij ertoe gehouden hun overeenkomst in overeenstemming te brengen met al de bepalingen van die wet. Alle afwijkende bepalingen van de overeenkomst zijn nietig. Deze nietigheid is echter geen volstrekte nietigheid ; de tegenstrijdige bepaling is niet onbestaande, integendeel. Doch de nietigheid kan steeds ingeroepen worden zolang de partij, in wiens belang de bepaling

voorgeschreven werd, daarvan niet heeft afgezien. Want niemand is verplicht de nietigheid in te roepen en de rechter kan ze niet van ambtswege opwerpen.

Men zou het zelfs zeer scherp kunnen stellen en beweren dat de partijen, een huurovereenkomst mogen opmaken waarin zij van alle bepalingen van de wet van 30 april 1951 afwijken. Deze overeenkomst is niet onbestaande ; ze is slechts in zover nietig dat de partijen deze nietigheid steeds kunnen inroepen, althans zo ze daarvan niet op geldige wijze hebben afgezien ; doch deze afstand is aan bepaalde vormen gebonden.

516. — Het is vanzelfsprekend dat alleen degene in wiens belang de nietigheid werd ingesteld, daarvan afstand kan doen.

Deze afstand kan meestal niet geschieden vooraleer het recht, waarvan eventueel zal worden afgezien, is ontstaan. Dat is een van de kenmerken van de dwingende aard van een wet : de partijen kunnen wel van die wet afwijken doch enkel onder bepaalde voorwaarden, nl. dat het welbewust en volledig vrij geschiedt. Daarom kan dat pas op het ogenblik dat de beschermde of begunstigde partij werkelijk vrij is, d.i. op het ogenblik dat haar recht vaststaat.

De partijen kunnen wel een andersluidende overeenkomst treffen doch als puntje bij paaltje komt kan de bevoordeelde partij de nietigheid steeds inroepen.

Zo kunnen b.v. beide partijen de herziening van de huurprijs vragen bij het einde van elke driejarige periode ; zodra de termijn voor die aanvraag is ingegaan, kunnen ze daarvan afzien doch niet eerder ; en die afstand geldt enkel voor die bepaalde driejarige periode ; bij een volgende driejarige termijn zou over de afstand opnieuw kunnen overeengekomen worden.

517. — Soms kan de afstand enkel geschieden in een welbepaalde vorm. Zo kan de huurder in de loop van de overeenkomst, van de minimumhuurtijd van negen jaren afzien doch enkel in een authentieke akte of in een verklaring voor de rechter afgelegd. Elke andere vorm van afstand van die bepaling zou nietig zijn ; doch ook hier is de huurder nooit verplicht dergelijke nietigheid in te roepen.

Ook artikel 13 dat de mogelijkheid openlaat om de duur van de huurhernieuwing te beperken tot min dan negen jaren schrijft voor dat dergelijke beperking slechts geldig is als het akkoord van de partijen blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring voor de rechter afgelegd.

518. — Sommige bepalingen van de wet van 30 april 1951 zijn uitsluitend in het belang van de huurder of van de verhuurder ingevoegd ; andere betreffen de beide partijen.

Meestal is het de huurder die beschermd wordt ; doch het is niet steeds duidelijk uit te maken welke partij de wet heeft willen beschermen.

Dit heeft nochtans belang ; de partij in wiens voordeel de wet beschikt heeft, kan afzien van het recht om de nietigheid in te roepen (De Page, nr 782, D, 4).

Zo b.v. is de wet dwingend in artikel 3 dat een minimumduur van negen jaren voorschrijft. Doch niets belet de partijen een overeenkomst

van meer dan negen jaren aan te gaan, daar het de huurder is die diende beschermd te worden en niet de verhuurder.

Artikel 3, derde lid, is een bepaling uitsluitend in het voordeel van de huurder, evenals de artikelen 5, 7, 10, 12 en 20 en nog meer andere.

De vormvoorschriften van artikel 14, eerste lid, zijn klaarblijkelijk in het belang van de verhuurder in de wet opgenomen (Cass., 15 maart 1968, *Arr. Verbr.*, 1968, 936), evenals trouwens de bepalingen van artikel 16.

De mogelijkheid om op het einde van iedere driejarige periode de huurprijs te herzien (art. 6) belangt beide partijen aan ; dit geldt ook voor artikel 25, achtste lid, nl. betreffende de aftrek van het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld bij het bepalen van de vergoeding wegens uitzetting ; ook artikel 25, negende lid, over de verdeling van de vergoeding tussen onderhuurder en hoofdhuurder, beschermt beide partijen ; hetzelfde kan gezegd worden van artikel 29 over de bevoegdheid.

519. — Hij die een afwijkingsmogelijkheid inroept moet bewijzen dat de wet zulks toelaat ; de wet is immers in principe van dwingend recht ; uit de wettekst moet blijken, zij het niet uitdrukkelijk, dat de partijen vrij zijn een andere regeling te treffen.

M.a.w. zij mogen enkel afwijken van die bepalingen, waarvoor die mogelijkheid hun uitdrukkelijk of impliciet door de wetgever zelf verleend is (De Page, nr 782, B en D, 2° ; — Cass., 10 juni 1954, *J.T.*, 1954, 515).

Paternostre (nr 40) is van oordeel dat, niettegenstaande de eensluidende verklaringen zowel van de verslaggevers in de Kamer en Senaat als van de minister van Justitie, de wet aan de rechtbanken toelaat in ieder afzonderlijk geval te oordelen over de nietigheid van een van de wet afwijkend beding, gezien de afwezigheid van een duidelijke wettekst.

Deze stelling is juist, in zover zij toelaat het al dan niet gebiedend karakter van iedere bepaling na te gaan, doch verkeerd indien zou toegelaten worden in bepaalde omstandigheden van gelijk welk voorschrift af te wijken.

520. — De wet is immers niet louter van aanvullend recht ; men kan niet beweren dat ze enkel geldt voor het geval dat partijen met elkaar geen regeling hebben getroffen.

Doch in de wet komen wel meerdere beschikkingen voor die aan de partijen toelaten van meet af uitdrukkelijk of stilzwijgend andersluidende regelingen te treffen ; er zijn bepalingen in de wet, waar de mogelijkheid van afwijking aan de partijen verleend wordt.

Doch de mogelijkheid wordt soms aan bepaalde voorwaarden onderworpen ; zo is de regeling omtrent de vergoeding wegens uitzetting aanvullend recht ; doch de partijen kunnen dienaangaande slechts afwijkende regelingen treffen vanaf het ogenblik dat het recht op vergoeding verworven is, niet eerder. In geval van twijfel omtrent de bedoeling van de wetgever, moet de bepaling uitgelegd worden in de zin dat ze dwingend is, zodat er niet mag van afgeweken worden.

521. — De beschermde partij kan dus van deze betrekkelijke nietigheid afstand doen daar het voorschrift tot bescherming van private belangen

strekt. Doch deze afstand moet omstandig zijn en wordt niet zo maar vermoed ; hij moet in elk geval onbetwistbaar zijn en bewust (Vred. Andenne, 19 jan. 1962, *Jur. Liège,* 1961-62, 38). Doch elke afstand mag door de tegenpartij ingeroepen worden en desgevallend bewezen door alle middelen.

De afstand moet uit bepaalde omstandigheden onbetwistbaar kunnen afgeleid worden. Het feit alleen dat de verhuurder op de hoogte is van de hem bij artikel 14, eerste lid, toegestane rechten en opgelegde verplichtingen, betekent nog geen afstand van het recht om zich op die nietigheid te beroepen.

522. — Doch de nietigheid moet door de rechter aanvaard worden zodra de partij, in wiens belang ze werd voorgeschreven, ze inroept.

Zo zijn de vormvoorschriften van artikel 14, eerste lid, voorgeschreven op straffe van nietigheid ; de verhuurder zou daarvan kunnen afzien, doch als hij de nietigheid van de aanvraag tot huurhernieuwing inroept, moet de rechter de nietigheid vaststellen (Cass., 15 maart 1968, *R.W.*, 1967-68, 2000).

AANHANGSEL — EVOLUTIE VAN HET ALGEMEEN INDEXCIJFER DER CONSUMPTIEPRIJZEN
(Bron : Ministerie van Economische Zaken)

523. — Index I (Basis : april 1914 = 100) — Gebruikt van 1920 tot 15 april 1939 (*Staatsblad*, 29 febr. 1920).

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1920	396	420	445	461	471	462	453	463	471	477	476	468	455
1921	450	434	411	399	389	384	379	384	386	391	394	393	400
1922	387	380	371	367	365	366	366	366	371	376	384	384	374
1923	383	397	408	409	413	419	429	439	453	458	463	470	428
1924	480	495	510	498	485	492	493	498	503	513	520	521	501
1925	521	517	511	506	502	505	509	517	525	533	534	534	518
1926	527	526	521	529	558	579	637	681	684	705	730	741	618
1927	755	770	771	774	776	785	790	787	794	804	809	812	786
1928	813	811	806	807	805	811	811	819	825	834	845	852	820
1929	856	859	862	860	864	867	871	879	889	894	897	897	875
1930	859	890	879	870	867	866	869	872	874	875	872	859	874
1931	846	825	811	808	803	798	789	787	786	781	776	764	798
1932	752	734	725	715	712	708	708	706	713	720	726	722	720
1933	724	722	715	709	701	697	695	698	701	701	702	700	705
1934	695	687	677	670	662	653	654	659	660	664	663	653	666
1935	642	632	621	629	638	649	654	662	670	684	689	684	655
1936	685	683	678	677	674	677	674	683	690	698	703	704	686
1937	708	716	719	719	723	728	740	746	753	756	758	758	735
1938	766	763	757	751	753	761	755	755	764	769	772	768	761
1939	769	759	754	751	748	750	753	751	756	801	817	828	769
1940	839	857	857	867	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1941	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1943	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1944	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1947	2418	2412	2396	2401	2417	2429	2459	2558	2567	2607	2609	2650	2.494
1948	2663	2816	2860	2882	2896	2885	2876	2907	2929	2876	2867	2874	2.861
1949	2861	2823	2774	2762	2754	2771	2755	2751	2756	2736	2739	2730	2.768
1950	2714	2713	2695	2689	2691	2676	2682	2735	2848	2871	2825	2791	2.744
1951	2826	2900	2985	3007	3015	3022	3023	3020	3034	3048	3060	3072	3.001
1952	3084	3087	3058	3028	2997	3005	2993	3004	3011	3016	3023	3029	3.028
1953	3023	3002	2994	2993	2995	3008	3010	3025	3044	3042	3050	3043	3.019
1954	3055	3081	3071	3068	3078	3087	3072	3080	3074	3057	3068	3076	3.072
1955	3080	3063	3053	3028	3012	3024	3046	3031	3044	3044	3084	3087	3.057
1956	3085	3091	3107	3107	3125	3127	3131	3135	3144	3158	3163	3184	3.129
1957	3197	3204	3198	3204	3209	3214	3240	3232	3247	3250	3270	3277	3.228
1958	3281	3270	3261	3270	3268	3272	3259	3259	3259	3264	3267	3280	3.270
1959	3283	3289	3261	3288	3300	3308	3309	3325	3328	3332	3340	3367	3.310
1960	3329	3326	3318	3315	3314	3320	3311	3308	3314	3325	3331	3331	3.320
1961	3334	3336	3337	3338	3346	3353	3365	3372	3366	3361	3366	3366	3.353
1962	3367	3366	3371	3388	3430	3450	3431	3389	3394	3404	3410	3404	3.400
1963	3418	3460	3461	3455	3445	3450	3470	3466	3489	3503	3520	3549	3.473
1964	3568	3564	3552	3571	3579	3621	3650	3650	3653	3662	3678	3690	3.618
1965	3699	3707	3711	3717	3761	3769	3782	3783	3795	3799	3817	3839	3.765
1966	3854	3866	3882	3922	3941	3957	3922	3923	3936	3949	3951	3961	3.922
1967	3975	3984	3996	4009	4021	4029	4033	4049	4071	4081	4092	4096	4.034
1968	4106	4108	4112	4120	4125	4140	4147	4151	4168	4184	4185	4200	4.146
1969	4218	4236	4259	4270	4283	4295	4310	4317	4329	4346	4366	4383	4.301

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1970	4402	4415	4440	4457	4458	4460	4483	4492	4491	4499	4512	4520	4.469
1971	4543	4579											
1972													
1973													
1974													
1975													
1976													
1977													
1978													
1979													
1980													

524. — Index II (Basis : 1936-37-38 = 100) — Gebruikt van 15 april 1939 tot 30 juni 1955 ; van 1940 tot 1947 niet berekend, wegens de oorlogsomstandigheden.

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1939	105,8	104,4	103,6	103,1	102,9	103,1	103,5	103,3	103,9	110,1	112,4	113,9	105,8
1940	115,4	117,8	117,9	119,2	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1941	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1943	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1944	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1947	332,5	331,7	329,5	330,1	332,3	334,0	338,1	351,8	353,0	358,5	358,7	364,4	342,9
1948	366,2	387,2	393,3	396,3	398,2	396,7	395,5	399,8	402,8	395,5	394,3	395,2	393,4
1949	393,4	388,1	381,5	379,8	378,7	381,0	378,8	378,3	378,9	376,2	376,6	375,4	380,6
1950	373,2	373,0	370,6	369,7	370,0	368,0	368,8	376,1	391,6	394,7	388,4	383,8	377,3
1951	388,6	398,7	410,4	413,5	414,5	415,5	415,6	415,3	417,1	419,1	420,8	422,4	412,6
1952	424,0	424,4	420,5	416,4	412,1	413,2	411,5	413,1	414,0	414,7	415,6	416,5	416,3
1953	415,7	412,7	411,7	411,5	411,9	413,6	413,9	415,9	418,6	418,3	419,3	418,4	415,1
1954	420,0	423,6	422,3	421,8	423,2	424,5	422,4	423,5	422,7	420,4	421,9	422,9	422,4
1955	423,5	421,2	419,8	416,4	414,1	415,8	418,8	416,8	418,4	418,4	423,8	424,2	419,4
1956	424,2	425,1	427,1	427,1	428,8	430,0	430,5	431,0	432,2	434,2	434,9	437,7	430,3
1957	439,5	440,5	439,6	440,5	441,2	441,9	445,4	444,3	446,4	446,9	449,6	450,6	443,9
1958	451,2	449,6	448,3	449,6	449,8	450,4	448,6	448,6	448,6	449,3	449,7	451,4	449,6
1959	451,3	452,2	448,3	452,1	453,3	454,9	454,9	457,2	457,5	458,2	459,1	458,8	455,1
1960	457,7	457,2	456,1	455,7	455,6	456,5	455,2	454,7	455,6	456,7	457,6	457,6	456,5
1961	457,9	458,2	458,4	458,4	459,6	460,6	462,2	463,1	462,3	461,6	462,3	462,2	461,0
1962	462,4	462,3	463,1	465,4	471,1	473,8	471,3	465,5	466,2	467,5	468,3	467,5	467,5
1963	469,4	475,2	475,4	474,5	473,2	473,9	476,5	475,9	479,1	481,1	483,4	487,2	477,5

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1964	489,7	489,2	487,7	490,1	491,4	492,9	496,9	496,9	497,3	498,6	500,7	502,4	497,5
1965	508,5	509,7	510,2	511,0	517,1	518,3	520,0	520,2	521,8	522,4	524,9	527,9	517,7
1966	530,0	531,6	533,9	539,3	542,0	544,1	539,4	539,0	540,8	542,5	542,9	544,2	539,3
1967	546,5	547,8	549,4	551,2	552,9	553,9	554,6	556,7	559,8	561,1	562,7	563,2	554,7
1968	564,5	564,8	565,3	566,5	567,1	569,2	570,3	570,8	573,1	575,3	575,4	577,4	570,0
1969	580,0	582,4	585,6	587,1	588,9	590,5	592,6	593,5	595,0	597,6	600,3	602,7	591,4
1970	605,2	607,1	610,5	612,9	613,0	613,2	616,4	617,7	617,5	618,6	620,4	620,9	614,4
1971	624,7	629,6											
1972													
1973													
1974													
1975													
1976													
1977													
1978													
1979													
1980													
1981													
1982													
1983													
1984													
1985													
1986													
1987													
1988													
1989													
1990													

525. — Index III (Basis : 1953 = 100) — Gebruikt van 1 juli 1955 tot 31 december 1967 (*Staatsblad*, 3 aug. 1955, 4746, en 10 nov. 1955, 7451).

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1939	25,40	25,10	24,90	24,70	24,70	24,70	24,80	24,80	24,90	26,40	27,00	27,30	25,40
1940	27,70	28,30	28,30	28,60	—	—	—	—	—	—	—	—	(28,20)
1941	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1943	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1944	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1947	79,80	79,61	79,08	79,22	79,75	80,16	81,14	84,43	84,72	86,04	86,09	87,46	82,30
1948	87,89	92,93	94,39	95,11	95,57	95,21	94,92	95,95	96,67	94,92	94,63	94,85	94,42
1949	94,42	93,14	91,56	91,15	90,89	91,44	90,91	90,79	90,94	90,29	90,38	90,10	91,34
1950	89,57	89,52	88,94	88,73	88,80	88,32	88,51	90,26	93,98	94,73	93,22	92,11	90,55
1951	93,26	95,69	98,50	99,24	99,48	99,72	99,74	99,67	100,10	100,58	100,99	101,38	99,02
1952	101,76	101,86	100,92	99,94	98,90	99,17	98,76	99,14	99,36	99,53	99,74	99,96	99,91
1953	99,77	99,05	98,81	98,76	98,86	99,26	99,34	99,82	100,46	100,39	100,63	100,42	99,62
1954	101,00	101,70	101,40	101,40	101,70	101,90	101,10	101,60	101,70	100,90	100,80	100,60	101,30
1955	100,70	100,20	101,00	99,60	99,20	99,80	100,90	101,40	101,80	101,80	102,10	102,20	100,80
1956	102,20	102,40	102,90	102,90	103,30	103,58	103,72	103,84	104,13	104,61	104,77	105,45	103,65
1957	105,88	106,12	105,92	106,13	106,28	106,46	107,32	107,04	107,54	107,65	108,31	108,55	106,93
1958	108,69	108,31	108,00	108,31	108,35	108,51	108,08	108,07	108,08	108,24	108,34	108,76	108,31
1959	108,73	108,95	108,00	108,93	109,22	109,59	109,60	110,14	110,23	110,38	110,62	110,53	109,64
1960	110,28	110,17	109,89	109,79	109,76	109,98	109,67	109,56	109,76	110,14	110,34	110,34	109,97
1961	110,43	110,49	110,53	110,55	110,83	111,06	111,45	111,68	111,48	111,32	111,49	111,45	111,06
1962	111,51	111,49	111,67	112,22	113,61	114,26	113,66	112,25	112,41	112,74	112,92	112,74	112,62
1963	113,19	114,58	114,63	114,42	114,10	114,27	114,91	114,77	115,54	116,02	116,57	117,51	115,04

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1964	118,11	117,98	117,61	118,21	118,50	119,88	120,84	120,84	120,93	121,24	121,76	122,16	119,84
1965	122,51	122,80	122,91	123,11	124,58	124,85	125,28	125,31	125,70	125,85	126,44	127,18	124,71
1966	127,68	128,07	128,63	129,93	130,56	131,08	129,94	129,85	130,38	130,80	130,88	131,19	129,92
1967	131,43	131,67	132,32	133,25	133,71	133,81	133,56	133,93	134,49	134,76	135,16	135,35	133,62
1968	135,95	136,02	136,15	136,45	136,58	137,07	137,34	137,46	138,01	138,54	138,57	139,06	137,41
1969	139,67	140,27	141,02	141,40	141,83	142,21	142,73	142,93	143,35	143,92	144,57	145,14	142,47
1970	145,80	146,25	147,08	147,64	147,67	147,72	148,49	148,80	148,75	149,00	149,46	149,71	148,03
1971	150,50	151,66											
1972	158,79												
1973													
1974	165,67												
1975	182,47				218,98	219,77	222,85	225,57				231,74	
1976													
1977													
1978													
1979													
1980													
1981													
1982													
1983													
1984													
1985													
1986													
1987													
1988													
1989													
1990													

526. — Index IV (Basis : 1966 = 100) — Gebruikt vanaf 1 januari 1968 (*Staatsblad,* 2 febr. 1968, 1049).

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1939	19,04	18,79	18,65	18,56	18,52	18,56	18,63	18,59	18,70	19,82	20,23	20,50	19,04
1940	20,77	21,20	21,22	21,46	—	—	—	—	—	—	—	—	(21,16)
1941	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1942	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1943	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1944	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1945	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1946	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1947	59,65	59,71	59,31	59,42	59,81	60,12	60,86	63,32	63,54	64,53	64,57	65,59	61,72
1948	65,92	69,70	70,79	71,33	71,68	71,41	71,19	71,96	72,50	71,19	70,94	71,14	70,81
1949	70,81	69,86	68,65	68,36	68,17	68,58	68,18	68,09	68,20	67,72	67,79	67,57	68,51
1950	67,18	67,14	66,71	66,55	66,60	66,24	66,38	67,70	70,89	71,05	69,91	69,04	67,91
1951	69,95	71,77	73,87	74,43	74,61	74,79	74,80	74,75	75,08	75,44	75,74	76,03	74,27
1952	76,32	76,39	75,69	74,95	74,18	74,38	74,07	74,36	74,52	74,65	74,81	74,97	74,93
1953	74,83	74,29	74,11	74,07	74,14	74,45	74,50	74,86	75,35	75,29	75,46	75,31	74,72
1954	75,60	76,25	76,01	75,92	76,18	76,41	76,03	76,23	76,09	75,67	75,94	76,12	76,03
1955	76,23	75,82	75,56	74,95	74,54	74,84	77,69	78,08	78,39	78,39	78,62	78,69	77,62
1956	78,69	78,85	79,23	79,23	79,54	79,76	79,86	79,96	80,18	80,55	80,67	81,20	79,80
1957	81,53	81,71	81,56	81,72	81,84	81,97	82,64	82,42	82,81	82,89	83,40	83,58	82,34
1958	83,69	83,40	83,16	83,40	83,43	83,55	83,22	83,21	83,22	83,34	83,42	83,75	83,40
1959	83,72	83,89	83,16	83,88	84,10	84,38	84,39	84,81	84,88	84,99	85,18	85,11	84,42
1960	84,92	84,91	84,62	84,54	84,52	84,68	84,45	84,36	84,52	84,81	84,96	84,96	84,68
1961	85,03	85,08	85,11	85,12	85,34	85,52	85,82	85,99	85,84	85,72	85,85	85,82	85,52
1962	85,86	85,85	85,99	86,41	87,48	87,98	87,52	86,43	86,56	86,81	86,95	86,81	86,72
1963	87,16	88,23	88,27	88,10	87,84	87,99	88,48	88,37	88,97	89,34	89,76	90,48	88,58

Jaar	*jan.*	*febr.*	*maart*	*april*	*mei*	*juni*	*juli*	*aug.*	*sept.*	*okt.*	*nov.*	*dec.*	*gemiddelde*
1964	90,94	90,84	90,56	91,02	91,25	92,31	93,05	93,05	93,12	93,89	93,76	94,06	92,28
1965	94,32	94,56	94,64	94,79	95,93	96,13	96,43	96,49	96,79	96,13	97,36	97,93	93,03
1966	98,31	98,61	99,05	100,06	100,53	100,93	100,05	99,98	100,39	100,72	100,78	101,02	100,04
1967	101,34	101,87	101,87	102,21	102,52	102,71	102,83	103,23	103,80	104,04	104,33	104,44	102,91
1968	104,67	104,73	104,83	105,05	105,16	105,54	105,74	105,84	106,26	106,67	106,69	107,07	105,69
1969	107,54	108,00	108,58	108,87	109,20	109,49	109,89	110,05	110,37	110,81	111,31	111,75	109,66
1970	112,22	112,57	113,21	113,64	113,66	113,70	114,29	114,53	114,50	114,70	115,04	115,23	113,86
1971	115,83	116,74											
1972	122,22												
1973	130,60												
1974	140,44							154,4				160,66	
1975					168,55	169,16	172,79	172,98				178,37	
1976													
1977													
1978													
1979													
1980													
1981													
1982													
1983													
1984													
1985													
1986													
1987													
1988													
1989													
1990													

527. — Omrekening der punten en gedeelten van punten.

Waarden van basis III	*Corresponderende waarde*		
	Basis I	*Basis II*	*Basis IV*
1,00	30,19	4,15	0,77
1,25	37,74	5,19	0,96
1,50	45,29	6,23	1,15
1,75	52,83	7,36	1,35
2,00	60,38	8,30	1,54
2,25	67,93	9,34	1,73
2,50	75,48	10,38	1,92
2,75	83,02	11,41	2,12
3,00	90,57	12,45	2,31
4,00	120,76	16,60	3,08
5,00	150,95	20,75	3,85

Waarden van basis II	*Corresponderende waarde*		
	Basis I	*Basis III*	*Basis IV*
5	36,37	1,20	0,93
10	72,73	2,41	1,85
15	109,10	3,61	2,78
20	144,46	4,82	3,71
25	180,83	6,02	4,64

528. — Omzettingstabel voor de verschillende waarden van het oude indexcijfer. (Van index III naar index IV; omzetting op basis van 129,92).

Waarde van de index 1953	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*
130,00	100,06	140,00	107,76	150,00	115,46	160,00	123,16
130,25	100,25	140,25	107,95	150,25	115,65	160,25	123,35
130,50	100,45	140,50	108,14	150,50	115,84	160,50	123,54
130,75	100,64	140,75	108,34	150,75	116,04	160,75	123,74
131,00	100,83	141,00	108,53	151,00	116,23	161,00	123,93
131,25	101,02	141,25	108,72	151,25	116,42	161,25	124,12
131,50	101,22	141,50	108,91	151,50	116,61	161,50	124,31
131,75	101,41	141,75	109,11	151,75	116,81	161,75	124,51
132,00	101,60	142,00	109,30	152,00	117,00	162,00	124,70
132,25	101,79	142,25	109,49	152,25	117,19	162,25	124,89
132,50	101,99	142,50	109,68	152,50	117,38	162,50	125,08
132,75	102,18	142,75	109,88	152,75	117,58	162,75	125,28
133,00	102,37	143,00	110,07	153,00	117,77	163,00	125,47
133,25	102,56	143,25	110,26	153,25	117,96	163,25	125,66
133,50	102,76	143,50	110,45	153,50	118,15	163,50	125,85
133,75	102,95	143,75	110,65	153,75	118,35	163,75	126,05
134,00	103,14	144,00	110,84	154,00	118,54	164,00	126,24
134,25	103,33	144,25	111,03	154,25	118,73	164,25	126,43
134,50	103,53	144,50	111,22	154,50	118,92	164,50	126,62
134,75	103,72	144,75	111,41	154,75	119,11	164,75	126,81
135,00	103,91	145,00	111,61	155,00	119,31	165,00	127,01

Waarde van de index 1953	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*	*Waarde van de index 1953*	*Corresponderende waarde van de index 1966*
135,25	104,10	145,25	111,80	155,25	119,50	165,25	127,20
135,50	104,29	145,50	111,99	155,50	119,69	165,50	127,39
135,75	104,49	145,75	112,18	155,75	119,88	165,75	127,58
136,00	104,68	146,00	112,38	156,00	120,08	166,00	127,78
136,25	104,87	146,25	112,57	156,25	120,27	166,25	127,97
136,50	105,06	146,50	112,76	156,50	120,46	166,50	128,16
136,75	105,26	146,75	112,95	156,75	120,65	166,75	128,35
137,00	105,45	147,00	113,15	157,00	120,85	167,00	128,55
137,25	105,64	147,25	113,34	157,25	121,04	167,25	128,74
137,50	105,83	147,50	113,53	157,50	121,23	167,50	128,93
137,75	106,03	147,75	113,72	157,75	121,42	167,75	129,12
138,00	106,22	148,00	113,92	158,00	121,62	168,00	129,32
138,25	106,41	148,25	114,11	158,25	121,81	168,25	129,51
138,50	106,60	148,50	114,30	158,50	122,00	168,50	129,70
138,75	106,80	148,75	114,49	158,75	122,19	168,75	129,89
139,00	106,99	149,00	114,69	159,00	122,39	169,00	130,09
139,25	107,18	149,25	114,88	159,25	122,58	169,25	130,28
139,50	107,37	149,50	115,07	159,50	122,77	169,50	130,47
139,75	107,57	149,75	115,26	159,75	122,96	169,75	130,66

529. — Omrekeningscoëfficiënten.

Basis I Basis II Basis III Basis IV	april 1914 = 100 (1936-1937-1938) = 100 1953 = 100 1966 = 100
Basis I	Basis II × 7,273 Basis III × 7,273 × 4,151 = Basis III × 30,1902 Basis IV × 7,273 × 4,151 × 1,2992 = Basis IV × 39,2233
Basis II	Basis I : 7,273 Basis III × 4,151 Basis IV × 4,151 × 1,2992 = Basis IV × 5,3930
Basis III	Basis I : (7,273 × 4,151) = Basis I : 30,1902 Basis II : 4,151 Basis IV × 1,2992
Basis IV	Basis I : (7,273 × 4,151 × 1,2992) = Basis I : 39,2233 Basis II : (4,151 × 1,2992) = Basis II : 5,3930 Basis III : 1,2992

Opmerking : Om van basis IV naar basis III om te rekenen en omgekeerd, wordt hier het coëfficiënt 1,2992 gebruikt, dat door het Ministerie van Economische Zaken aangeraden wordt inzake huren (*Staatsblad,* 2 febr. 1968). De Nationale Arbeidsraad beveelt evenwel het coëfficiënt 1,2988 aan voor de toepassing van collectieve arbeidsovereenkomsten. Hetzelfde geldt om van basis II naar basis III, en omgekeerd om te rekenen. Hier wordt het coëfficiënt 4,151 gebruikt, zoals aanbevolen door het Ministerie van Economische Zaken (*Staatsblad,* 3 aug. 1955 en 10 nov. 1955). Voor de lonen wordt het coëfficiënt 4,188 aanbevolen (*Staatsblad,* 10 nov. 1955).

MODELLEN VAN AKTEN

door

Robert SOETAERT

Raadsheer in het hof van beroep te Gent

en

Geert BAERT

Advocaat bij het hof van beroep te Gent

I. — (Onderhandse) handelshuurovereenkomst.

II. — Opzegging door de verhuurder bij het verstrijken van een driejarige periode.

III. — Overeenkomst tot voortijdige beëindiging van de huur.
A. Notariële akte.
B. Verzoekschrift aan de vrederechter.

IV. — Kennisgeving van voorgenomen verbouwing.

V. — Antwoord op kennisgeving van voorgenomen verbouwing.

VI. — Overeenkomst aangaande verbouwingen.

VII. — Onderhands contract van onderverhuring, met verhuring van handelszaak (Brouwerijcontract).

VIII. — Betekening van een ontwerpovereenkomst van huuroverdracht of onderverhuring.

IX. — Opzegging door aankoper of verkrijger onder bijzondere titel.

X. — Aanvraag tot huurhernieuwing.

XI. — Huurhernieuwing bij overeenkomst.

XII. — Weigering van huurhernieuwing.

XIII. — Dagvaarding om huurhernieuwing te verkrijgen na gemotiveerde weigering.

XIV. — Aanbod van een derde.

XV. — Aanbod van gelijke huurprijs door de huurder.

XVI. — Verzoek tot de vrederechter om de partijen op te roepen.

XVII. — Verzoekschrift aan de vrederechter om de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking te doen oproepen.

Aanwijzingen voor het gebruik

1) De artikelen in de tekst tussen haakjes en zonder nadere aanduiding opgegeven, zijn die van de wet van 30 april 1951 en de latere wijzigingen en aanvullingen ervan tot en met de wet van 27 maart 1970.

2) In kleine letter zijn gedrukt : noten en verwijzingen.

3) Cursief zijn gedrukt :

   a. De bij wijze van voorbeeld ingevoegde namen, beroepen, enz...

   b. De volzinnen of zinsdelen, die een variante uitmaken van de voorgaande ; veelal wordt hierbij de variante nog tussen haakjes geplaatst of voorafgegaan door het voegwoord « of ».

   c. Een enkele keer ook wel een aanduiding zoals : « ten minste drie maanden » enz...

I. — (Onderhandse) handelshuurovereenkomst (art. 1).

Een authentieke akte is vereist voor contracten die voor langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaar huur (art. 1 en 2 Hyp.W.) ; registratie is verplicht (art. 19-3° Reg.W.), binnen drie maanden (art. 32-5° en 33 Reg.W.), op overlegging van een origineel en een (ongezegeld) voor echt verklaard afschrift (art. 21-1 Reg.W.).

De ondergetekenden :

1° *Karel Van Damme, ambtenaar,* wonende te ..... aan de .....straat nr ..... (*eigenaar, vruchtgebruiker*), hierna « de verhuurder » genoemd,

2° *Walter Everaert, handelaar* (*schoenmaker*), wonende te ..... aan de .....straat nr ....., hierna « de huurder » genoemd, zijn overeengekomen als volgt :

Art. 1. — De heer *Karel Van Damme* verhuurt aan de heer *Walter Everaert,* die aanvaardt, het eigendom gelegen te ..... aan de .....straat nr ..... *bestaande uit winkel, woonhuis, werkplaats, tuin en aanhorigheden,* hoofdzakelijk bestemd tot het drijven van een kleinhandel in ..... (*tot een schoenmakersbedrijf*) en volkomen bekend aan beide partijen, die daarvan geen nadere omschrijving verlangen.

De heer *Walter Everaert* verklaart het gehuurde te ontvangen in goede staat van onderhoud (art. 1720 en 1731 B.W.) (*of: in de staat op tegenspraak tussen partijen vastgesteld op* ..... *bij exploot van deurwaarder* ..... *te* .....) (art. 1730 B.W.) ; hij zal het in dezelfde staat ter beschikking van de verhuurder stellen op het einde van de huur.

Art. 2. — De huurprijs bedraagt ..... frank per jaar, te betalen in maandelijkse termijnen (*of: kwartalen*) van ..... frank, bij voorbaat op de eerste dag van elke maand (*kwartaal*) en voor het eerst op ..... ten huize (art. 1257 B.W.) van de (*ver*)huurder.

Betalingen over post of bank hebben niet tot gevolg dat de schuld haalbaar wordt.

De huurprijs is verbonden aan de algemene index van de prijzen bij consumptie, en zal aangepast worden bij stijging of daling, naar evenredigheid.

Als peilindex geldt het indexcijfer van de maand waarin dit huurcontract wordt gesloten (*of: waarin de huurder in het genot is getreden van het gehuurde goed*).

De aanpassing geschiedt eerst na een verlopen jaar, en geldt dan telkens voor geheel het volgende jaar. Zij kan aldus de eerste maal geschieden op ..... en wordt al volgt berekend : oorspronkelijke huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van de laatste maand van het voorbije jaar en gedeeld door de peilindex.

(*Of: Telkens als de lopende index gestegen of gedaald is met vijf punten ten opzichte van de peilindex, wordt de huurprijs naar evenredigheid*

aangepast. De berekening geschiedt als volgt: oorspronkelijke huurprijs vermenigvuldigd met het nieuw indexcijfer en gedeeld door de peilindex).

Dit beding wordt over en weer, van rechtswege en zonder enige aanmaning, toegepast. Nalatigheid geldt niet als afstand van rechten (1).

Gedurende de laatste drie maanden van elke driejarige periode hebben beide partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed tengevolge van nieuwe omstandigheden op dat ogenblik ten minste vijftien t.h. hoger of lager is dan de huurprijs die in deze overeenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld (*of: hoger of lager ligt dan de huurprijs die in deze overeenkomst of bij de laatste herziening is bepaald, de aanpassingen ingevolge het beding van glijdende schaal buiten beschouwing gelaten*) (art. 6 en 29).

Art. 3. — De huurtijd is bepaald op negen jaren (art. 3), behoudens gebeurlijke hernieuwingen (art. 13 en 14).

De huur gaat in op ..... en eindigt derhalve op ..... zonder dat de huurder zich op stilzwijgende wederinhuring kan beroepen (art. 14, derde lid; — art. 1738 en 1759 B.W.).

De huurder kan evenwel de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden te voren opzegt bij deurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief (art. 3, derde lid) (2).

De verhuurder kan eveneens de huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode mits hij ten minste één jaar tevoren opzegt bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn geadopteerde kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of geadopteerde kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie/vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of adoptie staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot (art. 3, vijfde lid).

Nochtans zullen de verhuurder of de andere voornoemde personen in het gehuurde niet dezelfde handel mogen drijven (*hetzelfde ambacht mogen uitoefenen*) als daarin door de huurder is gedreven, binnen ..... jaar nadat deze het heeft verlaten.

Art. 4. — De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen en de huurder die het verlangt uit te oefenen, moet

(1) Zie Tw., nr 127.
(2) Zie Tw., nr 85.

zulks op straffe van verval bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur, *dat is tussen ..... en ....., alsook tussen ..... en ..... tussen ..... en ..... (data)*.

De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde (art. 13 tot 24).

Alle vergoedingen wegens uitzetting, om welke reden ook verschuldigd, zijn opeisbaar *zes maanden* vóór het verstrijken van de huur, met uitzondering van die welke hun oorzaak vinden in een handeling die na het uittreden is verricht (art. 25 tot 28) (3).

Art. 5. — De belastingen op het gehuurde zullen door de (*ver*)huurder gedragen en betaald worden. (*Of: alle belastingen en heffingen behoudens de onroerende voorheffing en ....., zullen door de huurder gedragen en betaald worden*).

Gas-, electriciteits-, brandstof- en waterverbruik, evenals huur en herstelling van de meters zijn ten laste van de huurder.

Art. 6. — De huurder is gehouden het gehuurde in goede staat te onderhouden en als een goed huisvader te gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te veranderen (art. 1728, 1729 en 1732 B.W.). Hij moet alle herstellingen die krachtens de wet, de gebruiken of de overeenkomst ten laste van de huurder zijn (art. 1754 B.W.), onmiddellijk en op zijn kosten uitvoeren, *ook die welke door sleet of overmacht noodzakelijk zijn geworden* (art. 1755 B.W.).

Voor rekening van de huurder komen eveneens: het jaarlijks vegen van de schoorstenen; het onderhoud van de centrale verwarming en andere verwarmingsapparaten alsook de reparaties welke regelmatig uit de aard der zaak hierbij nodig zijn; de herstellingen tot onderhoud van privaten, closets, riolen, gootsteenpijpen, vergaarbakken, gootstenen, fonteinbakjes, binnen-, aan- en afvoerleidingen van water, kranen, ventielen en pompen; het ruimen van putten en van sekreten; de herstellingen van schakelaars, stopcontacten, bellen en zekeringen; de herstellingen van rolluiken, jaloezieën en markiezen; het hang- en sluitwerk van deuren en ramen; het vernieuwen van beschadigde ruiten; het behangen, witten en schilderen aan de binnenzijde.

De huurder is verplicht alle gewone maatregelen te treffen die schade aan het gehuurde kunnen voorkomen, o.m. het aanbrengen van bescherming aan de waterleiding tegen vorst, enz.

---

(3) Zie Tw., nrs 463-474.

De overige herstellingen zullen door de verhuurder op zijn kosten worden uitgevoerd zodra ze nodig blijken (art. 1720 B.W.) ; de huurder zal hem van de nodige werken onmiddellijk moeten verwittigen en de uitvoering ervan toelaten zonder aanspraak te mogen maken op vermindering van huur, behoudens het bepaalde in artikel 1724 van het burgerlijk wetboek, indien de werken meer dan veertig dagen duren of de bewoning onmogelijk maken. De verhuurder heeft te allen tijde het recht het gehuurde goed op te nemen en te bezichtigen, of te doen opnemen en bezichtigen.

Art. 7. — Het is de huurder verboden het gehuurde goed te veranderen of te verbouwen (art. 7) of nieuwe gebouwen daarop te laten oprichten (art. 555 B.W.) zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de verhuurders. *Kleine werken van louter inwendige schikking vallen niet onder dit verbod. Bij afwijking hiervan is het de huurder ook toegelaten* .....

Elke verandering, verbouwing (art. 9) of nieuwe bouw (art. 555 B.W.) zonder uitzondering, uitgevoerd met of zonder de toestemming van de verhuurder of krachtens gerechtelijke machtiging (art. 7), wordt van rechtswege en zonder vergoeding eigendom van de verhuurder (*eigenaar van het goed*), die vrij blijft ze te behouden of te doen verwijderen, zo in de loop als bij het einde van de huur, dit alles behoudens schriftelijke overeenkomst in elk afzonderlijk geval.

Of: Het is de huurder verboden andere werken aan het gehuurde uit te voeren of te laten uitvoeren dan kleine werken van inwendige schikking en verbouwingen die dienstig zijn voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de gezondheid noch de esthetische waarde van de gebouwen in het gedrang komen.

Van elke voorgenomen verbouwing moet hij de verhuurder vooraf in kennis stellen bij ter post aangetekende brief, waarbij plans, bestek en kostenraming zijn gevoegd. De verhuurder kan zich bij aangetekende brief, om geldige redenen verzetten, binnen dertig dagen na ontvangst van deze aanvraag. Dan zal de huurder gerechtelijk om toelating moeten verzoeken binnen dertig dagen door oproeping in verzoening, gevolgd door dagvaarding binnen de dertig daaropvolgende dagen (art. 7 en 30).

Kleine werken van inwendige schikking, die bij het einde van de huur nog bestaan, worden zonder vergoeding eigendom van de verhuurder (eigenaar) ; verbouwingen, op kosten van de huurder uitgevoerd met akkoord van de verhuurder, worden bij het einde van de huur door deze vergoed. Het bedrag van de vergoeding zal, ter keuze van de verhuurder, ofwel gelijk zijn aan de waarde van de gebruikte materialen en het arbeidsloon op het ogenblik van de overneming, de staat van de werken op dat ogenblik in acht genomen, ofwel aan de waardevermeerdering, die het gehuurde tengevolge van de uitgevoerde werken heeft verkregen (art. 9). *De werken zonder verlof of in strijd met gestelde voorwaarden uitgevoerd kunnen door de verhuurder zonder vergoeding worden behouden of moeten op zijn verzoek door de huurder of op diens kosten worden weggeruimd, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat.*

Art. 8. — Onderverhuring en overdracht van huur zijn verboden (art.

1717 B.W.), tenzij zij samen geschieden met de overdracht of de verhuring van de in het verhuurde goed gedreven handelszaak en slaan op de gezamenlijke rechten van de huurder (art. 10).

De huurder die gebruik wil maken van het hem toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet het ontwerp van de akte van overdracht of van onderverhuring samen met het ontwerp van de overeenkomst van overdracht of verhuring van de handelszaak aan de verhuurder betekenen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot; gaat de verhuurder niet akkoord, dan doet hij zijn verzet en de redenen daarvan kennen binnen dertig dagen, eveneens bij aangetekende brief of deurwaardersexploot; de huurder kan tegen dit verzet in rechte opkomen bij de vrederechter (art. 29), binnen vijftien dagen na de kennisgeving daarvan, op straffe van verval (art. 10). Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verbruiker (art. 11-I).

Indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de toestemming van de hoofdhuurder een einde neemt vóór het einde van de huurtijd, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst (*of: onder de tussen die twee partijen in onderlinge overeenstemming, zoniet door de vrederechter te bepalen voorwaarden*) (art. 11-II, derde lid).

De huidige huurder blijft hoofdelijk voor het geheel gehouden tot alle uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen (art. 11, III). Deze hoofdelijkheid houdt (*niet*) op, zodra de onderhuurder of overnemer de hernieuwing heeft bekomen (4).

De huurder mag geen andere personen dan leden van zijn gezin (*en personeel*) bij zich laten inwonen.

Stilzwijgende afwijking van het hierboven onder art. 8 bepaalde zal nimmer kunnen worden ingeroepen.

Art. 9. — Ingeval het gehuurde geheel of gedeeltelijk wordt verkocht of geschonken of op enige andere wijze vervreemd onder bijzondere titel, zal de verkrijger de huurder kunnen uitzetten om een van de redenen vermeld in artikel 16, I, 1° tot 4° van de wet van 30 april 1951, mits hij de huur ten minste één jaar vooraf met duidelijke opgave van de redenen opzegt, binnen drie maanden na de verkrijging (5), alles op straffe van verval (art. 12; — art. 1743 en volg. B.W.).

Dit recht kan nochtans niet uitgeoefend worden gedurende de eerste drie (zes...) jaar.

Ingeval van uitzetting krachtens het hierboven bepaalde zal de huurder geen recht hebben op enige schadevergoeding uit hoofde van artikel 1744 van het burgerlijk wetboek; hij zal echter eventueel aanspraak kunnen maken op vergoeding wegens uitzetting tegenover de verkrijger in de mate bepaald in de artikelen 25 en 26 van de wet van 30 april 1951.

Indien de huurceel geen vaste datum heeft zal de huurder alleen de gevolgen daarvan dragen.

---

(4) Zie Tw., nrs 208-211.
(5) Zie Tw., nrs 223-228.

Art. 10. — Gedurende elke termijn van opzegging, gedurende de achttien maanden vóór het verstrijken van de huur of van een hernieuwing tenzij wanneer de hernieuwing reeds definitief is toegestaan, alsook ingeval het gehuurde te koop wordt gezet, is de huurder verplicht de mogelijke gegadigden toe te laten tot de bezichtiging van het goed *ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag,* overeenkomstig de plaatselijke gebruiken (art. 14, laatste lid) en het aanbrengen van twee berichten te gedogen.

Gedurende de zes maanden die op zijn vertrek volgen, mag de huurder op de vensters van de benedenverdieping een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht (art. 5).

Art. 11. — De huurder is verplicht het huis (*de gehuurde lokalen*) van genoegzame huisraad te voorzien (art. 1752 B.W.) om *één* jaar huishuur te waarborgen.

Hij is gehouden zich tegen huurdersrisico's te verzekeren gedurende de gehele huurtijd bij een gunstig bekende maatschappij gevestigd in België, en op eerste verzoek van de verhuurder het bewijs daarvan en van de betaling der laatstvervallen premie te leveren.

Art. 12. — De huurder alleen is aansprakelijk voor brandschade, tenzij hij bewijst dat de brand ontstaan is door overmacht of toeval, of door een gebrek in de bouw, dat hem niet bekend was, of door de schuld van een derde voor wie hij niet aansprakelijk is (art. 1733 en 1735 B.W.).

Ten einde de stipte nakoming van deze overeenkomst te waarborgen, zal de huurder in handen van de verhuurder een som storten van ..... frank, die ten name van de verhuurder op de ..... bank zal worden gedeponeerd, en die aan de huurder met de netto rente (of: zonder rente) zal worden terugbetaald nadat bij het einde van de huur zal vastgesteld zijn, dat hij het gehuurde heeft verlaten in goede (of: de aanvankelijke) staat van onderhoud.

Art. 13. — Alle kosten, registratierechten en boeten wegens deze overeenkomst verschuldigd zullen door de huurder gedragen en betaald worden.

Voor de registratie worden de lasten die boven het gemeen recht voor rekening van de huurder komen, *inbegrepen de onroerende voorheffing en* ....., geschat op ..... frank (..... t.h. *van de huurprijs*) (art. 83-84 Reg.W.).

(*Ingeval van wisselende schaal*) : *De gemiddelde huurprijs wordt geschat op* .....

Opgemaakt in drievoud, waarvan een origineel voor elke partij, en het derde voor de registratie, te ..... op .....

de verhuurder(*s*) de huurder(*s*)

handtekeningen

II. — Opzegging door de verhuurder bij het verstrijken van een driejarige periode (art. 3, vijfde lid).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot. Het recht moet in het contract uitdrukkelijk bedongen zijn.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1972.*

Geachte Heer,

Zoals ik u reeds mondeling meedeelde is het mijn bedoeling in het door u van mij gehuurde huis aan de .....straat nr ..... te ....., zelf handel te drijven (*handel te laten drijven door* .....).

Ik zie me dan ook verplicht de huur op te zeggen tegen de eerstkomende vervaldag en u te verzoeken het huis vrij te mijner beschikking te stellen uiterlijk op .....

Voor de goede orde en om de wet van 30 april 1951 na te leven bevestig ik u dit hierbij aangetekend.

U zult me ten zeerste verplichten, indien u me binnen een maand wilt bevestigen, dat u met het vrijmaken van het huis tegen de gestelde datum akkoord gaat ; dit zou inderdaad bekrachtiging van de opzegging overbodig maken en ons beiden de gelegenheid geven de gewenste maatregelen te treffen.

Daar de handel die ik wens te drijven (*te laten drijven*), met de uwe geen gelijkenis vertoont, is u door mij geen uitwinningsvergoeding verschuldigd.

Daar het om een gelijkaardige handel gaat als door u gedreven, is de wettelijk verschuldigde vergoeding wegens uitzetting van twee jaar huishuur te uwer beschikking zodra (binnen veertien dagen nadat) ik uw akkoord verneem (art. 25, 5°, 25, negende lid, 26, 27 en 28).

(*of:* ..... *maanden vóór het verstrijken van de huur, zoals in het huurcontract bepaald*).

Hoogachtend,

handtekening(en)

III. — Overeenkomst tot voortijdige beëindiging van de huur (art. 3, vierde lid en art. 13).

Authentieke akte of verklaring voor de rechter.

A. — Notariële akte.

Heden de ..... verschenen voor mij, ..., notaris ter standplaats ..... :

1° de heer ..... *ambtenaar,* wonende te .....

2° de heer ..... *handelaar,* wonende te .....

die ons verklaarden overeengekomen te zijn als volgt :

Bij (*mondelinge*) onderhandse overeenkomst van ....., geregistreerd te ..... op ....., boek, ... nr ..... heeft eerste comparant aan tweede comparant verhuurd *een winkelhuis* gelegen te ..... aan de .....straat nr ..... voor de duur van ..... jaar, ingaande op ..... en verstrijkende op .....

Huurhernieuwing werd aangevraagd en toegestaan op .....

Partijen komen overeen de huur te beëindigen op ..... (art. 3, vierde lid) (*de huurhernieuwing te beperken tot* ..... *jaar*) (art. 13, eerste lid).

Waarvan deze akte als minuut voor mij is verleden in mijn kantoor (*te* .....), en, na voorlezing, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.

handtekeningen

B. — Verzoekschrift aan de vrederechter.

Aan de Vrederechter van het kanton ..... (art. 29).

Geven met verschuldigde eerbied te kennen :

1° ....., eigenaar(*s*),

2° ....., huurder(*s*),

dat de eerstgenoemde(*n*) bij (*mondelinge*) onderhandse overeenkomst van ..... (*enz..., zie boven*) .....

Redenen waarom zij u verzoeken hun akte te verlenen van hun wederzijdse uitdrukkelijke wil de huur te beëindigen op ..... (*de huurhernieuwing te beperken tot een termijn van* .....).

De verhuurder(*s*)

De huurder(*s*) (*of hun advocaat met bijzondere volmacht*)

handtekeningen

IV. — Kennisgeving van voorgenomen verbouwing (art. 7).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

Heren, (hoofdhuurder en eigenaar)
(Of: hoofdhuurder, vruchtgebruiker en blote eigenaar) (1).

Ik zie me genoodzaakt, om mijn onderneming aan de huidige omstandigheden aan te passen, in het door mij van u gehuurde huis aan de .....straat nr ..... te ..... enkele veranderingen te laten uitvoeren, *waarover ik u reeds mondeling heb onderhouden en* waarvan u inliggend plans, bestek en kostenraming zult vinden.

Ik meen dat de voorgenomen veranderingen vallen onder de verbouwingen die artikel 7 van de wet van 30 april 1951 mij toelaat uit te voeren, vermits de kostprijs drie jaar huur niet overtreft en de veiligheid, gezondheid en de esthetische waarde van het gebouw niet in het gedrang komen.

Ik zie (*dan ook met vertrouwen*) uw antwoord tegemoet binnen dertig dagen en verblijf,

hoogachtend,

handtekening(en)

(1) Zie Tw., nrs 157, 208-211.

V. — Antwoord op kennisgeving van voorgenomen verbouwing (art. 7, tweede lid).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen dertig dagen na ontvangst van de aanvraag.

Aangetekend, *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

A. — Weigering:

Als antwoord op uw geëerde brief van ..... (*Als antwoord op de aanvraag vervat in het exploot van deurwaarder* .....), moet ik u tot mijn spijt laten weten, dat ik niet akkoord ga met uw voorstel van verbouwing.

De gevel van de verdiepingen van het door u bewoonde huis mag immers niet worden gewijzigd, daar hij tot het door het Rijk beschermd stedenschoon behoort .....

Ik hoop wel dat u de gegrondheid van deze reden(*en*) zult inzien en een andere oplossing zult weten te vinden.

Hoogachtend,

handtekening(en)

B. — Voorwaarden:

Als antwoord op ....., heb ik de eer u mede te delen, dat ik met uw voorstel van verbouwingen kan akkoord gaan, maar alleen op de voorwaarden die in bijgaand ontwerp van overeenkomst zijn vervat.

Een spoedig antwoord tegemoet ziende, teken ik,

hoogachtend,

handtekening(en)

VI. — Overeenkomst aangaande verbouwingen (art. 7 en 9)

De ondergetekenden

1° De heer *Karel Van Damme,* wonende te ..... eigenaar,
2° De *Naamloze Vennootschap* ..... (*hoofd*)huurster,
3° (*De heer Emiel Hemeleers, wonende te* ..... *(onder)huurder),*

Zijn overeengekomen als volgt :

Art. 1. — De eigenaar (*en de hoofdhuurder*) stemt (*stemmen*) erin toe, dat aan het huis gelegen aan de .....straat nr ....., te ..... verbouwingen worden uitgevoerd volgens plans, bestek en kostenraming, opgemaakt door architect ..... op ..... en door de (*drie*) partijen « *ne varietur* » ondertekend.

Art. 2. — Het werk zal worden uitgevoerd door een aannemer ter keuze van de huurder. De onderhuurder draagt het risico en de kosten (art. 8), ook indien de schade of het ongeval mede veroorzaakt is door de huidige gebreken van het eigendom (art. 1732 en 1733 B.W.). De eigenaar (*en de hoofdhuurder*) heeft (*hebben*) te allen tijde toegang tot het werk.

Art. 3. — De (*onder*)huurder zal de aansprakelijkheid van de eigenaar (*en van de hoofdhuuder*) tegenover derden, zowel als zijn eigen aansprakelijkheid tegenover derden en eigenaar (*en hoofdhuurder*) wegens het ondernomen werk vóór de aanvang daarvan moeten verzekeren tot beloop van ..... bij een soliede maatschappij gevestigd in België. Het bewijs van deze verzekering en van de betaling der laatstvervallen premie zal op elk ogenblik door de eigenaar (*en de hoofdhuurder*) kunnen gevorderd worden, en het werk zal onmiddellijk stopgezet worden, indien het bewijs niet wordt geleverd.

Art. 4. — Bij het einde van de huur heeft de eigenaar (*zowel als* [*of : maar niet*] *de hoofdhuurder*) het recht het huis in zijn voorgaande staat te doen herstellen op kosten van de (*onder*)huurder ofwel de verbouwingen te behouden (*zonder enige vergoeding*), mits hij de bij het einde van de huur verkregen meerwaarde vergoedt (*de waarde van de materialen en lonen op het ogenblik van de overneming, gelet op de staat van de werken op dat ogenblik*). Het bedrag van de eventuele vergoeding zal worden bepaald door twee deskundigen, één voor elke partij. Indien dezen geen akkoord bereiken zullen zij aan de vrederechter de benoeming vragen van een derde deskundige, wiens oordeel de partijen zal binden.

Opgemaakt te ..... in tweevoud (*drievoud*) op .....

handtekeningen

VII. — (Onderhands) contract van onderverhuring, met verhuring van handelszaak (Brouwerijcontract) (art. 11, II).

Zie aanmerkingen bij het model huurcontract.

De ondergetekenden :

1° De *Naamloze Vennootschap* « ..... », *brouwerij,* gevestigd te ....., ingeschreven in het handelsregister te ....., onder nr ....., hier vertegenwoordigd door haar bijzondere gemachtigde, de heer ....., krachtens de hieraangehechte volmacht, — hierna genoemd : « de verhuurder » (« *de brouwerij* »),

2° De heer *Emiel Hemeleers, herbergier,* wonende te ....., hierna genoemd : « de huurder »,

Zijn overeengekomen als volgt :

Art. 1. — De *N.V.* ..... (*Brouwerij*) verhuurt aan de heer ....., die in huur neemt, *een herberg,* onder de naam « *De Zwaan* », gehouden in het huis gelegen aan de .....straat nr ..... te ....., met alles wat deze handelszaak bevat, en onder meer : naam en uithangbord, uitwendige en inwendige inrichting, materieel en meubilering, waarvan de samenstelling en de staat beschreven zijn (*zullen worden bij de ingenottreding*) in een inventaris door partijen opgemaakt en ondertekend, en waarvan zij elk een exemplaar (*zullen*) bewaren.

De huurder verplicht zich alle voorwerpen en meubelen in normale staat van onderhoud terug ter beschikking van de verhuurder (*Brouwerij*) te stellen op het einde van de huur.

Art. 2. — De verhuurder (*Brouwerij*) geeft in onderhuur aan de heer ....., die aanneemt, het bovenvermeld huis met aanhorigheden, gelegen te ..... aan de .....straat nr ..... en waarin de boven beschreven handelszaak (*herberg*) wordt gedreven ; de verhuurder (*Brouwerij*) heeft dit eigendom in huur van de heer ..... wonende te ....., ingevolge een (*mondelinge*) onderhandse huurovereenkomst, geregistreerd te ..... op ....., ingegaan op ..... voor de duur van ..... jaar (*en hernieuwd voor de ..... maal op ..... voor de duur van .....*), zodat ze verstrijkt op .....

De huurder erkent dit eigendom te hebben ontvangen in goede staat van onderhoud (art. 1731 B.W.) (*in de staat vastgesteld* [*die zal vastgesteld worden*] *tussen partijen op .....*) (art. 1730 B.W.) en verplicht zich het in dezelfde staat ter beschikking van de verhuurder (*Brouwerij*) te stellen op het einde van de huur.

Art. 3. — De voormelde verhuring gaat in samen met de onderverhuring van het eigendom op ....., en verstrijkt op ....., datum waarop ook de hoofdhuur van de verhuurder (*Brouwerij*) een einde neemt, behoudens de gebeurlijke hernieuwingen.

De verhuurder (*Brouwerij*) verbindt zich (1) de hem bij de wet toegestane hernieuwingen aan te vragen aan de eigenaar in de vorm en binnen de termijnen voorgeschreven door de wet van 30 april 1951.

Indien de huurder de hernieuwing verlangt, zal hij die op dezelfde wijze en binnen dezelfde termijn moeten aanvragen aan de verhuurder en zijn aanvraag op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de eigenaar moeten brengen (art. 10, II, tweede lid, 13 en 14).

Verkrijgt de verhuurder (*Brouwerij*) de hernieuwing, en heeft de huurder deze eveneens aangevraagd, dan wordt ze aan de huurder toegestaan, die dan eveneens recht heeft op hernieuwing van de huur van de handelszaak (*de herberg*) (*of: zonder dat de huurder daarom van rechtswege de hernieuwing van de huur van de handelszaak verkrijgt*).

De verhuurder behoudt nochtans het recht de hernieuwing, die hij zelf verkrijgt, aan de huurder te weigeren om een van de redenen vermeld in artikel 16 van de wet van 30 april 1951, mits hij eventueel de door artikel 25, laatste lid, of in artikel 16, IV van dezelfde wet toegekende vergoeding wegens uitzetting betaalt.

Indien de hoofdhuur van het eigendom door de schuld, op het initiatief of met de toestemming van de verhuurder (*Brouwerij*) een einde neemt, wordt de onderhuurder, mits hij de hernieuwing heeft aangevraagd op de boven bepaalde wijze, rechtstreekse huurder van de eigenaar onder tussen die partijen in onderlinge overeenstemming, zoniet door de vrederechter te bepalen voorwaarden (art. 11, II, derde lid ; — art. 14, tweede lid).

De verhuurder (*Brouwerij*) blijft echter ten overstaan van de eigenaar tot aan (*zelfs na*) de eerste hernieuwing van het aldus gesloten nieuw huurcontract hoofdelijk gehouden tot het nakomen van de uit de oorspronkelijke hoofdhuurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen (art. 11, III).

Wordt de gevraagde huurhernieuwing geweigerd om redenen die niet de verhuurder ten deze alleen betreffen, maar omdat de eigenaar zijn eigen recht op terugneming doet gelden, dan wordt de eventueel verschuldigde vergoeding wegens uitzetting tussen verhuurder en huurder ten deze verdeeld als volgt : ..... (art. 25, vierde laatste lid) en zal de verhuurder het aan de huurder toekomend gedeelte uitkeren, zodra hij de vergoeding van de eigenaar ontvangen heeft.

Art. 4. — De huurder kan de huur beëindigen .....

(zie model handelshuurovereenkomst, art. 3).

Elke opzegging geldt terzelfdertijd voor de onderhuur van het eigendom en voor de huur van de handelszaak.

Art. 5. — De jaarlijkse huurprijs bedraagt ..... frank, te betalen .....

(zie model handelshuurovereenkomst, art. 2 en 5).

(1) Zie Tw., nrs 193 en volg.

Art. 6. — De huurder verbindt zich geen ander bier (*geen andere dranken* .....) in de herberg te verkopen noch in de herberg of in huis te bewaren, dan wat hem door de brouwerij als vervaardigster of als depothoudster wordt geleverd, dit op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare geldsom van ..... frank per ..... (K.B. 19 dec. 1969, *Staatsblad*, 23 jan. 1970). Uitzondering wordt alleen gemaakt voor .....

Art. 7. — De verhuurder verbindt zich geen concurrerende handelszaak (*andere herberg*) te openen, rechtstreeks of onrechtstreeks te exploiteren of te bevoorraden met zijn produkten binnen een straal van ..... van « *De Zwaan* », gedurende ..... jaar ..... (*tot* ..... *jaar na het verstrijken van deze huur en onderhuur*).

Art. 8. — Daarenboven gelden voor de onderhuur van het huis en aanhorigheden alle (*de navolgende*) bepalingen van de hoofdhuur.

(zie model handelshuurovereenkomsten, art. 9 tot 13).

OPSCHORTENDE VOORWAARDE

(Indien de onderhuur verboden is in het hoofdhuurcontract).

Er wordt uitdrukkelijk bepaald, dat deze overeenkomst gesloten is onder opschortende voorwaarde (art. 1181 B.W.), en niet in werking treedt dan indien de eigenaar ermee instemt of een gerechtelijke uitspraak ze bekrachtigt. *Nochtans wordt de overeenkomst van rechtswege ontbonden, indien deze instemming of bekrachtiging niet verkregen wordt vóór* .....

De verhuurder (*Brouwerij*) verbindt zich de bij artikel 10 van de wet van 30 april 1951 voorgeschreven formaliteiten zonder uitstel te vervullen.

Opgemaakt in viervoud te ..... op ....., waarvan een origineel voor elke partij (art. 1325 B.W.), een voor de eigenaar en een voor de registratie (art. 31, 2° ; 32, 5° ; 33 en 34 Reg.W.).

De verhuurder(*s*) De huurder(*s*)

handtekeningen

VIII. — Betekening van een ontwerp overeenkomst van huuroverdracht (of onderverhuring) (art. 10).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

Ik heb de eer u ter kennis te brengen, dat ik met de heer ..... een overeenkomst heb gesloten, waarbij ik mijn handelszaak overdraag (*verhuur, inbreng in de op te richten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « De Bijenkorf »*), en hem tevens de huur van het huis aan de .....straat nr ..... overdraag (*tevens het huis ..... onderverhuur*) dit alles onder de opschortende voorwaarde, dat van uwentwege geen gegrond verzet tegen deze overdracht (*onderverhuring*) rijst. Inliggend vindt u een exemplaar van deze overeenkomst.

Uw instemming of bezwaren binnen dertig dagen tegemoet ziende, zoals door artikel 10 van de wet van 30 april 1951 is voorgeschreven, teken ik,

hoogachtend,

handtekening(en)

IX. — Opzegging door aankoper of verkrijger onder bijzondere titel (art. 12).

Binnen drie maanden na de aankoop of verkrijging, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

Hierbij bevestig ik u (*wat u reeds bekend is*) voor de goede orde, dat ik het door u van de heer ..... gehuurde eigendom heb aangekocht bij akte verleden voor notaris ..... te ..... op ..... (*en overgeschreven op het hypotheekkantoor van* ..... *op* ....., *boek* ....., *nr* .....).

Het is mijn bedoeling het zelf te bewonen *om er een handel in* ..... *te beginnen* (art. 16, 1°, 2°, 3°, 4°).

Daar u geen geschreven huurcontract met vaste datum bezit (*daar uw huurovereenkomst in deze mogelijkheid uitdrukkelijk voorziet*) heb ik het recht de huur te beëindigen binnen een jaar (art. 12 ; — art. 1743 en volg. B.W.).

Ik wens dan ook over mijn eigendom te beschikken tegen .....

De vergoeding wegens uitzetting van ..... jaar huishuur, die u toekomt ingevolge de wet van 30 april 1951, is te uwer beschikking (art. 25 tot 28).

Gaarne verneem ik uw akkoord binnen ..... dagen, wat bekrachtiging van opzegging overbodig zou maken en ons beiden in de gelegenheid zou stellen de nodige schikkingen te treffen.

Hoogachtend,

handtekening

X. — Aanvraag tot huurhernieuwing (art. 14).

Ten vroegste achttien, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

De onderhuurder schrijve zowel de hoofdhuurder als de eigenaar (*verhuurder*) aan.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

Ik heb de eer u hierbij overeenkomstig de artikelen 13 en volgende van de wet van 30 april 1951 om hernieuwing te verzoeken van onze huurovereenkomst, die (*waarvan de .....e hernieuwing*) op ..... verstrijkt en die het huis betreft aan de .....straat nr ..... te ..... Ik neem mij voor de thans door mij gedreven handel (*het thans door mij uitgeoefende ambacht*) daarin voort te zetten.

Ik stel voor dat de thans geldende voorwaarden van kracht blijven, *behalve* .....

Als nieuwe huurprijs stel ik voor ..... (art. 25, 4° en 5°).

Ingevolge artikel 14 van de genoemde wet wordt u geacht met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien u mij niet binnen drie maanden, bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot kennis geeft van uw met redenen omklede weigering, van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

Uw antwoord tegemoet ziende, verblijf ik,

hoogachtend,

handtekening

XI. — Huurhernieuwing bij overeenkomst (art. 13).

Zie noten bij het model van huurcontract. Een authentieke akte is vereist indien de duur langer is dan negen jaar (art. 1 Hyp.W.) of ook korter dan negen jaar (art. 13).

De ondergetekenden :

1° *Karel Van Damme, ambtenaar,* wonende te ....., eigenaar (*vruchtgebruiker, enz.....*)

2° *Walter Everaert, handelaar,* wonende te ....., huurder,

Zijn overeengekomen dat de huur gesloten op ..... bij (*mondelinge*) onderhandse overeenkomst, ingegaan op ....., (*voor de .....e maal hernieuwd op ....., voor de .....e maal*) hernieuwd wordt voor de duur van negen jaren te rekenen van ..... af.

De huurvoorwaarden blijven ongewijzigd *behalve dat de huurprijs gebracht wordt op ..... enz.....*

Opgemaakt te ..... op ..... in drie originelen, waarvan een bestemd voor ieder van de partijen en een voor de registratie.

De verhuurder(*s*) De huurder(*s*)

handtekeningen

XII. — Weigering van huurhernieuwing (art. 14 en 16).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

Tot mijn spijt moet ik u meedelen, dat ik de huurhernieuwing als door u gevraagd in uw brief van ..... (*het deurwaardersexploot van* .....) niet kan toestaan.

A. — Ongemotiveerd :

De vergoeding van drie jaar huishuur, waarin voorzien is bij artikel 16, IV van de wet van 30 april 1951, is te uwer beschikking en zal u op de door u gewenste wijze worden overgemaakt zodra u het goed hebt verlaten (1).

B. — Andere voorwaarden :

Ik ben wel bereid u het eigendom verder te verhuren, doch alleen op voorwaarde dat de navolgende bedingen in onze overeenkomst worden opgenomen :

1° *Een huurprijs van* .....

2° *Het recht van opzegging bij het verstrijken van elke driejarige periode, zoals toegelaten door het laatste lid van artikel 3 van de wet van 30 april 1951.*

3° *Enz.....*

De kosten van registratie van de nieuwe overeenkomst zijn te uwen laste.

Volgens artikel 18 van de wet van 30 april 1951 beschikt u over dertig dagen om u in rechte te voorzien, indien wij niet tot overeenstemming komen.

C. — Weigering met opgave van redenen :

a) Mijn zoon, medeëigenaar geworden van het huis door het afsterven van mijn vrouw, en thans meerderjarig geworden en die mede ondertekent, verzet zich tegen de hernieuwing (art. 16, III).

b) Ik ben namelijk van plan het huis zelf te bewonen (art. 16, I, 1°), *tot woonhuis om te bouwen* (art. 16, I, 2°) ..... (2).

c) U is immers tekort gekomen aan uw verplichting om het huis in

(1) Zie Tw., nrs 381 en volg., nrs 463 en volg.
(2) Zie Tw., nrs 415, 421 en volg.

goede staat te onderhouden (*om geen andere dranken te verkopen dan door onze brouwerij geleverd*) (art. 16, I, 4°).

De vergoeding van een (*twee*) jaar huishuur is te uwer beschikking, indien u althans de weigering niet betwist, zodra de huur ten einde is en u het huis hebt verlaten.

D. — Aanbod van een derde :

Ik heb immers van de heer ..... een aanbod gekregen dat (*ten minste*) *drie* maanden geldig blijft en waarbij hij zich verbindt om een huur te betalen van ..... frank, benevens de vergoeding wegens uitzetting, die aan u verschuldigd mocht zijn. Een exemplaar van dit aanbod (*van de tussen ons gesloten voorwaardelijke overeenkomst*), waarin u eveneens de nieuwe voor mij gunstiger voorwaarden zult kunnen lezen, is hierbij gevoegd (art. 21).

Ingevolge de artikelen 21 en 23 van de wet van 30 april 1951 beschikt u over dertig dagen om bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot ten minste een gelijke huurprijs en gelijke voorwaarden aan te bieden, zoniet is u van alle recht op huurhernieuwing vervallen.

A. B. C. D. — Een spoedig antwoord tegemoet ziende, teken ik,

hoogachtend,

handtekening van de verhuurder(s)

XIII. — Dagvaarding om huurhernieuwing te verkrijgen na gemotiveerde weigering.

Binnen dertig dagen na ontvangst van de weigering.

Heden de .....

Ten verzoeke van de heer *Walter Everaert, handelaar,* wonende te .....

Heb ik, ondergetekende, ... gerechtsdeurwaarder in het arrondissement ..... kanton houdende te .....

Gedagvaard voor de Vrederechter van het kanton ..... (art. 29) op de zitting van ..... 197..., in het gewoon lokaal der openbare zittingen te ....., ...straat, te ..... uur *in de voormiddag.*

De heer *Karel Van Damme, ambtenaar,* wonende te ..... zijnde ..... en er sprekende met .....

Ten einde :

Aangezien mijn verzoeker van gedaagde een eigendom huurt, hoofdzakelijk bestemd tot het bedrijven van een kleinhandel in ..... (*uitoefenen van het* ..... *ambacht*), ingevolge (*mondelinge*) onderhandse overeenkomst van ....., geregistreerd ..... ;

Aangezien de huur is ingegaan op ..... en behoudens hernieuwing verstrijkt op ..... ;

Aangezien mijn verzoeker echter bij aangetekend schrijven van ..... de huurhernieuwing heeft aangevraagd overeenkomstig artikel 13 van de wet van 30 april 1951, *met aanbod van een huurprijs van* ..... (art. 25, 4°, 5°, 6°), waarop gedaagde hem bij aangetekend schrijven (deurwaardersexploot) van ..... heeft aangezegd dat hij de huurhernieuwing weigert, op grond dat ..... (*dat hij de hernieuwing slechts wil toestaan op voorwaarde dat de navolgende nieuwe bedingen in de overeenkomst worden opgenomen* : .....) ;

Aangezien de ingeroepen reden in feite niet bestaat ..... (*de nieuwe voorwaarden niet kunnen aanvaard worden, vermits* .....) ;

Aangezien geen akkoord is bereikt en verzoeker dan ook verplicht is, overeenkomstig artikel 16, I, 4°, derde lid (art. 18) van de wet van 30 april 1951, zich binnen dertig dagen voor de rechter te voorzien op straffe van verval ;

OP DEZE GRONDEN

Te horen zeggen dat de ingeroepen redenen om de huurhernieuwing te weigeren niet ontvankelijk of ten minste ongegrond zijn ; dat derhalve de huur hernieuwd wordt voor de duur van negen jaar onder de thans van kracht zijnde voorwaarden ;

Of: Te horen recht doen in billijkheid en te horen zeggen, dat de tussen partijen bestaande huur hernieuwd wordt voor de duur van negen jaar; voorts dat de huurprijs ..... zal bedragen en de door gedaagde voorgestelde voorwaarden in het huurcontract niet zullen worden opgenomen;

Kosten ten laste van de gedaagde.

Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad en niettegenstaande voorziening, zonder zekerheidstelling (art. 31).

En opdat de gedaagde hiervan niet onwetend zou zijn, heb ik hem, zijnde en sprekende zoals boven gezegd, een afschrift ter hand gesteld van onderhavig exploot, *onder gesloten omslag,* overeenkomstig de wet.

handtekening van de gerechtsdeurwaarder

XIV. — Aanbod van een derde (art. 21).

VOORWAARDELIJKE OVEREENKOMST (1).

Onderhands of authentiek : zie noten bij het model van huurovereenkomst.

Zie ook art. 31, 2° ; 32, 5° ; 33 en 34 Reg.W.

Zoveel exemplaren als er partijen zijn en bovendien één voor de huurder en één voor de registratie.

Kennisgeving aan de huurder : zie Weigering van huurhernieuwing, D.

De ondergetekenden :

1° *Emiel Wouters, eigenaar,* wonende te ....., hierna genoemd : « de verhuurder ».

2° *Walter Willems, handelaar,* wonende te ....., hierna genoemd : « de nieuwe huurder ».

Zijn overeengekomen als volgt :

Onder de hierna te vermelden opschortende voorwaarde verhuurt de heer *Emiel Wouters* aan de heer *Walter Willems,* die onder dezelfde voorwaarde aanneemt :

een *winkelhuis,* gelegen te ..... aan de .....straat nr ....., met alle aanhorigheden, door beide partijen volkomen gekend en waarvan de staat van onderhoud zal worden opgemaakt bij de ingenottreding, dit voor de duur van ..... (*ten minste negen*) jaar (art. 3), ingaande op ....., tegen de jaarlijkse huurprijs van ....., en onder de verder bedongen voorwaarden. In dit eigendom zal hij, bij uitsluiting van elk ander bedrijf, een kleinhandel in *levensmiddelen* drijven (*het ambacht van* ..... *uitoefenen*).

Bovendien verbindt de nieuwe huurder zich om aan de huidige huurder(*s*) de vergoeding wegens uitzetting (*van* ..... *jaar huishuur*) te betalen, die hem krachtens artikel 25, 4°, 5° en 6° van de wet van 30 april 1951 zou kunnen verschuldigd zijn.

Tussen ondergetekenden wordt echter uitdrukkelijk overeengekomen dat de te betalen vergoeding wegens uitzetting uiteindelijk door ieder voor de helft zal gedragen worden, en dat de ene partij aan de andere, die het geheel zou hebben betaald, het door haar verschuldigde binnen ..... zal terugbetalen. Nalatigheid geeft recht op rente tegen ..... ten honderd 's jaars.

Deze overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de huidige huurder geen recht heeft op huurhernieuwing. De overeenkomst zal derhalve niet uitgevoerd worden, indien de huidige huurder, binnen dertig dagen na de aanzegging ervan bij deurwaardersexploot of aangetekende brief, wat *onmiddellijk* door de zorgen van de verhuurder zal moeten geschieden, gelijke huurprijs en gelijke voorwaarden aanbiedt,

(1) Zie Tw., nr 349.

als hier bedongen worden, of, gelijke prijs en andere voorwaarden aanbiedende, naderhand toch door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing de door hem aangevraagde huurhernieuwing verkrijgt.

Nochtans zal het de nieuwe huurder (*elke partij*) vrij staan, indien de opschortende voorwaarde niet is vervuld binnen ..... (*ten minste drie maanden*) na de aanzegging van deze overeenkomst aan de huidige huurder, deze overeenkomst te beëindigen bij aangetekend schrijven, waarna hij (*zij*) van elke verbintenis ten opzichte van de verhuurder (*elkander*) zal (*zullen*) ontslagen zijn (2).

De huurovereenkomst wordt voorts aangegaan onder de volgende voorwaarden :

(Zie model huurcontract).

.....

De authentieke akte zal verleden worden voor notaris ....., te ....., binnen *een maand* nadat de overeenkomst definitief geworden is (art. 1 en 2 Hyp.W.).

Opgemaakt in viervoud te ..... op .....

De verhuurder(*s*) De huurder(*s*)

handtekeningen

(2) Zie Tw., nr 349.

XV. — Aanbod van gelijke huurprijs door de huurder (art. 21, tweede lid).

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen dertig dagen na de kennisgeving van het aanbod van de derde.

Aangetekend. *Gent, 7 juli 1970.*

Geachte Heer,

In verband met het aanbod van de heer ..... waarvan ik door uw brief van ..... (*bij deurwaardersexploot van* .....) kennis kreeg, bevestig ik u hierbij, dat ik bereid ben dezelfde huurprijs te betalen en gelijke voorwaarden als door de heer ..... voorgesteld, te aanvaarden (*of: doch de nieuwe voorwaarden, in het aanbod van de heer* ..... *opgenomen, niet kan aanvaarden, op grond dat* .....).

Ik geef er de voorkeur aan onze nieuwe overeenkomst opnieuw schriftelijk vast te stellen en zie ten spoedigste een ontwerp daarvan tegemoet.

Hoogachtend,

handtekening van de huurder(s)

XVI. — Verzoek tot de vrederechter om de partijen op te roepen (art. 21, vijfde lid).

Een mondeling verzoek is voldoende (1).

Aan de Vrederechter van het kanton ..... (art. 29).

Geeft (*geven*) met verschuldigde eerbied te kennen :

Karel Van Damme, eigenaar, wonende te ..... (*eventueel ook huurder en derde*),

dat bij (*mondelinge*) onderhandse overeenkomst van ..... geregistreerd ....., de heer ..... die ondertekent, aan de heer ..... een huis heeft verhuurd, gelegen te ..... hoofdzakelijk bestemd tot het drijven van een kleinhandel (*ambacht* .....).

dat de huur, ingegaan op ..... behoudens hernieuwing verstrijkt op ....., doch de huurder tijdig (*op* .....) de huurhernieuwing heeft aangevraagd en het aanbod van de heer ..... (*derde*) om een huurprijs van ..... te betalen tot het zijne heeft gemaakt.

Dat de huurder echter met bepaalde door de heer ..... aangeboden voorwaarden niet wil akkoord gaan, meer bepaald : .....

Redenen waarom hij (*zij*) u verzoekt (*en*) :

Partijen en namelijk ondergetekende(*n*) en de heer ..... overeenkomstig artikel 21 *in fine* van de wet van 30 april 1951 op te roepen en, indien geen verzoening tot stand komt, bij vonnis te beslissen aan wie de voorkeur dient te worden gegeven : dit vonnis uitvoerbaar te verklaren bij voorraad en niettegenstaande voorziening, zonder zekerheidstelling (art. 31, tweede lid), en de kosten ten laste te leggen van .....

Gent, 7 juli 1970

De (*ver*)huurder(*s*) (*De bieder*)

handtekeningen (art. 30)

(1) Zie Tw., nr 345.

XVII. — Verzoekschrift aan de vrederechter om de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking te doen oproepen (art. 30).

De griffier geeft een ontvangstbewijs.

Aan de Vrederechter van het kanton .....

Geeft (*geven*) met verschuldigde eerbied te kennen :

Karel Van Damme, eigenaar, wonende te ..... aan de .....straat nr ....., die ondertekent

(*of : ten deze vertegenwoordigd door Mr* ....., *advocaat te* ....., *die ondertekent ; of :* ..... *door* ....., *handelende krachtens bijzondere hier aangehechte volmacht*),

dat bij *onderhandse* akte van ..... door verzoeker aan ..... een huis is verhuurd gelegen te ....., ...straat nr ....., bestemd tot het uitoefenen van een kleinhandel in ..... (*van een ambacht*) ;

dat ..... (*uiteenzetting van het geschil*) ; dat artikel 30 van de wet van 30 april 1951 aan verzoeker de mogelijkheid biedt partijen tot minnelijke schikking te doen oproepen zonder verval van rechten ;

Redenen waarom hij de Vrederechter verzoekt :

Partijen binnen acht dagen tot minnelijke schikking te doen oproepen ;

Voorts te handelen zoals in het voormelde wetsartikel is voorgeschreven.

handtekening van de verzoeker, zijn
advocaat of zijn bijzondere gevolmachtigde.