HUUR
VAN
HANDELSHUIZEN

DOOR

Ach. PAUWELS
Vrederechter van de kantons St. Niklaas en Lokeren.
Doctor in de Politieke en Sociale Wetenschappen.

In deze verhandeling werd de stof bijgehouden tot

1 Maart 1954

LBS 92 69,30

Rechter Mahillon bezorgde een samenvatting van de onuitgegeven rechtspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel.

Ondervoorzitter Rubens en rechter Deloof deden hetzelfde voor de rechtspraak van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen.

INHOUD

INHOUD

ZAKENREGISTER

BIBLIOGRAPHIE

N^os

ALGEMENE BESCHOUWINGEN . . . . . 1 — 10

HOOFDSTUK I. — TOEPASSINGSGEBIED VAN DE WET 11

§ 1. — Bepalingen van de handelshuurovereenkomst. — Vereisten 11 — 18

§ 2. — Voorbeelden van handelshuurovereenkomsten . . . . 19 — 21

§ 3. — Huur of eigendom van de handelszaak, als betwiste zesde vereiste . . . . . 22 — 24

§ 4. — Vreemdelingen 25

§ 5. — Uitgesloten handelshuurovereenkomsten . . . . . 26 — 32

A. Normale duur van minder dan één jaar 27

B. Vrijstelling van grondbelasting 28

C. Huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige bewindvoerders . . . . . 29 — 30

D. Goederen met geringer kadastraal inkomen 31

E. Ten algemenen nutte onteigende of verkregen goederen 32

HOOFDSTUK II. — DUUR DER HANDELSHUUROVEREENKOMSTEN . 33 — 39

§ 1. — Principiele duur van negen jaar . . . . . 33 — 34

§ 2. — Uitzonderingen op de duur van negen jaar . . . . 35 — 38

§ 3. — Aanplakking van adreswijziging 39

HOOFDSTUK III. — HUURPRIJS . . . . . 40 — 46

§ 1. — Aanvankelijke huurprijs 41

§ 2. — Huurprijs bij huurhernieuwing 42

§ 3. — Herziening van de huurprijs . . . . . 43 — 44

§ 4. — Wisselende schaal 45

§ 5. — Artikel 6 en de openbare orde 46

HOOFDSTUK IV. — VERBOUWINGSWERKEN DOOR DE HUURDER. . 47 — 58

§ 1. — Toegelaten werken . . . . . 47 — 51

§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging . . . . . 52 — 54

§ 3. — Waarborgen voor de verhuurder 55
§ 4. — Regeling bij het einde van de huurovereenkomst . . . 56—58

HOOFDSTUK V. — ONDERVERHURING EN OVERDRACHT VAN HUUR. 59—73
§ 1. — Vermogen . . . . . 59—60
§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging . . . . . 61—65
§ 3. — Gevolgen . . . . . 66—72
§ 4. — Hoofdelijkheid 73

HOOFDSTUK VI. — OVERDRACHT VAN HET VERHUURDE GOED . . 74—75

HOOFDSTUK VII. — AANSPRAAK OP HUURHERNIEUWING . . . 76—123

AFDELING I. — *Voorkeurrecht van de huurder* . . . . . 76—80
§ 1. — Beginsel 76
§ 2. — Vereiste voortzetting van dezelfde handel . . . . . 77—79
§ 3. — Voorwerp van de huurhernieuwing 80
AFDELING II. — *Uitzonderingen op negenjarige duur van de hernieuwde huur* 81
AFDELING III. — *Bezoekgelegenheid voor derden* . . . . . 82—
AFDELING IV. — *Aanvraag tot huurhernieuwing* . . . . . 83—88
§ 1. — Tijdstip, vorm en inhoud . . . . . 83—86
§ 2. — Aanvrager en geadresseerde 87
§ 3. — Aard der in artikel 14, eerste lid, bepaalde nietigheden 88
AFDELING V. — *Keuzevermogen van de verhuurder* . . . . 89—93
AFDELING VI. — *Weigering van de verhuurder om de huur te hernieuwen* . . . . . 94—102
AFDELING VII. — *Houding van de huurder tegenover de weigering* 103—105
AFDELING VIII. — *Aanbod van een hogere huurprijs door een derde* 106—113
AFDELING IX. — *Pluraliteit van redenen tot weigering van de huurhernieuwing* 114
AFDELING X. — *Onverantwoord verklaard weigeren van de huurhernieuwing (art. 24)* . . . . . 115—118
AFDELING XI. — *Bijzondere redenen van verzet tegen de huurhernieuwing* . . . . . 119—122
AFDELING XII. — *Ongemotiveerd verzet tegen de huurhernieuwing* 123

HOOFDSTUK VIII. — UITWINNINGSVERGOEDING . . . . . 124—161

AFDELING I. — *Aard.* . . . . . 124—135
AFDELING II. — *Gevallen van verplichte vergoeding* . . . . . 136—153
§ 1. — Algemeenheden . . . . . 136—137

§ 2. — Gevallen waarin de vergoeding één jaar van de oude huurprijs bedraagt . . . . . 138 — 139

§ 3. — Gevallen waarin de vergoeding twee jaar van de lopende huurprijs bedraagt . . . . . 140 — 145

§ 4. — Geval van gelijkaardige handel . . . . . 146 — 149

§ 5. — Geval van aanbod van een hogere huurprijs door een derde 150

§ 6. — Geval van verhuring van de handelszaak samen met het goed 151

§. 7. — Geval van vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst 152 — 153

AFDELING III. — *Berekening, tijdstip van betaling, en schuldenaar van de uitwinningsvergoeding. — Retentierecht* . . . 154 — 157

AFDELING IV. — *Verjaring van de aanspraak op uitwinningsvergoeding* 158

AFDELING V. — *Gevallen zonder uitwinningsvergoeding* . . . . 159 — 161

HOOFDSTUK IX. — BEVOEGDHEID EN RECHTSPLEGING . . . . 162 — 172

§ 1. — Bevoegdheid . . . . . 162 — 166

§ 2. — Rechtspleging . . . . . 167 — 168

§ 3. — Aanleg 169

§ 4. — Uitvoerbaarheid 170

§ 5. — Deskundig onderzoek 171

§ 6. — Termijn van respijt 172

HOOFDSTUK X. — DE WET VAN 30 APRIL 1951 EN DE OPENBARE ORDE . . . . . 173 — 178

HOOFDSTUK XI. — OVERGANGSBEPALINGEN . . . . . 179 — 187

§ 1. — Toepassingsgebied in de tijd . . . . . 179 — 182

§. 2. — De huurprijs . . . . . 183 — 184

§ 3. — Vroegere opzeggingen en hangende gedingen . . . . 185 — 186

§ 4. — Niet meer beschermde huurovereenkomsten 187

ZAKENREGISTER

Aanbod van derde, 106 en volg.
— aanbod van andere voorwaarden door huurder, 112.
— afstand van —, 113.
— bedrieglijk —, geen termijn voor nieuwe voorstellen, 117, 7°.
— bindende duur, 113.
— ernst van — bewijslast, 111.
— geldigheidsvereiste, 106.
— termijn van betwisting, 103, 108.
— termijn voor —, 117, 4°.
— uitwinningsvergoeding na —, 150.
— vormvereisten, 106.
Aangestelden.
— drijven van handel door —, van verhuurder als reden van vroegere opzegging, 38.
— herbergier, 11.
Aanleg.
Zie: Bevoegdheid en aanleg.
Aannemer, 21.
Aanplakking, 20.
— afrukken van aanplakbrief door verhuurder, zware inbreuk, 99.
— van adreswijziging, 39.
Advocaat.
— dading door —, 168.
Afstand.
— door huurder van recht van vroegere opzegging, 36.
— prijsgeven van weigering van huurhernieuwing door verhuurder, 117.
— van beschermende nietigheid, 178.
— van huurhernieuwing na vonnis door huurder, 92.
Afwezige, 29.
Afwijkend recht.
— beperkende aanwending, 66, 72, 73.
— huurhernieuwing, 81.
— uitwinningsvergoeding, 130 en volg.
Agiobeding, 41, 45.
Ambacht — ambachtsman, 19 en volg.
— begrip, 14, 15.
— bescherming van —, 11.
— hoofdberoep, 16.
— in het gehuurde goed, 15.
— na sluiten van huur, 17 en volg.
Apotheker, 19, 21.
Arbeiders en bedienden.
— bijverdienste door handel, 16.
Zie ook: Thuisarbeiders.
Ascendenten.
— vervroegde opzegging ten bate van —, 38.
Authentieke akte.
— vroeger einde van lopende huur, 37.

Bank, 20.
Barakken, 13.
Bedienden.
Zie: Arbeiders en bedienden.
Belang.
— voorwaarde voor huurhernieuwing, 101.
Belangenwaardering.
— afstand van huurhernieuwing, 92.
— algemeen belang, 7.
— bij huurhernieuwing, 101.
— dwingend of regelend recht, 177.
— herzienbaarheid van huurprijs en openbare orde, 46.
— herziening van de huurprijs, 43.
— huurder en derde-bieder, bij huurhernieuwing, 109.
— huurder en eigenaar, 3, 7.
— voorrang van eigenaar bij weigering van huurhernieuwing, 104.
— vrijheid van huurprijs, 41, 42.
Beoordeling van de wet, 8 en volg.
Beoordelingsmacht van de rechter.
— beperking van huurhernieuwing, 81.
— dwingende aard van de wet, 176, 177.
— gelijkaardige handel, 146.
— gewichtige reden voor niet-uitvoeren van bestemming van uitwinning, 143.
— huurprijs bij huurhernieuwing, 42.
— korte verhuring, 27.
— overdracht van huur en onderverhuring, 62.
— principe, 9.
Beroep.
— tegen P.V. van verzoening, 168.
— tegen vonnis dat voorwaarde van huurhernieuwing bepaalt, 92.
— vatbaarheid voor —, van uitspraak over

voorkeur tussen huurder en derde-bieder, 112.
Bestemming van het verhuurde goed.
Zie : Huur.
Bevoegdheid en aanleg, 162 en volg.
— aanleg, 169.
— plaatselijke bevoegdheid, 165, 166.
— rechtbank van koophandel, 164.
— stopzetten van ongeoorloofde verbouwingswerken, 55, 3°.
— verhuring van handelszaak, 163.
— vrederechter, 162 en volg.
Zie ook : Eis, nieuwe eis en wedereis, Vrederechter.
Bewijs.
— afstand van nietigheid, 178.
— bedrag van huurprijs door nieuwe huurder betaald bij begroting van uitwinningsvergoeding, 150.
— bestemming tot handel, 17.
— bestemming tot handel na huurovereenkomst, 18.
— betwisting van ernst van aanbod van derde, 111.
— datum van overdracht van verhuurd goed, 75.
— eigendom van handelszaak, 69.
— gelegenheidsverhuring, 27.
— instemming van verhuurder met wijziging van bestemming, 99.
— kadastraal inkomen, 31.
— normale huurwaarde hoger dan kadastraal inkomen, 31.
— van lastgeving door verhuurder bij huurhernieuwing, 87.
— van overeenkomst omtrent uitwinningsvergoeding, 128.
— verblijf van zes maanden in het overgedragen goed, 75.
— verzaking door verhuurder van nietigheid van aanvraag om huurhernieuwing, 88.
— wijziging van bestemming, 18.
Zie ook : Deskundige — deskundig onderzoek.
Bewijslast.
— afwijking van forfaitaire uitwinningsvergoeding, 134.
— bestemming tot handel, 17.
— inbreuk op huurverplichting, 99.
— oprechtheid van aanbod van derde bij huurhernieuwing, 111.
— overdreven uitwinningsvergoeding, 132, 134.
— schade door huurder geleden door uitwinning, 123.
— waardevermeerdering van handelszaak bij begroting van uitwinningsvergoeding, 151.
Bewoning, 12
Bijlokalen.
— huurhernieuwing, 80.
Zie ook : Opslagplaats en magazijn.
Bijzit, 60.
Billijkheid.
— herziening van de huurprijs, 44.
— nieuwe voorwaarden bij huurhernieuwing, 91.
Bioscoop, 14, 19.
Bouwvalligheid, 139.
Brouwerij.
— detailverkoop als bijzaak, 16.
Zie ook : Brouwerijovereenkomst, herbergier.
Brouwerijovereenkomst, 23.
— aanspraak op huurhernieuwing, 77, 80.
— bewijs van eigendom van handelszaak, 69.
— herbergier aangestelde of huurder, 12.
— onderverhuring en overdracht van huur, 67, 69.
— uitwinningsvergoeding, 151.
Zie ook : Herbergier.
Bureaux, 19.
— verbouwingswerken —, 49.
Café.
Zie : Brouwerijovereenkomst. Herbergier.
Cijnspacht, 12.
Concessiehouder, 12.
Coöperatieve.
Zie : Vennootschap.
Curator, 30.
Dading.
— betreffende uitwinningsvergoeding, 128.
— door advocaat, 168.
Deskundige — Deskundig onderzoek, 171.
Dorsonderneming, 15.
Duur van handelshuur, 33 en volg.
— beperking in overeenkomst van rechten van verhuurder, 38.
— bij wijziging van huishuur in handelshuur, 18.
— dwingend recht of openbare orde, 33, 177.
— inbreuk op —, relatieve nietigheid, 33.
— maximum duur, 33.
— onderverhuring, 35 en volg.
— overgangsbepalingen, 179, 180.
— vrijheid van de partijen, 33.
— vroeger einde door onderling akkoord, 36, 37, 38.
— vroeger einde door overmacht of schuld, 38.
— vroegere opzegging door huurder, 36.
— vroegere opzegging door verhuurder, 38.
Zie ook : Huurhernieuwing.

Dwingend en aanvullend recht, 173 en volg.
— duur van handelshuur, 33.
— huurprijs bij hernieuwing, 42.
— lot van verbouwingswerken, 56.
— overdracht van huur en onderverhuring, 60, 70.
— recht van vroegere opzegging door huurder, geen —, 36.
— uitwinningsvergoeding, 128.
— verbouwingswerken, 48.

Eigen gebruik.
— vervroegde opzegging voor —, 38.
Eis, nieuwe eis en wedereis.
— nieuwe eis in beroep, 169.
Erfpacht, 12.

Faillissement, 30.
— van huurder, reden van weigering van huurhernieuwing, 99.
Familiepension, 21.
Foor, 27.

Garage — Garagehouder, 15, 19, 21, 27.
Gebruik en bewoning, 12.
Gebruik en gewoonte.
— aard van aankondiging van adreswijziging, 39.
— korte verhuring, 27.
Gehuwde vrouw.
— bijkomstig handelsbedrijf, 21.
— echtgenoot lasthebber van — bij aanvraag om huurhernieuwing, 87.
— vervroegde opzegging ten bate van —, 38.
— verzet tegen huurhernieuwing na ontbinding van huwgemeenschap, 119, 120, 121.
Grondbelasting, 28.
Groothandel.
— geen bescherming van —, 11.
Zie ook: Kleinhandel.

Haarkapper, 15, 19.
Handelaar en daden van koophandel.
Zie: Ambachtsman, Groothandel, Handelszaak, Kleinhandel.
Handelsregister, 14, 15.
Handelszaak.
— begrip, 69.
— bescherming van —, door handelshuurwet, 1, 2, 3, 4.
— eigendom van —, als criterium, 22 en volg.
— goede betrekkingen tussen huurder en eigenaar 7, 8, 9.
— inbreng in vennootschap, 60.
— in pand geven —, 3, 4.
— medeëigendom van —, 69.
— overdracht of verhuring van —, zonder onderverhuring, 66.
— overdracht van —, 3, 4, 8, 23.
— overdracht van —, bevoegdheid, 162.
— verhuring van —, bevoegdheid, 163.
— verhuring van —, samen met huis, 24.
— vrijheid van de partijen, 9.
— werkelijkheid van eigendom op —, 3.
— zekerheid van huur van handelhuizen, 4, 8.
Zie ook: Belangenwaardering, Onrechtmatige mededinging.
Herbergier, 19.
— aangestelde of huurder, 12.
— bijhorigheid van huur, 16.
— eigenaar of huurder van de handelszaak, 23.
— kleinhandelaar, 14.
Zie ook: Brouwerijovereenkomst.
Herbouw van het verhuurde goed.
— termijn, 144.
— uitwinningsvergoeding, 138, 139, 144, 160, H.
— vrijheid van bestemming na —, 144 en volg.
Hoofdelijkheid.
— verhuurder en nieuwe huurder voor uitwinningsvergoeding, 149, 157.
Zie ook: Onderverhuring en overdracht van huur.
Hotel, 14, 19, 27.
Huurhernieuwing, 76 en volg.
— aanbod van derde: zie Aanbod van derde.
— aanvraag aan onbekwame of onbevoegde, 87.
— aanvraag door onbekwame of onbevoegde, 86, 87.
— aanvraag (handtekening), 86.
— aanvraag tijdens rechtspleging, 83, 87.
— aanvraag (vorm en termijnen), 83.
— aanvullend recht, 177.
— afstand door huurder na vonnis, 92.
— belang van huurder (afwezigheid van), 101.
— bepaling van voorwaarden door de rechter, 91.
— beperking van duur van — door overeenkomst, 81.
— beroep tegen vonnis dat voorwaarden van — bepaalt, 92.
— betwisting van redenen van weigering, 103.
— brouwerijovereenkomst, 77, 78, 79.
— door onderling akkoord, 83.
— duur van —, 81 en volg.
— gedeeltelijke, 80.
— huurprijs, 42.
— minderjarige verhuurder, 81.
— na einde van stilzwijgende wederinhuring, 81, 3°.
— onderhuurder, 66.
— onenigheid nopens de voorwaarden, 90.
— ongegronde weigering van —, 115.
— onverdeelde huurders, 87.
— recht om geschreven contract te eisen, 93.

— recht van nieuwe huurder na overdracht van huur of onderverhuring, 68, 70.
— stilzitten van verhuurder na aanvraag om —, 89.
— tegenvoorstellen van verhuurder (vorm en termijn), 89.
— toegang tot het verhuurde goed voor andere liefhebbers, 82.
— vaste datum door vonnis, 93.
— verval van recht op —, 88, 90.
— verzaking door verhuurder van nietigheid van aanvraag om —, 88.
— verzet tegen —, door blote eigenaar na einde van vruchtgebruik, 119.
— verzet tegen — bij einde van onbekwaamheid van verhuurder, 119.
— voorkeurrecht van huurder, 76.
— voortzetten van de zelfde handel, 78 en volg.
— voorwaarden, 77 en volg.
— voorwaarden (aangeboden), 84.
— voorwaarden na ongegronde weigering van —, 115 en volg.
— voorwerp, 80.
— vormvereisten, 83.
— weigering van —, betwisting van ernst van reden, 103 en volg.
— weigering van — door gewezen onbekwame, 119 en volg.
— weigering van — door verhuurder, 94.
— weigering van —, eenzijdige rechtshandeling, 87.
— weigering van —, niet verwezenlijkte reden, 140.
— weigering van —, nieuwe reden, 114.
— weigering van — om het goed te herbouwen, 98.
— weigering van —, pluraliteit van redenen 114.
— weigering van —, tegenstrijdigheid van motieven, 114.
— weigering van —, tenuitvoerlegging bij voorraad, 170.
— weigering van —, voor bestemming vreemd aan handel, 97.
— weigering van —, voor groothandel, 97.
— weigering van —, wegens beschikking over ander goed, 101.
— weigering van —, wegens inbreuk, 99.
— weigerinng van —, wegens waardevermindering, 99.
— weigering zonder reden of — redengeving, 123.
Zie ook : Termijnen.

Huurprijs, 40 en volg.
— agiobeding, 41, 45.
— bepaling door de rechter bij huurhernieuwing, 42, 91.
— herzienbaarheid en openbare orde, 46.
— herziening van —, 43 en volg.
— herziening van —, bij medeeigendom, 87.
— huurhernieuwing, 40, 42.
— nieuwe huur, 40, 41.
— normale huurwaarde 1 Aug. 1939, 42.
— overgangsbepalingen, 183.
— termijn van aanvraag tot herziening, 44.
— vaststelling door de rechter, 40.
— vergelijkingspunten, 42.
— vrijheid van de partijen, 40, 41.

Huurverbreking.
— ongeoorloofde overdracht van huur of onderverhuring, 61, 65.
— ten laste van hoofdhuurder, gevolgen bij onderverhuring, 71.

Huur — verhuur.
— bestemming, 14, 15, 16, 17 en volg.
— bestemming tot korte huur, 27.
— door voorlopige bewindvoerders, 29.
— duur van handelshuur, zie : duur van handelshuur.
— fictieve, 23.
— gelegenheidsverhuring, 27.
— hoofdbestemming, 16.
— na onteigening, 32.
— niet beschermde huurovereenkomsten, 187.
— nieuwe huur door wijziging van bestemming, 18.
— onderneming van —, 21.
— ongebouwde eigendom, 13.
— persoon of voorwerp als criterium, 22.
— schuld van huurder, 38.
— stilzwijgende bestemming tot handel, 17.
— teniet gaan door overmacht, 139, 160 H.
— toepassingsvereiste van de wet, 11 en volg.
— van handelszaak met huis, 24.
— van roerend goed, 13.
— verhuren van fietsen en autos, 19.
— verhuring door voogd, 33.
— voor aanplakking, 20.
— wijziging van bestemming, 18, 99.
Zie ook : Duur van de huur, Huurprijs, Huurverbreking, Inbreuk op huurverplichting, Onderverhuring en overdracht van huur. Overlijden van huurder, Verbouwingswerken door de huurder.

Huurwaarde (normale).
— herziening van de huurprijs, 43.
— huurprijs bij huurhernieuwing, 42.
— t.a. van gering kadastraal inkomen als toepassingsvereiste, 31.

Inbreng in vennootschap.
Zie : Overdracht.

Inbreuk op huurverplichting.
— betwisting van — door huurder, 103.
— weigering huurhernieuwing wegens —, 99.

Kinderen.
— vervroegde opzegging ten bate van —, 38.

Kleermaker, 19.
Kleinhandel, 19 en volg.
— als bijhorigheid. 16.
— begrip, 14.
— bescherming van —, 11.
— criterium van kadastraal inkomen of van normale huurwaarde, 31.
— gehuwde vrouw, 21.
— handelsregister, 14, 15.
— hoofdberoep, 16.
— hoofdbestemming, 16.
— na sluiten van huur, 17 en volg.
— praestaties andere dan verkoop, 14.
— publiek, 14.
— rechtspersoon, 14.
— stapelplaats voor —, 13.
— stilzwijgende beslissing tot —, 17.
— verbruiker, 14.
— voorbereidende werken, 19.
Zie ook: Ambachtsman, Verkoop.
Kliniek, 20, 21, 28.
Krankzinnige, 29.
Krantenkiosken, 11.

Lasthebber — lastgeving.
— schadeloosstelling bij onbevoegde opzegging, 87.
— stilzwijgende lastgeving, 87.
— van huurder(s), 87.
— van verhuurder(s), 87.
Leemte in de wet, 6, 10.
— bijkomstige verhuringen, 34.
— brouwerijhuur, 23.
— gelegenheidsverhuring, 27.
— rechtspleging na aanbod van derde en huurder bij huurhernieuwing, 112.
— termijn voor betwisting van reden van huurhernieuwing, 105.
Leurhandel, 15.
Loodgieter, 15.

Magazijn, 34.
Zie: Opslagplaats.
Makelaar, 20.
Mandaat.
Zie: Lasthebber — lastgeving.
Medeëigendom.
— herziening van huurprijs, 87.
— huurhernieuwing bij —, 87.
— minderjarige gerechtigd in — van verhuurde goed, 81.
— verbouwingswerken, 87.
— verzet tegen huurhernieuwing door één der verhuurders, 87.
— verzet tegen huurhernieuwing om reden eigen aan één enkele der medeëigenaars, 121.
Metselaar, 15.
Minderjarige, 29, 30.
— huurhernieuwing ten laste van —, 81.
— verhuring door ontvoogde —, 33.
Modistenzaak, 21.
Munt.
Zie: Agiobeding.

Nabestaanden.
— gebruik door —, reden van weigering van huurhernieuwing, 94.
— inwonen van — van verhuurder in het goed en onderverhuring, 60.
— vroegere opzegging ten bate van —, 38.
Nalatenschap.
— onbeheerde —, 29.
Nationaliteit.
— van huurder, 25.
Nietigheid, 176, a —,
— beschermende, 88.
— betrekkelijke —, bij vroegere beeindiging van lopende huur, 37.
— inbreuk op dwingende bepaling, 178.
— niet ambtshalve door rechter op te werpen, 178.
— relatieve —, bij inbreuk op minimumduur, 33.
— van opzegging wegens vorm, 36.
— verzaking door beschermde partij, 178.
— weigering van huurhernieuwing, 94.
Zie ook: Vormvereisten.
Nijveraar.
— onderscheid met ambachtsman, 15.
Nijverheid.
— geen bescherming van —, 11.
Normale huurwaarde.
Zie: Huurwaarde (normale).
Notaris.
Zie: Authentieke akte.

Onbekwamen.
— huurhernieuwing ten laste van —, 81.
— verzet tegen huurhernieuwing door gewezen — na einde van onbekwaamheid, 119.
Onderverhuring en overdracht van huur, 59 en volg.
— aanspraak op huurhernieuwing van onderhuurder, 66, 67.
— brouwerijovereenkomst, 67, 69.
— duur van —, 35.
— formaliteiten en rechtspleging, 61.
— gevolgen tussen hoofverhuurder en onderverhuurder, 66.
— groothandel of nijverheidsgebouw, 60.
— hoofdelijke verbintenis van hoofdhuurder met onderhuurder, 73.
— huurder geen eigenaar van handelszaak, 67.
— huurhernieuwing bij gedeeltelijke —. 80.
— huurverbreking ten laste van hoofdhuurder, 71.
— inwonen van gezin van verhuurder in het goed, 60.

— onderhuurder wordt rechtstreeks huurder, 68, 70.
— ongeoorloofde , 61, 65.
— overlijden van huurder. 62.
— rechtsverval, 64.
— reden van weigering van huurhernieuwing, 99.
— verzaking door huurder aan het recht van —, 60.
— verzet van verhuurder, 62.
Onderwijsinrichting, 20, 28.
Onrechtmatige daad.
— van huurder, reden van weigering van huurhernieuwing, 99.
— van huurder, reden van huurverbreking, 99.
— wegnemen van bericht van adresverandering, 39.
Ontbinding.
Zie : Huurverbreking.
Onteigening tot openbaar nut.
— geen uitwinningsvergoeding na —, 139, 160 H.
— verhuring na —, 32.
Ontzetting, 29.
Onverdeeldheid.
— onverdeelde huurders, 87.
Zie ook : Medeëigendom.
Openbaar domein, 11.
Openbare orde, 33, 173 en volg.
Zie ook : Dwingend en aanvullend recht.
Opslagplaats en magazijn, 13, 20, 34, 41.
Opzegging.
— door huurder en onderhuurder, 36.
— door huurder na stilzwijgende wederinhuring, 81, 3°.
— door legataris van verhuurde goed, 75.
— door verhuurder (vorm, redenen), 38.
— na overdracht van het verhuurde goed, 75.
— na stilzwijgende wederinhuring, 81, 3°.
— overgangsbepalingen, 182.
— tot voorkomen van stilzwijgende wederinhuring, 89.
Ouderdomssleet, 139.
Overdracht van het verhuurde goed, 74 en volg.
— beding van uitwinning bij —, 75.
— gemeen recht, 74.
— huur met vaste datum, 75.
— huur zonder vaste datum, 75.
— na stilzwijgende wederinhuring, 81, 3°.
— schadeloosstelling na —, 75.
— termijn van uitwinning na —, 75.
— uitwinningsvergoeding na, 75.
— uitwinning van huurder, 161.
Overdracht van huur.
Zie : Onderverhuring en overdracht van huur.
Overgangsbepalingen, 179 en volg.
Overgang van het verhuurde goed door overlijden, 74.
Overlijden van huurder.
— als bedongen termijn van huur, 62.
— overdracht van huur, 62.
Overlijden van verhuurder, 74.
Overmacht, 38, 139, 143.

Paardenwedrennen, 20, 21.
Pleegvormen,
Zie : Vormvereisten.
Private kring, 20.
Procesvergelijk.
— tot beëindigen van lopende huur, 37.

Radiodistributie, 21.
Radio-electrieker, 19.
Rechthebbende onder bijzondere titel.
— verzet tegen huurhernieuwing, 121.
Rechtmisbruik.
— bij aanplakking van adreswijziging van huurder, 39.
— bij weigering van huurhernieuwing, 97.
Rechtspersoon, 14.
Rechtspleging, 167 en volg.
— onderverhuring en overdracht van huur, 61.
— oproeping van de partijen en van de derde-bieder, 112.
— proces-verbaal van verzoening, 168.
— stopzetten van ongeoorloofde verbouwingswerken, 55.
— verbouwingswerken door de huurder, 52 en volg.
— verzoening, 167 en volg.
— vroeger einde van lopende huur, 37.
Zie ook : Beroep, Termijnen, Vormvereisten.
Rechtsvinding.
— verschil tussen Nederlandse en Franse tekst van de wet, 69, 83.
Zie ook : Afwijkend recht, Belangenwaardering, Beoordelingsmacht van de rechter, Dwingend en aanvullend recht, Leemte in de wet, Strekking van de wet, Voorbereidende werken.
Registratie.
— schatting van de eis, 169.
Reisagentschap, 20.
Retentierecht van huurder, 156, 177.
Rijschool, 13.
Ruiling.
Zie : Overdracht.

Schadeloosstelling.
— na weigering van huurhernieuwing zonder reden of redengeving, 123.
— wegens uitwinning door verkrijger van het verhuurde goed, 161.
Scheidrechterlijk beding, 162, 166.

Schenking.
Zie: overdracht.
Schilder, 21.
Schoenmaker, 15.
Schouwburg, 14, 19.
Schrijnwerker, 15, 21.
Sekwester, 29.
Smid, 15.
Snijschool, 19.
Sportterrein, 21.
Stapelplaats.
Zie: Opslagplaats en Magazijn.
Steenhouwer, 19.
Stilzitten.
— van verhuurder bij wijziging van bestemming, 18.
Stilzwijgen.
— bestemming tot handel tijdens huur, 18.
— bestemming tot kleinhandel bij aanvang van huur, 17.
— omstandig —, 81, 3°.
— stilzwijgende instemming met onderverhuring of overdracht van huur, 65.
— stilzwijgende instemming van verhuurder met wijziging van bestemming van het goed, 99.
— stilzwijgende lastgeving door verhuurder bij huurhernieuwing, 87.
— verzaking aan nietigheid, 178.
— verzaking door verhuurder aan nietigheid van aanvraag om huurhernieuwing, 88.
Stilzwijgende wederinhuring.
— na meerderjarigheid van verhuurder, 81, 2°.
— na verval van recht op huurhernieuwing, 81, 3°.
— opzegging, 81, 3°.
— opzegging tot voorkomen van —, 89.
Strekking van de wet.
— begrip kleinhandel, 14.
— bescherming van onderhuurder, 70.
— formalisme van vroegere beeindiging van lopende huur, 37.
— huurhernieuwing, 80.
— inschakeling in het B.W., 4.
— leidende principes, 3.
— minimumduur van handelshuur, 33.
— overdracht van het verhuurde goed, 75.
— uitwinningsvergoeding, 124.
— verhuring na onteigening, 32.
— zekerheid van de handelszaak, 1, 4, 8.

Tandarts, 20.
Tentoonstelling, 27.
Tenuitvoerlegging, 170.
Termijnen.
— aanbod van derde, 117, 4°.
— aanbod van derde bij huurhernieuwing, 106, 108.
— aanvaarden en weigeren van vraag om huurhernieuwing, 89 en volg.
— aanvang en voortzetten van bestemming voor dewelke huurhernieuwing geweigerd werd, 140 en volg.
— aanvraag om huurhernieuwing, 83.
— afstand door huurder van huurhernieuwing na vonnis, 92.
— berekening van, 117, 5°.
— beroep tegen vonnis dat voorwaarden van huurhernieuwinng bepaalt, 92.
— betwisting door huurder van weigering van huurhernieuwing, 105.
— betwisting van inbreuk op huurverplichting, 103.
— dagvaarding na niet verzoening, 168.
— deskundig verslag, 171.
— herbouw van het verhuurde, 144.
— herziening van de huurprijs, 44.
— nieuwe reden voor weigering van huurhernieuwing, 114.
— oproeping in verzoening, 167.
— opzegging door nieuwe verkrijger van het verhuurde goed, 75 en volg., 153.
— opzegging van stilzwijgende wederinhuring, 81, 3°.
— uitwinning na overdracht van het verhuurde goed, 75.
— van respijt, 172.
— verjaring van aanspraak op uitwinningsvergoeding, 158.
— verzet tegen aanvraag tot verbouwingswerken, 52, 54.
— verzet tegen onderverhuring en overdracht van huur, 62.
— verzoening, 168.
— voorstellen voor huurhernieuwing na ongegrond verklaarde weigering, 115 en volg.
— weigering van huurhernieuwing, 94.
Thuisarbeiders, 15.
Toegang tot het verhuurde goed.
— tijdens opzeggingsperiode, 82.
— tijdens verbouwingswerken, 55.
Toepassingsvereisten, 11 en volg.
— uitgesloten huurovereenkomst, 26 en volg.
Zie ook: Ambachtsman, Handelszaak, Handelsregister, Huur-verhuur, Kleinhandel.
Tuinbouw, 20.
Tussenvonnis, 170.

Uitstalraam, 20, 21, 34.
Uitstel.
— voor tenuitvoerlegging, door de rechter verleend, 172.

Uitwinningsvergoeding, 124 en volg.
— aanvullend recht, 177.
— afhankelijk van aanspraak op huurhernieuwing, 76.
— afstand van recht op huurhernieuwing, 159, c.
— bedrag : begroting, 154.
— bedrag : begroting, onderverhuring, 154.
— bedrag : berekend op huurprijs door de nieuwe huurder betaald, 150.
— bedrag : één jaar huurprijs, 138, 153.
— bedrag : twee jaar huurprijs, 140, 147, 148, 152, 153.
— bestemming vreemd aan handel, 138, 160, F.
— bij afstand door huurder van huurhernieuwing na vonnis, 92.
— bij verhuring van handelszaak met het goed, 151.
— brouwerijovereenkomst, 151.
— buiten verhouding met voordeel voor verhuurder, 131 en volg.
— door hoofdhuurder aan onderhuurder verschuldigd, 69.
— eisbaarheid, 155.
— forfaitair herstel, 129 en volg.
— gelijkaardige handel na uitwinning, 146 en volg., 160.
— gevallen zonder —, 159 en volg.
— herbouw van het verhuurde, 138, 139, 160, H.
— hoofdelijkheid tussen verhuurder en nieuwe huurder voor uitwinningsvergoeding, 149, 157.
— huur voor handel en bewoning, 136.
— invloed van onderverhuring op —, 154.
— klaarblijkelijk overdreven —, 132.
— motieven van weigering van huurhernieuwing zijn bepalend, 94.
— na aanbod van derde, 150.
— na opzegging na overdracht van het verhuurde goed, 75.
— na verzet tegen huurhernieuwing door gewezen onbekwame, 122.
— na weigering van huurhernieuwing zonder reden of redengeving, 123.
— niet verwezenlijken van reden van uitwinning, 140, 160.
— onteigening, 139, 160, H.
— ontoereikende, 131, 147, 148, 150, 152.
— overgangsbepalingen, 182.
— overmacht, 143.
— rechten van huurder na overdracht van huur of onderverhuring, 68.
— rechtsgrond, 128.
— retentierecht van huurder tot zekerheid van —, 156.
— strekking, 124.
— tenuitvoerlegging bij voorraad, 170.
— uitwinning wegens inbreuk van verhuurder, 159, D.
— verjaring van aanspraak op —, 158.
— verval van recht op huurhernieuwing, 159.
— vervroegde beeindiging, 152 en volg., 161, j.
— verzaking aan —, 128.
— voorafgaandelijke vraag om huurhernieuwing uitzonderlijk niet vereist, 136, 152, 153.
— voorafgaandelijk vraag om huurhernieuwing vereist, 136.
— weigering huurhernieuwing bij gemis aan belang, 159, E.

Vaste datum.
— bij huurhernieuwing, 93.

Vennootschap.
— huisvesting van beheerder, 60.
— inbreng van huur in —, 60.
— opzegging door onbevoegde lasthebber, 87.
— samenwerkende vennootschap, 20.
— verhuring door —, 30.
— vroeger opzeggen ten bate van —, 38.
— wegens huurhernieuwing door onbevoegde lasthebber, 87.
— weigernig van huurhernieuwing ten bate van —, 96.

Verbeteringen aan het verhuurde goed.
— wegnemen van — door huurder tot aan zijn vertrek, 155.

Verbouwingswerken door de huurder, 47 en volg.
— aansprakelijkheid bij —, 55.
— aanvullend recht, 177.
— borgsom verschaft door de huurder, 55.
— bureaux, 49.
— gemeenrecht, 47.
— innerlijke schikking, 47.
— kosten (maximum van —), 51.
— lot van uitgevoerde werken, 56 en volg.
— medeëigendom, 87.
— nieuwe gebouwen, 47.
— onderhuurder, 53.
— onderscheiden tussen inrichting en verbouwing, 47.
— opslagplaats, 49.
— rechtspleging, 52 en volg.
— recht van verhuurder om verzekering voor risico te eisen, 55.
— stopzetten van ongeoorloofde —, 55.
— toezicht door verhuurder, 55.
— voorwaarden, 48.

Verbouwingswerken door de verhuurder.
— ongeoorloofde —, geen vergoeding, 58.
— vergoeding of afbraak na —, 57.

Verbruiker, 14.
Vereffenaar, 30.
Vergunning, 11.
Verjaring.
— nietigheid, 178.
— van aanspraak op uitwinningsvergoeding, 158.
Verkoop.
Zie overdracht.
Verkoopzaal, 13.
Vermakelijkheden, 19.
— kleinhandel, 14.
Vermogensverschuiving zonder oorzaak, 2.
— mogelijke rechtsgrond voor uitwinningsvergoeding, 127.
Verval.
Zie : Nietigheid, Termijnen.
Vervroegde beeindiging.
— beding van —, bij huurhernieuwing, 91.
— schadeloosstellinng, 153.
— uitwinningsvergoeding, 152 en volg.
Verzaking.
Zie : Afstand.
Verzekering, 19.
Verzekeringsagent, 20.
Voogd, 29, 30, 33.
Voorbereidende werken.
— agiobeding bij huurprijs 45.
— ambachtsman, 15.
— betwisting van reden van weigering van huurhernieuwing, 103.
— brouwerijovereenkomst, 69.
— en verklaring van duidelijke tekst, 23.
— formalisme, 10.
— huurhernieuwing (vereiste voor), 77, 78.
— huurprijs bij huurhernieuwing, 42.
— ontwerp en strekking, 1 en volg.
— openbare orde en dwingend recht, 173 en volg.
— overgangsbepalingen, 181.
— toepassingsgebied, 11.
— toepassingsgevallen, 19.
— verbouwingswerken, 47.
— verhuring van handelszaal met huis, 24.
— voorwaarden van huurhernieuwing na ongegronde weigering, 116.
— weigering van huurhernieuwing ten bate van vennootschap, 95, 96.
Voorlopige bewindvoerder, 29.
Vormvereisten.
— aanbod van derde, 106.
— aanvraaag om huurvernieuwing, 83.
— beperking van duur van huurhernieuwing, 81.
— mildering van —, in rechtspraak, 10.
— opzegging, 38.
— overdreven formalisme, 10.
— vroeger einde van lopende huur, 37.
Vrederechter.
— bevoegdheid bij ongeoorloofde verbouwingswerken door de huurder, 55, 3°.
— vaststelling van akkoord de huur vroeger te beeindigen, 37.
Vreemdelingen.
— recht op bescherming van de handelshuurwet, 25.
Vrijheid van overeenkomen.
— beperking van duur van handelshuur, 37, 38.
— huurprijs, 40 en volg.
Zie ook : Dwingend en aanvullend recht, Openbare orde.
Vruchtgebruik, 12.
— verbouwingswerken door de huurder tijdens —, 53.
— verzet tegen huurhernieuwing door blote eigenaar bij einde van —, 119.

Wasserij, 21.
Wederinhuring (stilzwijgende —).
Zie : Stilzwijgende wederinhurinng.
Weigering van huurhernieuwing.
Zie: Huurhernieuwing (weigering van —).
Wet en Koninklijk Besluit.
— terugwerkende kracht, 179.
Wisselende schaal.
Zie : Agiobeding.
Wordingsgeschiedenis, 1.
Zie ook : Voorbereidende werken.

Zaakvoerders, 11.
Zaakwaarnemers, 30.
Zijdelingse rechtsvordering.
— van onderhuurder tegen hoofdverhuurder, 66.

HUUR VAN HANDELSHUIZEN

ONTWERPEN VAN AKTEN

door

R. SOETAERT

Rechter in de Rechtbank
van eerste aanleg te Gent

Nr 36. — Derde regel : « het derde en zesde jaar » te vervangen door : iedere driejarige termijn (art. 1, 2°, w. 29 Juni 1955).

Nr 38. — Tweede regel : « het derde of zesde jaar » te vervangen door : iedere driejarige termijn (art. 1, 2°, w. 29 Juni 1955).

Aanwijzingen voor het gebruik

De artikelen, zonder nadere aanduiding aangehaald, zijn die van de wet van 30 April 1951.

1) Met gewone marge zijn gedrukt : de bedingen en vermeldingen, die in de akte krachtens enigerlei wetsbepaling moeten voorkomen, b.v. omdat ze een essentieel bestanddeel van de overeenkomst regelen, omdat ze eenvoudig door de wet opgelegd zijn, enz.

Met brede marge zijn gedrukt : de andere bedingen en vermeldingen.

2) In kleine letter zijn gedrukt : noten en verwijzingen.

3) Cursief zijn gedrukt :

1. De bij wijze van voorbeeld ingelaste namen, beroepen, enz.
2. 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 ».
3. Een enkele keer ook wel een aanduiding zoals : « ten minste drie maanden » enz.

(Onderhandse) handelshuurovereenkomst (art. 1)

Authentieke akte vereist indien de duur negen jaar overtreft, of indien kwijting wordt verleend van ten minste drie jaar huur (art. 1 en 2 Hyp. W.) ; registratie verplicht (art. 19-3° Reg. W.), voorlegging van twee exemplaren op gezegeld en een op ongezegeld papier binnen de drie maand (art. 32-5° en 33 Reg. W.).

Tussen ondergetekenden :

1° *Van Damme Karel, ambtenaar,* wonende te ....., aan de .....straat, nr ..... *(eigenaar, vruchtgebruiker),* hierna « verhuurder » genoemd,

2° *Everaert Walter, handelaar (schoenmaker),* wonende te ....., aan de .....straat, nr ....., hierna « huurder » genoemd,

Is het volgende overeengekomen :

1. — De heer *Van Damme* verhuurt aan de heer 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 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.) en verplicht zich het in dezelfde staat ter beschikking van de verhuurder te stellen op het einde van de huur.

2. — De huurprijs bedraagt ..... frank per jaar, te betalen in *(drie)*maandelijkse termijnen van ..... frank, bij voorbaat op de eerste dag van elke maand *(trimester)* 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.

Het voormelde bedrag van ..... fr. geldt als basis, overeenstemmende met het huidig indexcijfer ..... van de kleinhandelsprijzen *(met de huidige koopkracht van de Belgische frank ; bepaald in vergelijking met .....)*. Elke verhoging of verlaging van het indexcijfer met ten minste ..... punten *(van deze koopkracht met ten minste ..... %)* zal van rechtswege en zonder enige verwittiging een evenredige verhoging of verlaging van de huurprijs tot gevolg hebben, dit van de eerstvolgende *(drie)* maandelijkse betaling af (*).

Gedurende de laatste drie maanden van elke driejarige periode, kan elke partij de heer Vrederechter om herziening van de huurprijs verzoe-

(*) Zie Tw. nr 45.

ken, op voorwaarde dat ingevolge nieuwe omstandigheden de normale huurwaarde van het gehuurde op dat ogenblik ten minste 15 % hoger of lager ligt dan de *(basis)* huurprijs, die bij onderhavige overeenkomst of bij een vorige herziening is bepaald (... *hoger of lager ligt dan de huurprijs, die bij onderhavige overeenkomst of bij een vorige herziening is bepaald, zoals hij ingevolge de mobiele schaal kan aangepast zijn)* (art. 6, 29).

3. — De duur van de huur is bepaald op negen jaar (art. 3), behoudens gebeurlijke hernieuwingen (art. 13, 14).

De huur gaat in op ..... en eindigt derhalve op ..... zonder dat stilzwijgende wederinhuring kan ingeroepen worden (art. 14, tweede lid ; — art. 1738 en 1759 B.W.).

De huurder kan evenwel de huur opzeggen bij het verstrijken van het derde en van het zesde jaar, mits hij daarvan ten minste zes maanden te voren bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven aan de verhuurder kennis geeft (art. 3, derde lid).

Of : De huurder kan de huur niet opzeggen bij het verstrijken van het derde en zesde jaar.

De verhuurder kan eveneens een einde maken aan de huur bij het verstrijken van het derde of het zesde jaar, mits hij ze ten minste een jaar te voren opzegt bij deurwaardersexploot of aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf handel te drijven of de werkelijke exploitatie ervan toe te laten door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande linie, door zijn echtgenoot, diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande linie of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten, die ten minste drie/vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekkingen van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot hemzelf 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 de ..... jaar nadat deze het heeft verlaten.

4. — De huurder kan bij voorkeur boven alle andere personen de hernieuwing van de onderhavige huurovereenkomst bekomen, mits hij zijn voorstellen dienaangaande aan de verhuurder kenbaar maakt bij aangetekende brief of deurwaardersexploot ten hoogste 18 en ten minste 15 maanden vóór het verstrijken van dit contract, dit is tussen ..... en ..... Deze kennisgeving moet op straf van nietigheid de vermelding bevatten, dat de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing der huurovereenkomst onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet binnen de drie maanden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot een gemotiveerde weigering, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde heeft betekend (art. 13 tot 24).

Alle uitwinningsvergoedingen, om welke reden ook verschuldigd zijn eisbaar *zes* maanden vóór het verstrijken van de huur, met uitzon-

dering van diegene, die hun oorzaak vinden in een handeling die na dit uittreden is verricht (art. 25 tot 28) (*).

5. — De belastingen op het gehuurde zullen door de *(ver)*huurder gedragen en betaald worden. *(Of: alle belastingen en taxes behoudens de grondbelasting en ... zullen door de huurder gedragen en betaald worden).*

Gas-, electriciteits- en waterverbruik, evenals huur en herstelling van de meters zijn ten laste van de huurder.

6. — De huurder zal het gehuurde moeten onderhouden en als een goed huisvader gebruiken, zonder de aard of de bestemming ervan te mogen veranderen (art. 1728, 1729 en 1732 B.W.). Hij zal alle herstellingen, die krachtens de wet of de gebruiken ten laste van de huurder zijn (art. 1754 B.W.), onmiddellijk op zijn kosten moeten doen uitvoeren, ook diegene, die door sleet of overmacht noodzakelijk zijn geworden (art. 1755 B.W.). Hij zal de electrische, gas- en waterleiding *(en centrale verwarming)* in goede staat moeten onderhouden, de ventielen en emmers van de pompen op tijd laten vernieuwen, de wateraflopen en toiletten, water- en aalputten (art. 1756 B.W.) *(riolen)* schoonhouden, ten minste eens per ..... de schoorsteen doen vegen *(enz....).*

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.

7. — Het is de huurder verboden het gehuurde goed te veranderen of te verbouwen (art. 7) of nieuwe gebouwen daarop te laten optrekken (art. 555 B.W.) zonder voorafgaande schriftelijke toelating van de verhuurder. *Kleine werken van louter innerlijke schikking vallen niet onder dit verbod. Bij afwijking hiervan is het de huurder 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 vrijblijft 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 innerlijke

(*) Zie Tw. nrs 155 en 158.

schikking en verbouwingen die van nut zijn voor zijn bedrijf en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, en op voorwaarde, dat ze de veiligheid, gezondheid en het esthetisch uitzicht van de gebouwen niet in gevaar brengen.

Van elke voorgenomen verbouwing dient hij de verhuurder vooraf in kennis te stellen bij aangetekende brief, waarbij plan (bestek) en kostenraming zijn gevoegd. De verhuurder kan zich in voorkomend geval om geldige redenen verzetten binnen de dertig dagen na ontvangst van deze aanvraag. Dan zal de huurder gerechtelijk om toelating moeten verzoeken binnen de dertig dagen door oproeping in verzoening, gevolgd door dagvaarding binnen de dertig daaropvolgende dagen.

Kleine werken van innerlijke schikking, die bij het einde van de huur nog bestaan, blijven zonder vergoeding eigendom van de verhuurder (eigenaar); verbouwingen, op kosten van de huurder uitgevoerd met toestemming van de verhuurder, worden bij het einde van de huur door deze laatste vergoed. Het bedrag van de vergoeding zal, naar keuze van de verhuurder, gelijk zijn aan de waarde van gebruikte materialen plus 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 ten gevolge van de uitgevoerde werken heeft verworven (art. 9). De werken zonder toelating of in strijd met de bepaalde voorwaarden uitgevoerd kunnen door de verhuurder zonder vergoeding worden behouden of moeten op zijn verzoek door de huurder of op diens kosten worden weggeruimd.

8. — Onderverhuring en overdracht van huur zijn verboden (art. 1717 B.W.), tenzij zij gepaard gaan met de overdracht of de verhuring van de in het verhuurde goed gedreven handelszaak en al de rechten van de huurder zonder uitzondering betreffen (art. 10).

Indien de huurder tot dergelijke overdracht van huur of onderverhuring wil overgaan, moet hij een ontwerp van de akte van overdracht of onderverhuring met een ontwerp van overeenkomst van de overdracht of verhuring van de handelszaak aan de verhuurder laten geworden bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot; gaat de verhuurder niet akkoord, dan laat hij zijn verzet en de redenen daarvan kennen binnen de dertig dagen eveneens bij aangetekende brief of deurwaardersexploot; de huurder kan zich tegen dit verzet slechts voorzien bij de vrederechter (art. 29) binnen de vijftien dagen na de kennisgeving daarvan (art. 10).

Bij overdracht slaande op al de rechten van de huurder, wordt de overnemer rechtstreeks huurder (art. 11-1).

Zo de hoofdhuur op initiatief of met toestemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst (art. 11-11).

De huidige huurder blijft steeds hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor het naleven van al de uit onderhavige overeenkomst voortspruitende verbintenissen (art. 11, 111). Deze hoofdelijkheid houdt

(niet) op, zodra de onderhuurder of overnemer de hernieuwing heeft bekomen (*).

De huurder mag geen andere personen dan leden van zijn gezin *(en personeel)* bij zich laten inwonen.

Stilzwijgende afwijking van het hierboven onder — bepaalde zal nimmer kunnen worden ingeroepen.

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 te voren met duidelijke opgave van de reden(en) opzegt, binnen de drie maanden na de verkrijging (**), op straf van verval (art. 12 ; — art. 1743 en volg. B.W.).

Dit recht kan nochtans niet uitgeoefend worden gedurende de eerste drie (zes ...) jaar.

In geval 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 zijn rechten op uitwinningsvergoeding kunnen doen gelden 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 alléén de gevolgen daarvan dragen.

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 in geval het gehuurde te koop wordt ~~gesteld~~ aangeboden, is de huurder verplicht dit door de liefhebbers te laten bezichtigen *ten minste twee dagen in de week, gedurende twee uren in de namiddag*, volgens de plaatselijke gebruiken (art. 14, vijfde 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 biljet aanbrengen, dat de plaats aanduidt, waar hij zijn bedrijf heeft overgebracht (art. 5).

11. — De huurder is verplicht het huis *(de gehuurde lokalen)* steeds voldoende te bemeubelen (art. 1752 B.W.) om *een* jaar huishuur te waarborgen.

Hij is gehouden zich tegen huurdersrisico's te verzekeren gedurende de ganse huur bij een gunstig bekende Belgische maatschappij en op eerste verzoek van de verhuurder het bewijs daarvan en van de betaling der laatstvervallen premie te leveren.

12. — De huurder is alléén aansprakelijk voor brandschade, tenzij hij bewijst dat de brand ontstaan is door overmacht of toeval, ten

(*) Zie Tw, nr 73.
(**) Zie Tw, nr 75.

gevolge van een constructiefout, *die 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 naleving van onderhavige 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 (zonder rente) zal worden terugbetaald nadat bij het einde van de huur zal vastgesteld zijn, dat hij het gehuurde heeft verlaten in goede (de aanvankelijke) staat van onderhoud.

13. — Alle kosten, registratierechten en boeten op onderhavige overeenkomst verschuldigd, zullen door de huurder gedragen en betaald worden.

Voor de registratierechten worden de lasten, die boven het gemeen recht ten laste van de huurder zijn, *inbegrepen de grondbelasting en .....*, geschat op ..... frank (... *% van de huurprijs)* (art. 83-84 Reg. W.)

(ingeval van wisselende schaal :) de gemiddelde huurprijs wordt geschat op ...

Opgemaakt in *drie* dubbel te ..... op .....

de verhuurder(s) de huurder(s)

handtekeningen

Opzegging door de verhuurder na 3 of 6 jaar (art. 3, vijfde lid)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot. Het recht moet in de huurceel uitdrukkelijk voorzien zijn.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

Zoals ik U reeds mondeling mededeelde 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 de 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 toelaten 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 uitwinningsvergoeding van twee jaar huishuur te Uwer beschikking zodra (binnen de veertien dagen nadat) Uw akkoord mij gewordt (art. 25, 5°, 25, negende lid, 26, 27 en 28) *(of: ..... maand vóór het verstrijken van de huur zoals in het huurcontract voorzien).*

Hoogachtend,

handtekening(en)

Overeenkomst tot vermindering van de duur (art. 3, vierde lid, art. 13)

Authentieke akte, verklaring voor de rechter.

Notariële akte

Heden, op .....
Voor Ons, Meester ....., notaris te
Verschenen :

1° de heer ..... *ambtenaar,* wonende te .....
2° de heer ..... *handelaar,* wonende te .....

Die ons verklaarden :

Dat bij *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst van ....., geregistreerd te ..... op ....., boek ..... nr ....., de eerste comparant aan de tweede heeft verhuurd een *winkelhuis* gelegen te ..... aan de .....straat, nr ..... voor de duur van ..... jaar, ingaande op ..... en verstrijkende op .....

Dat huurhernieuwing werd aangevraagd en toegestaan op .....

Dat beide partijen akkoord gaan om aan de huur een einde te maken op ..... (art. 3, vierde lid) *(om de huurhernieuwing te beperken tot* ..... *jaar)* (art. 13, eerste lid).

Waarvan akte,

Opgemaakt en verleden te .....
En na voorlezing door de verschijners en ons notaris ondertekend.

handtekeningen

Verzoekschrift aan de Vrederechter

Aan de heer Vrederechter van het kanton ..... (art. 29).

Geven met verschuldigde eerbied te kennen :

1° ....., eigenaar(s),
2° ....., huurder(s),

Dat de eerstgenoemde bij *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst van ..... *(enz., zie boven)*
.....

Redenen waarom zij U verzoeken hun akte te willen verlenen van hun wederzijdse uitdrukkelijke wil aan de huur een einde te maken op ..... *(de huurhernieuwing te beperken tot een termijn van* .....*).*

En U zult recht doen.

De verhuurder(s) De huurder(s) *(of hun raadsman met bijzondere volmacht)*

handtekeningen

Aanvraag om verbouwingswerken te mogen uitvoeren
(art. 7)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

Heren, (hoofdhuurder én eigenaar)
(Of: hoofdhuurder, vruchtgebruiker en blote eigenaar) (*)

Ik zie me genoodzaakt, om mijn bedrijf 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 plan, 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 anderzijds de veiligheid, gezondheid en het uitzicht van de gebouwen geen gevaar lopen.

Ik zie *(dan ook met vertrouwen)* Uw antwoord tegemoet binnen de dertig dagen, en verblijf,

hoogachtend,

handtekening(en)

(*) Zie Tw, nr 173.

Antwoord op aanvraag om verbouwingswerken uit te voeren
(art. 7, tweede lid)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen de dertig dagen na ontvangst van aanvraag.

Aangetekend. *7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

A. — *Weigering :*

In antwoord op Uw geëerd schrijven van ..... (*In 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.

Inderdaad mag de gevel van de verdiepingen van het door U bewoonde huis niet worden gewijzigd, daar hij tot het door de staat beschermd stedenschoon behoort... *enz.*

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 :*

In antwoord op ..... heb ik de eer U mede te delen, dat ik met Uw voorstel van verbouwingen kan akkoord gaan, op voorwaarde, dat de bepalingen in bijgaand ontwerp van overeenkomst vervat, door U worden aangenomen.

Uw berichten dienaangaande tegemoet ziende, teken ik,

hoogachtend,

handtekening(en)

A.P.R. - Ontwerpen van Akten.

Wijzigingen.

Ingevolge verscheidene wetten zijn de volgende wijzigingen noodzakelijk geworden :

Tw. LANDPACHT

blz. 28, derde regel : *20 frank* moet worden : *30 frank* (art. 9, 3°, wet 9 mei 1959).

Tw. VENNOOTSCHAPPEN (P.V.B.A.)

blz. 33, vijftiende regel : *150 fr.* wordt : *225 fr.* (art. 8, 5°, w. 9 mei 1959).
blz. 34, achttiende regel : *40 fr.* wordt : *100 fr.* (art. 8, 1°, w. 9 mei 1959).
blz. 35, tweeëntwintigste regel : *0,9 %* wordt *1 %* (art. 16, w. 23 dec. 1958).
blz. 45, vierde regel : *150 fr.* wordt *225 fr.* (art. 8, 5°, w. 9 mei 1959).

In HUUR VAN HANDELSHUIZEN (Ontwerpen van akten)

blz. 20 mag, ingevolge het arrest Cass., 8 april 1957 (*Pas.*, 1957, I, 970 ; *R.W.*, 1958-59, 633) de volgende zinsnede wegvallen :

« .... doch voorzichtigheidshalve na overschrijving van de akte (indien overschrijving vereist) ».

Overeenkomst aangaande verbouwingen (art. 7, 9)

Tussen :

1° De heer *Van Damme Karel,* wonende te ....., eigenaar,
2° De *Naamloze Vennootschap* ..... *(hoofd)*huurster,
(3° *De heer Hemeleers Emiel, wonende te* ..... *(onder)huurder),*

Is de volgende overeenkomst getroffen :

1. — De eigenaar *(en de hoofdhuurder)* gaat *(gaan)* er mee akkoord, dat aan het huis n^r^ ..... aan de .....straat te ..... verbouwingen worden uitgevoerd volgens plan en kostenraming opgemaakt door architect ..... op ....., en door de *(drie)* partijen « *ne varietur* » ondertekend.

2. — De werken zullen worden uitgevoerd door een aannemer naar keuze van de huurder en op risico en kosten van deze laatste (art. 8), ook al zou enige schade of ongeval zijn oorzaak vinden in de huidige gebreken van het eigendom (art. 1732 en 1733 B.W.). De eigenaar *(en de hoofdhuurder)* heeft *(hebben)* steeds toegang tot de werken.

3. — De *(onder)*huurder zal de aansprakelijkheid van de eigenaar *(en van de hoofdhuurder)* tegenover derden, zowel als zijn eigen aansprakelijkheid tegenover derden en eigenaar *(en hoofdhuurder)* uit hoofde van de ondernomen werken vóór de aanvang daarvan moeten verzekeren tot beloop van ..... bij een soliede Belgische maatschappij. Het bewijs van deze verzekering en van de betaling der laatst vervallen premie zal op elk ogenblik door de eigenaar *(en hoofdhuurder)* mogen gevorderd worden, en de werken zullen onmiddellijk moeten stopgezet worden, indien het niet wordt geleverd.

4. — Bij het einde van de huur heeft de eigenaar *(zowel als (maar niet) de hoofdhuurder)* het recht het huis in zijn voorgaande staat te doen herstellen op kosten van de huurder ofwel de verbouwingen te behouden *(zonder enige vergoeding),* op voorwaarde van betaling van de waardevermeerdering van het gehuurde op het ogenblik van het eindigen van de huur, *(de waarde van de materialen en lonen op het ogenblik van de overneming, gelet op de staat van de werken op dat ogenblik)* vast te stellen door twee deskundigen, één voor elke partij, en die, indien ze geen akkoord bereiken aan de voorzitter van de rechtbank de aanstelling zullen vragen van een derde deskundige, wiens oordeel de partijen zal binden.

Opgemaakt te ..... in *(drie)* dubbel op .....

handtekeningen

(Onderhands) contract van onderverhuring, met verhuring van handelszaak (brouwerijcontract) (art. 11, II)

Zie aanmerkingen bij model huurcontract.

Tussen :

1° *De Naamloze Vennootschap* « ..... », brouwerij, gevestigd te ....., hier vertegenwoordigd door haar bijzondere gemachtigde, de heer ....., krachtens de hieraangehechte volmacht, — hiernagenoemd : « de verhuurder » *(« de brouwerij »)*,

2° De heer *Hemeleers Emiel, herbergier,* wonende te ....., hiernagenoemd : « *de huurder* »,

Is het volgende overeengekomen :

1. — De *N.V.* ..... geeft in huur aan de heer ....., die dit aanvaardt, een *herbergbedrijf,* onder de naam « *De Zwaan* » geëxploiteerd in het huis n^r^ ..... aan de .....straat, te ....., met alles wat deze handelszaak bevat en ondermeer : naam en uithangbord, alsmede uitwendige en inwendige inrichting, materieel en meubilering, waarvan de samenstelling en de staat beschreven zijn *(zullen worden bij de ingenottreding)* in een inventaris door de partijen opgemaakt en ondertekend, en waarvan ze elk een exemplaar bezitten.

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.

2. — De verhuurder *(brouwerij)* geeft in onderhuur aan de heer ....., die aanvaardt, het boven vermeld huis met aanhorigheden, gelegen te ..... aan de .....straat, n^r^ ..... en waarin de hoger 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.

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 er zich toe (*) de mogelijke hernieuwingen aan te vragen aan de eigenaar in de vorm en binnen de termijnen voorgeschreven door de wet van 30 April 1951, en die de huurder op dezelfde wijze en binnen dezelfde termijn zal moeten aanvragen aan de verhuurder (art. 13 en 14).

Bekomt 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 bekomt).*

De verhuurder behoudt het recht de hernieuwing, die hij zelf bekomt, 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, van dezelfde wet toegekende uitwinningsvergoeding betaalt.

Indien aan de hoofdhuur van het eigendom op initiatief of met toestemming van de verhuurder *(brouwerij)* een einde wordt gemaakt, wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de eigenaar, en treedt in de rechten en verplichtingen van de hoofdhuurder *(brouwerij),* die echter ten overstaan van de eigenaar tot aan *(zelfs na)* de hernieuwing solidair aansprakelijk blijft voor het naleven daarvan.

4. — De huurder kan de huur opzeggen .....
(zie model handelshuurovereenkomst, art. 3).

Elke opzegging geldt tezelfder tijd voor de onderhuur van het eigendom en de huur van de handelszaak.

5. — De jaarlijkse huurprijs bedraagt ..... frank, betaalbaar .....
(zie model handelshuurovereenkomst, art. 2 en 5).

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 eisbare geldsom van ..... frank per ..... Uitzondering wordt alleen gemaakt voor .....

7. — De verhuurder verbindt zich geen concurrerende handelszaak *(andere herberg)* te openen, rechtstreeks of onrechtstreeks te exploiteren of te bevoorraden met zijn producten binnen een straal van ..... van «*De Zwaan*», gedurende ..... jaar ..... *(tot* ..... *jaar na het verstrijken van onderhavige huur en onderhuur).*

8. — Daarenboven gelden voor de onderhuur van het huis en aanhorigheden alle *(de volgende)* bepalingen van de hoofdhuur.
(zie model handelshuurovereenkomst, art. 9 tot 13).

(*) Zie Tw. nr 69.

SCHORSING.

(INDIEN DE ONDERHUUR VERBODEN IS IN HET HOOFDHUURCONTRACT)

Er wordt uitdrukkelijk bepaald, dat onderhavige overeenkomst gesloten is onder opschortende voorwaarde (art. 1181 B.W.), en niet in werking treedt tenzij ze door de eigenaar wordt aanvaard of door een gerechtelijke uitspraak wordt bekrachtigd. *Nochtans hernemen beide partijen hun vrijheid indien deze bekrachtiging niet geschiedt 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 vierdubbel te ..... op ....., waarvan een exemplaar voor elk der onderscheiden belangen (art. 1325 B.W.), een voor de eigenaar en een voor de gebeurlijke registratie (art. 31, 2°; 32, 5° ; 33 en 34 Reg. W.).

De verhuurder(s) De huurder(s)

handtekeningen

Aanzegging van ontwerp van huuroverdracht (of onderverhuring)
(art. 10)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

Ik heb de eer U ter kennis te brengen, dat ik met de heer ..... een overeenkomst heb gesloten, waarbij ik mijn bedrijf overlaat *(verhuur, inbreng in de op te richten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid « De Bijenkorf »)*, en hem tevens de huur van het huis aan de .....straat, n^{r} ..... overdraag *(het huis ..... onderverhuur)* dit alles onder de opschortende voorwaarde, dat van Uwentwege geen gegrond verzet tegen deze overdracht *(onderverhuring)* zou bestaan. Inliggend vindt U een exemplaar van deze overeenkomst.

Uw akkoord of bezwaren binnen de dertig dagen tegemoet ziende, zoals door artikel 10 van de wet van 30 April 1951 is voorgeschreven, teken ik,

hoogachtend,

handtekening(en)

Opzegging door aankoper of verkrijger onder bijzondere titel (art. 12)

Binnen de drie maanden na de aankoop of verkrijging, doch voorzichtigheidshalve na overschrijving van de akte (indien overschrijving vereist) ; — bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

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 vóór notaris ..... 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 huurceel met vaste datum bezit *(daar Uw huurovereenkomst deze mogelijkheid uitdrukkelijk voorziet)* is het mij toegelaten aan de huur een einde te maken binnen het jaar (art. 12 ; — art. 1743 en volg. B.W.).

Ik wens dan ook over mijn eigendom te beschikken tegen .....

De uitwinningsvergoeding 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 de ..... dagen, wat bekrachtiging van opzegging zou overbodig maken en ons beide toelaten de nodige schikkingen te treffen.

Hoogachtend,

handtekening

Aanvraag tot huurhernieuwing
(art. 14)

Ten hoogste 18, ten minste 15 maanden vóór het einde van de huur, bij aangetekende brief of deurwaardersexploot.

Aangetekend *Gent, 7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

Ik heb de eer U hierbij overeenkomstig artikel 13 en volgende van de wet van 30 April 1951 om hernieuwing te verzoeken van onze huurovereenkomst, die *(waarvan de eerste hernieuwing)* op ..... verstrijkt en die het huis betreft aan de .....straat, n^{r} ..... te ..... Mijn bedoeling is de thans door mij gedreven handel *(het thans door mij uitgeoefende ambacht)* daarin voort te zetten.

Ik stel voor, dat de thans van kracht zijnde voorwaarden van kracht zouden blijven, behalve .....

Als nieuwe huurprijs stel ik voor ..... (art. 25, 4° en 5°).

Ingevolge art. 14 van genoemde wet wordt U geacht met het hernieuwen van de overeenkomst en met de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, zo U mij niet binnen de drie maanden, bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, een gemotiveerde weigering, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde hebt betekend.

Uw antwoord tegemoet ziende, teken ik,

hoogachtend,

handtekening

Huurhernieuwing bij overeenkomst (art. 13)

Zie noten bij het model van huurcontract. Authentieke akte vereist indien de duur meer is dan negen jaar (art. 1 Hyp. W.) of min dan negen jaar (art. 13).

Tussen ondergetekenden :

1° *Van Damme Karel, ambtenaar,* wonende te ....., eigenaar *(vruchtgebruiker, enz...)*

2° *Everaert Walter, handelaar,* wonende te ....., huurder,

Is overeengekomen dat de huur gesloten op ..... bij *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst, ingegaan op ....., *(voor de eerste maal hernieuwd op ....., voor de tweede maal)* hernieuwd wordt voor de duur van negen jaar van ..... af.

De huurvoorwaarden blijven dezelfde *behalve dat de huurprijs gebracht wordt op ..... enz. .....*

Opgemaakt te ..... op ..... in drie exemplaren waarvan een voor elk van de partijen en een voor de registratie.

De verhuurder(s) De huurder(s)

handtekeningen

Weigering van huurhernieuwing (art. 14, 16)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen de drie maanden na ontvangst van de aanvraag.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

Mevrouw, Mijnheer,

Tot mijn spijt moet ik U mededelen, dat ik de huurhernieuwing als door U gevraagd in Uw schrijven van ..... *(het deurwaardersexploot van* .....) niet kan toestaan.

A. — Ongemotiveerd :

De vergoeding van drie jaar huishuur, voorzien door artikel 16, IV van de wet van 30 April 1951 is te Uwer beschikking en zal U onmiddellijk op de door U gewenste wijze worden overgemaakt (*).

B. — Andersluidende voorwaarden :

Ik ben wel bereid U het eigendom verder te verhuren, doch alleen op voorwaarde dat de volgende bepalingen in onze overeenkomst worden opgenomen :

1° *Een huurprijs van* .....

2° *Het recht van opzegging tegen het einde van elke driejaarlijkse termijn, zoals toegelaten door het laatste lid van artikel 3 van de wet van 30 April 1951.*

3° *Enz...*

C. — Weigering met opgave van redenen :

a) Mijn zoon, medeëigenaar geworden van het huis door het afsterven van mijn vrouw, thans meerderjarig geworden, en die mede ondertekent, verzet zich inderdaad 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°) ..... (**).

c) Inderdaad is U tekort gekomen aan Uw verplichting om het huis in 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.

(*) Zie Tw. nr 155.
(**) Zie Tw. nrs 138 a), 140.

D. — Aanbod van een derde :

Inderdaad heb ik een aanbod gekregen van de heer ..... dat *drie* maanden *(ten minste)* geldig blijft, en waarbij hij zich verbindt om een huur te betalen van ....., alsook de uitwinningsvergoeding, die U eventueel zou verschuldigd zijn. Een exemplaar van dit aanbod *(van de tussen ons getroffen voorwaardelijke overeenkomst)*, waarin U eveneens de nieuwe voor mij gunstiger voorwaarden zult kunnen lezen, is hierbij gevoegd (art. 21).

Ingevolge 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 aan te bieden, zoniet is U van alle recht op huurhernieuwing vervallen.

A B C D. — Uw antwoord spoedig tegemoet ziende, teken ik,

hoogachtend,

handtekening van de verhuurder(s)

Dagvaarding om huurhernieuwing te bekomen na gemotiveerde weigering

Binnen de dertig dagen na ontvangst van de weigering.

Heden, op .....

Ten verzoeke van *de heer Everaert Walter, handelaar,* wonende te .....
.....

Heb ik, ondergetekende, ... deurwaarder bij de Rechtbank van eerste aanleg te ..... en bij het Vredegerecht van het kanton ....., wonende te .....

Gedagvaard voor de heer Vrederechter van het kanton ..... (art. 29) op de zitting van ..... 195..., in het gewoon lokaal der openbare zittingen te ....., ...straat, te ..... uur *in de voormiddag.*

De heer *Van Damme Karel, ambtenaar,* wonende te ....., zijnde ..... en er sprekende met .....

Ten einde :

~~Aangezien~~ Overwegende mijn verzoeker een eigendom in huur houdt van de gedaagde, hoofdzakelijk bestemd tot het drijven van een kleinhandel in ..... *(uitoefenen van het* ..... *ambacht),* ingevolge *(mondelinge)* onderhandse overeenkomst van ....., geregistreerd .....

Dat de huur ingegaan is op ..... en zou verstrijken op .....

Dat de 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°).

Dat de gedaagde hem bij aangetekend schrijven *(deurwaardersexploot)* van ..... heeft aangezegd dat hij de huurhernieuwing weigert, en als reden opgeeft dat ..... *(dat hij de hernieuwing slechts wil toestaan op voorwaarde dat de volgende nieuwe bepalingen in de overeenkomst worden ingelast* .....).

Dat de ingeroepen reden in feite niet bestaat ..... (*dat deze nieuwe voorwaarden niet kunnen aanvaard worden, vermits* .....).

Dat geen akkoord is kunnen bereikt worden en de verzoeker*(s)* dan ook verplicht is *(zijn),* overeenkomstig artikel 16, 4°, derde lid (art. 18) van de wet van 30 April 1951, zich binnen de dertig dagen vóór de rechter te voorzien op straf van verval.

OP DEZE GRONDEN

Recht doende in billijkheid, te horen zeggen, dat de huur hernieuwd wordt voor de duur van negen jaar ; dat de huurprijs ..... zal bedragen

en de door de gedaagde voorgestelde voorwaarden niet in de huurceel zullen worden opgenomen.

(of : *Te horen zeggen dat de ingeroepen redenen om de huurhernieuwing te weigeren niet ontvankelijk of ten minste ongegrond zijn ; dat dienvolgens de huur hernieuwd wordt voor de duur van negen jaar onder de thans van kracht zijnde voorwaarden).*

De kosten ten laste van de gedaagde.

Het vonnis voor uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder borgstelling (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 deurwaarder

Aanbod van een derde
(art. 21)
Voorwaardelijke overeenkomst (*)

Onderhands of authentiek: zie noten bij het ontwerp van huurovereenkomst. Zie ook art. 31, 2°, 32, 5°, 33 en 34 Reg. W.

Zoveel exemplaren als partijen plus één voor de huurder en één voor de registratie.

Tussen ondergetekenden :

1° *Wouters Emiel, eigenaar,* wonende te .....
hierna genoemd : « de verhuurder(s) ».

2° *Willems Walter, handelaar,* wonende te .....
hierna genoemd : « de nieuwe huurder(s) ».

Is het volgende overeengekomen :

Onder de hierna bepaalde opschortende voorwaarde, verhuurt de heer *Wouters* aan de heer *Willems,* die onder dezelfde voorwaarde aanvaardt : een *winkelhuis,* gelegen te ....., aan de .....straat, n^r^ ....., 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 er toe om aan de huidige huurder(s) de uitwinningsvergoeding (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 deze uitwinningsvergoeding uiteindelijk door elk voor de helft zal gedragen worden, en dat de ene partij aan de andere, die het geheel zou hebben betaald, het door hem verschuldigde binnen de ..... zal terugbetalen. Te late betaling geeft recht op intrest tegen ..... % 's jaars.

De onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verlies door de huidige huurder van ieder recht op huurhernieuwing. De overeenkomst zal dus niet kunnen uitgevoerd worden, indien de huidige huurder, binnen de dertig dagen na de aanzegging ervan bij deurwaardersexploot of aangetekende brief, wat *onmiddellijk* door de zorgen van de verhuurder zal moeten geschieden, dezelfde huurprijs en dezelfde voorwaarden aanbiedt, als hier bedongen worden, of, dezelfde

(*) Zie Tw. n^r^ 113 *in fine.*

prijs en andere voorwaarden aanbiedende, naderhand door een in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissing de door hem aangevraagde huurhernieuwing bekomt.

Nochtans zal het de nieuwe huurder *(elk der partijen)* vrij staan, indien de opschortende voorwaarde niet is vervuld binnen de ..... *(ten minste drie maanden)* na de aanzegging van onderhavige overeenkomst, aan deze een einde te maken bij aangetekend schrijven, waarna hij *(zij)* van elke verbintenis ten opzichte van de verhuurder *(elkander)* zal *(zullen)* ontslagen zijn (*).

De huur zal onderworpen zijn aan de volgende voorwaarden :

(Zie model huurcontract)

.....

De authentieke akte zal verleden worden voor notaris ....., te ....., binnen de *maand* nadat de overeenkomst definitief geworden is (art. 1 en 2 Hyp. W.).

Opgemaakt in *vierdubbel* te ..... op .....

De verhuurder(s) De huurder(s)

handtekeningen

(*) Zie Tw. nr 113, blz. 109.

Aanbod van gelijke huurprijs door de huurder (art. 21, tweede lid)

Aangetekende brief of deurwaardersexploot binnen de dertig dagen na aanzegging van het aanbod van de derde.

Aangetekend. *Gent, 7 Juli 1952.*

Geachte Heer,

In verband met het aanbod van de heer ..... waarvan ik door Uw geëerd schrijven van ..... *(bij deurwaardersexploot van* .....) kennis kreeg, bevestig ik U hierbij, dat ik bereid ben dezelfde huurprijs te betalen en dezelfde voorwaarden als door de heer ..... voorgesteld, te aanvaarden *(of: doch de nieuwe voorwaarden, in het aanbod van de heer* ..... *opgenomen, niet kan aanvaarden; de reden hiervan is* .....*).*

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)

Verzoek tot de vrederechter om de partijen op te roepen
(art. 21, vijfde lid)

Mondeling verzoek voldoende (*).

Aan de heer Vrederechter van het kanton ..... (art. 29)

Geeft *(geven)* met verschuldigde eerbied te kennen :

Van Damme Karel, 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 ..... zou verstrijken 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 zekere door de heer ..... aangeboden voorwaarden niet wil akkoord gaan, meer bepaald : .....
.....

Redenen waarom hij *(zij)* U verzoekt *(en)* :

De 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 voor uitvoerbaar te verklaren bij voorraad niettegenstaande elk rechtsmiddel en zonder borgstelling (art. 31, tweede lid), en de kosten ten laste te leggen van .....

En U zult recht doen.

Gent, 7 Juli 1952

De *(ver)*huurder*(s)* *(De bieder)*

handtekeningen (art. 30)

(*) Zie Tw. nr 112.

Wijzigingen aan de ONTWERPEN van AKTEN naar aanleiding van de wet van 29 Juni 1955

Blz. 17, vierde en vijfde lijn wordt door de volgende tekst vervangen :

De huurder zal de hernieuwing moeten aanvragen terzelfdertijd aan de verhuurder (*brouwerij*) en aan de eigenaar (art. 11, II, tweede lid ; — art. 13 en 14).

Blz. 17, vierde lid, wordt door de volgende tekst vervangen :

Indien aan de hoofdhuur van het eigendom door de schuld, op initiatief of met toestemming van de verhuurder (*brouwerij*) een einde wordt gemaakt, wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de eigenaar onder tussen deze partijen in gemeen overleg, zoniet door de vrederechter bepaalde 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 solidair aansprakelijk voor het naleven van de uit de oorspronkelijke hoofdhuurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen (art. 11, III).

Blz. 21, noot bijvoegen :

De onderhuurder doet best terzelfdertijd de hoofdhuurder én de eigenaar aan te schrijven (art. 11, II, tweede lid).

Blz. 25, zevende lid : « *aangezien* » *moet zijn :* Overwegende dat

Blz. 32. — De titel van § 3 wordt:

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

BIBLIOGRAPHIE

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

DANHIER, 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* (dl. III). blz. 125-231.

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

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

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

HILBERT et MARY, J. — *Commentaire pratique de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux.* — Edit. Res et Jura Immobilia.

KLUYSKENS, A. — *Beginselen van burgerlijk Recht. De contracten,* n^rs 252-256. — Antwerpen - Brussel - Gent - Leuven, 1952.

LAHAYE, M. et VANKERCKHOVE, J. — *Le statut des baux commerciaux, (loi du 30 avril 1951).*

LAHAYE, M. et VANKERCKHOVE, J. — *Chronique de jurisprudence, J. T.* 1951, blz. 625; 1952, blg. 275 en 533; 1953, blz. 277.

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

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

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

TSCHOFFEN, A. et DUBRU, M. — *Les baux commerciaux (Commentaire de la loi du 30 avril 1951).* — Brussel, 1951.

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

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 huurovereenkomsten betreffende de handelshuizen* hadden niet veel gebaat, want de huurders van dergelijke huizen 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.

Steunend op dit verslag en er de leidende beginselen van overnemend, werd op 20 November 1946 op het bureau van de Kamer van Volksvertegenwoordigers een wetsontwerp neergelegd (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1946-47, nr 27) dat twee hoofdstukken bevatte, waarvan het eerste als titel droeg : *de huurovereenkomsten in zake 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 lokalen 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 tenslotte 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.

2. — 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 neergelegd 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, en, bij gelijk aanbod, de voorkeur ten opzichte van elke opbiedende derde;
3) te zijnen bate verscheidene vergoedingen in te voeren als waarborg tegen ontduiking van de wet, tegen ongeoorloofde 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 nazien 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, n^r 128). Na openbare bespreking werd het ontwerp op 5 Februari 1948 aangenomen met honderd negen en dertig stemmen, bij elf onthoudingen.

3. — 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 wetgeving inhouden betreffende de handelszaak, nl. de verkoop, de in pandgeving, het handelregister 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.

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

In zijn verslag zegde senator Lohest euphemistisch : « 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 grondbeginselen verschillend, en werd het tweede hoofdstuk over de verkoop en de verpanding van de handelszaak eenvoudig weggelaten. Het ontwerp regelde nog alleen de verhuringen 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 tot uiting in het feit dat niet meer een afzonderlijke wet uigevaardigd werd ter bescherming van de handelszaak, doch dat de nieuwe wetgevende maatregelen ter bescherming van de handelszaak ingeschakeld werden in het Burgerlijk Wetboek, als een eenvoudige wijziging en aanvulling van hoofdstuk II van boek III, titel VIII.

Hiermede werd 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.

5. — Daar de regering een reeks vérstrekkende amendementen indiende, moest het ontwerp opnieuw naar de commissie verwezen worden. Senator Lohest legde zijn aanvullend verslag neder op 6 December 1949 (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1940-50, n^r 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, n^r 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. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r 214). Nieuwe amendementen van de regering hadden een nieuwe verwijzing naar de commissie ten gevolge. Het derde aanvullend verslag, ditmaal van senator Derbaix die, wegens ziekte, senator Lohest had vervangen, werd ingediend op 25 October 1950 (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, n^r 165).

6. — 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 openbare 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 alhoewel 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 te 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).

Namens de Senaatcommissie 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 elf stemmen, tegen drie, en acht en twintig onthoudingen.

7. — De taak van de wetgever, nl. een blijvende regeling te treffen tussen 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 niet 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 in de ruime zin genomen en de eerbiediging van de rechtmatige belangen van de eigenaars. Ze hebben allen 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).

En de volgende verklaring uit de rede van volksvertegenwoordiger Degrijse (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1950-51, 20 Jan. 1951) is eveneens 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 respectievelijke belangen lopen zo gemakkelijk uiteen, en terecht stelt zich steeds de vraag : hoe rijmt men dat tesaam ?

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 dan ook in dit raam van bezorgdheid dat men er voor 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 ».

8. — Over deze wet 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 minstens negen jaar; eventueel tweemaal te hernieuwen voor telkens negen jaar; zij mogen het gehuurde aanpassen aan de uitbating van hun handel en de daartoe nuttige werken uitvoeren; zij

kunnen hun handelszaak te gelde maken door ze onder te verhuren of zelfs over te dragen; bij uitwinning uit het gehuurde zullen zij meestal een uitwinningsvergoeding bekomen.

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 is voorbehouden.

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

Anderzijds is het kenmerkend dat dikwijls op de vrije beoordelingsmacht van de rechter beroep gedaan wordt.

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

10. — Voorzeker is de wet ver van volmaakt.

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

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

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

Nu de wet er eindelijk is, kunnen haar bepalingen aan de werkelijkheid getoetst worden. De toepassing zal de leemten en tekortkomingen aantonen en daarna zal de wetgever er de nodige wijzigingen en verbeteringen kunnen aan aanbrengen.

HOOFDSTUK I

Toepassingsgebied van de wet

§ 1. — Bepaling van de handelshuurovereenkomst. Vereisten.

11. — Niet alle huurovereenkomsten betreffende een onroerend goed bestemd tot het drijven van handel, — voortaan krachtens de wet van 30 April 1951 kortweg *handelshuurovereenkomsten* genoemd, — vallen onder toepassing van de wet.

In het oorspronkelijk door de Kamer aangenomen ontwerp was bepaald, dat de wettelijke bescherming alle dergelijke huurovereenkomsten zou betreffen, zowel de gevallen van kleinhandel als die van groothandel 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 half-groothandelaar en de nijveraar (Tschoffen et Dubru, n° 8).

Om onder 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 gedeelte van onroerend goed;
3) dat bestemd is tot het drijven van een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt;
4) het goed moet in hoofdzaak daartoe bestemd zijn;
5) en wel op uitdrukkelijke of stilzwijgende wijze bij de ingenottreding, ofwel bij uitdrukkelijke overeenkomst in de loop der verhuring.

Al deze voorwaarden moeten tegelijkertijd vervuld zijn.

12. — 1) Het 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 waardoor de ene partij zich verbindt om de andere partij het genot van een zaak te doen hebben gedurende een bepaalde tijd en tegen een bepaalde prijs, dien laatstgenoemde verbindt te betalen ».

De eigenaar die zijn goed gratis ter beschikking stelt valt niet onder de wet (Hilbert et Mary, n° 24).

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

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

Ook de vergunninghouders of de gebruikers onder precaire titel van het openbaar domein, zijn van de wet uitgesloten, omdat ze in werkelijkheid geen huurders zijn (Tschoffen et Dubru, nr 4; — De Page. nr 781, 1°; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 38).

Bij artikel I 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 of krantenkiosken 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.

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

Alle verhuringen van roerende zaken zijn uitgesloten, zoals tenten, barakken, standen in een foor of verkoopzaal (Reyntens et Van Reepinghen, nr 22).

Alleen de gebouwde onroerende goederen vallen onder toepassing van de wet (Reyntens et Van Reepinghen, nr 22; — De Page, nr 781, 2°; — Deweer en Dutordoir, blz. 13; — Paternostre, nr 17; — Kluyskens, nr 253, 2°). De verklaring van verslaggever Humblet (*Parlem. Besch.* Kamer, 1950-51, nr 124, blz. 5) is uitdrukkelijk en werd tijdens de voorbereidende werken nooit tegengesproken.

Sommigen zijn een andere mening toegedaan (Hilbert et Mary, nr 17; — Tschoffen et Dubru, nr 5; — Lahaye et Vankerckhove, nr 4), en geven als voorbeeld de verhuring van een terrein dienstig tot rijschool, indien de verhuurder paarden verhuurt (Tschoffen et Dubru, nr 5), of een kolenhandelaar die in het klein verkoopt vanaf een stapelplaats (Lahaye et Vankerckhove, nr 4, blz. 20).

In de praktijk zal men echter moeilijk een handelszaak van enig belang vinden die over geen gebouwen beschikt. Zij zal dan gewoonlijk nog uitgesloten zijn wegens het te gering kadastraal inkomen.

Dat de wet alleen gebouwde eigendommen betreft, blijkt uit verscheidene teksten van de wet zelf. Zo bepaalt artikel 4, 1°, dat ook de tot woning bestemde lokalen deel uitmaken van de verhuring van een handelsinrichting.

Het ware eenvoudig niet denkbaar dat een ongebouwd onroerend goed bijkomstige woonlokalen zou bevatten.

Artikel 5 bepaalt dat de uitgewonnen huurder op de lokalen een duidelijk zichtbaar bericht mag aanbrengen, met aanduiding van de plaats waarheen hij zijn handelsinrichting overgebracht heeft.

Aldus worden van de toepassing van de wet uitgesloten, gronden om er tenten, barakken, standen enz. op te richten.

14. — 3) Ten derde wordt vereist dat het goed bestemd zij tot het drijven van een kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt.

De wet heeft nergens een bepaling gegeven van het begrip kleinhandel. Ook in andere wetten is blijkbaar geen nadere begripsomschrijving te vinden.

Weliswaar bepaalt de wet van 15 December 1872 in de artikelen 2 en 3 sommige bezigheden als daden van koophandel, zonder nochtans van het begrip kleinhandel te gewagen.

Kleinhandel onderstelt eerst en vooral handel. Om onder toepassing van de wet te vallen moet het verhuurde goed dus noodzakelijk bestemd zijn tot het drijven van handel. Zoals gezegd, worden de daden van koophandel opgesomd in de artikelen 2 en 3 van de wet van 15 December 1872.

De aan- en verkoop van onroerende goederen is steeds burgerlijk, zelfs indien de huurder de vorm van een handelsvennootschap zou aangenomen hebben. Een firma die expertises ten doel heeft drijft geen handel (Tschoffen et Dubru, n^r 7).

De inschrijving in het handelsregister is niet vereist. Kleinhandel is de handel waarbij de handelaar zijn handelswaar 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 den man brengen van de waren rechtstreeks aan de verbruiker in hoeveelheden die normaal de lopende behoeften van hem of zijn gezin dekken. Men mag zeggen dat een bijna physisch contact moet zijn tussen de handelaar en de cliëntele. Hierdoor wordt b.v. de verkoop per brief uitgesloten.

De kleinhandel veronderstelt het voortdurend en rechtstreeks verband tussen de cliëntele en de handelaar, in het gebouw dat door de handelaar in huur wordt gehouden (verklaring volksvertegenwoordiger Degrijse, *Parlem. Hand.*, Kamer, 1950-51, 10 Jan. 1951, blz. 6).

Men mocht dus oordelen dat kleinhandel is, de handel die in hoofdzaak bestemd is : *a*) tot de gewone verkoop bij kleine hoeveelheden; *b*) aan de private cliënten voor haar eigen gebruik; *c*) in de daartoe ingerichte lokalen (Vred. Luik, tweede kanton, 13 Dec. 1952, *Jur. Liège*, 1953, blz. 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, Heye t. Stevens, onuitg.).

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen natuurlijke of rechtspersonen, beide kunnen de wet inroepen (Tschoffen et Dubru, nr 11; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 47).

Onder kleinhandel wordt niet alleen de verkoop in het klein verstaan, doch ook het leveren van prestaties (Hilbert et Mary, nr 11), b.v. de hotelier, de herbergier, de uitbating van openbare vermakelijkheden als schouwburgen, bioscopen enz.

Daaromtrent kan niet de minste twijfel bestaan (Tschoffen et Dubru, nr 11). 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 producten of prestaties verkopen of verstrekken ». (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 36, blz. 4).

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 van overwegend belang is.

In de grootsteden zowel als in de dorpen zijn er bepaalde winkelstraten, waar de kleinhandel samen gegroepeerd is. Daarbuiten is er geen goede ligging voor het uitoefenen van kleinhandel, en daarom juist is het van zo'n groot 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 gaat niet met hem mede als hij zich naar een geheel andere ligging moet verplaatsen.

Daarin ligt het 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 e.d.m.

15. — Wat is een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt ? — Ook van het begrip ambachtsman geeft de wet geen welomlijnde bepaling (Tschoffen et Dubru, nr 14). Een ambacht is een vak, een beroep 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 bediendenovereenkomst verbonden is.

Hij verricht werk voor alwie 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 metselaaar, de loodgieter, de timmerman, als ambachtsman te beschouwen. Ook de haarkapper en de garagehouder kunnen daaronder begrepen worden.

Om het voordeel van de wet te genieten moet de ambachtsman echter niet noodzakelijk handelaar zijn noch ingeschreven in het handelsregister (Lahaye et Vankerckhove, nr 26).

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

De thuiswerkers en de zogenaamde *à façon werkers,* zijn niet door de wet beschermd; zij leveren immers niet aan de cliëntele, maar aan één of meerdere bepaalde werkverschaffers.

Om de bescherming van de wet te genieten is het daarenboven noodzakelijk, dat de ambachtsman in het gehuurde zelf met het publiek handelt (De Page, nr 781, 5°; — Paternostre, nr 70). Dit staat wel niet uitdrukkelijk in de wet, waarvan de bedoeling toch vanzelfsprekend is; zoniet ware het nutteloos geweest de woorden « die rechtstreeks met het publiek handelt » erbij te voegen, want elk ambachtsman handelt rechtstreeks met het publiek. Bedoeld wordt, de ambachtsman te beschermen die te zijnen huize rechtstreeks met de cliëntele in contact is en er zijn vak uitoefent (Reyntens et Van Reepinghen, nr 30). Kluyskens (nr 253, 3°, c) meent ten onrechte, dat de verkoop aan particulieren niet noodzakelijk de hoofdbedrijvigheid moet zijn van de 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 amendement indiende, en bevestigd in het Kamerverslag van de heer volksvertegenwoordiger 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. »

Dit nu is een juiste weergave en verstevigt nog de interpretatie die aan de tekst van artikel 1 gegeven werd tijdens de bespreking in 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 een handelshuurovereenkomst, die dus onder toepassing van de wet valt, telkens als de ambachtsbedrijvigheid, 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.

Aan de grondslag ligt weer dezelfde bekommernis als bij de bescherming van de kleinhandel : aan de ambachtsman de ligging te verzekeren, die van overwegend belang wordt geacht.

Zo zal de smid, de garagehouder, de kapper die in het gehuurde goed zijn klanten ontvangt en zijn waren verkoopt of diensten presteert, steeds door de wet beschermd worden. De ambachtsman daarentegen die zelf de cliëntele moet gaan opzoeken, valt niet onder toepassing van de wet. Dit wordt algemeen aangenomen en volgt *a contrario* uit de bovenaangehaalde verklaring van verslaggever Derbaix.

Aldus b.v. de strodekker, de dorsondernemer, de borstelmaker die met borstels leurt, en in het algemeen alle leurhandel. De metselaar die hoofdzakelijk zijn beroep uitoefent buitenshuis, en de schoorsteenveger vallen niet onder de wet.

16. — 4) Ten vierde wordt van de gehuurde goederen vereist dat zij in hoofdzaak tot die kleinhandel of 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 artikel 1. De kleinhandel moet wel niet de uitsluitende bedrijvigheid van de huurder zijn, maar toch de hoofdzakelijke (Reyntens et Van Reepinghen, nr 27). Indien de handel maar een bijzaak is, die door de huurder uitgeoefend wordt in zijn vrije uren, terwijl het overige van de tijd een lid van zijn gezin er zich mede bezighoudt, valt de verhuring niet onder toepassing van de wet (Tschoffen et Dubru, nr 6).

Wanneer het gebouw waar de handel uitgeoefend wordt, meer dan één bestemming heeft, zal steeds moeten nagegaan worden welke de hoofdbestemming is; het zal vanzelfsprekend steeds een feitenkwestie zijn. Worden in het 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.

Hilbert et 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 ver van te versmaden was in vergelijking met de verkoop in het groot: de kleinhandel moet het belangrijkste bestanddeel zijn (Verbr., 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 et Mary, nr 8; — De Page, nr 781, 3°; — Deweer en Dutordoir, blz. 12). De netto-winst dient in acht genomen te worden en niet het zakencijfer (Rb, Antwerpen, 1° K. bis, 23 Maart 1953, N.V. Anvers Velos t. Varameda, *onuitg.*).

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 achtergebouw met magazijn zijn Rb. Antwerpen, 1° K. bis, 4 Maart 1952, Van Camp t. Kloeck, *onuitg.*).

Doch de beide vereisten, nl. het hoofdberoep van de huurder en de hoofdzakelijke bestemming van de lokalen moeten samen aanwezig zijn (Lahaye et Vankerckhove, nr 31).

17. — 5) Ten vijfde is vereist dat de bovenvermelde bestemming door de partijen aan het goed gegeven. Indien er bij het aangaan van de huurovereenkomst een handelsbestemming aan gegeven wordt, moet die duidelijk zijn. Zij mag echter zowel uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn. Zij is uitdrukkelijk wanneer partijen woordelijk aangeven dat het verhuurde goed bestemd is voor het uitoefenen van een bepaalde kleinhandel b.v. voedingswaren, rookartikelen, kruidenierswaren, textielwaren enz. Indien er een uitdrukkelijke handelsbestemming wordt aan gegeven zal het moeilijk vallen,

dit punt te betwisten (Tschoffen et Dubru, n^r 19). De bestemming kan ook stilzwijgend zijn. Doch dan moet het inzicht van de partijen klaar zijn d.w.z. dat er geen twijfel gelaten wordt.

B.v. de huurder wordt vermeld als zijnde handelaar in bepaalde waren, of het huis is gelegen in een een winkelstraat en werd steeds als winkel uitgebaat. Indien er redelijkerwijze twijfel kan bestaan, zal de verhuring niet onder toepassing van de wet vallen (Lahaye et Vankerckhove, n^r 35). Kortom het inzicht van partijen dient nagegaan te worden en het moet zonder ernstige twijfel de handelsbestemming aangeven. Uit het stilzwijgen kan inderdaad slechts instemming blijven wanneer het omstandig is (zie verder n^rs 65 en 81, 3°); dat is het algemeen beginsel. Er zullen dus omstandigheden moeten vaststaan waaruit het stilzwijgen zijn waarde krijgt.

Dit inzicht van de partijen mag bewezen worden door alle middelen, vermoedens en getuigen inbegrepen (Tschoffen et Dubru, n^r 20).

Het volgt noodzakelijk uit de wettekst zelf, want indien de bewijsvoering niet vrij ware, zou deze wettekst zonder practisch uitwerksel blijven.

18. — 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 accoord. Dit voorschrift laat enkel deze uitleg toe, dat de toestemming van de verhuurder in geen geval kan afgeleid worden uit vermoedens of uit een stilzwijgend accoord.

Een uitdrukkelijke verklaring vanwege de verhuurder is verreist; m.a.w. om in de loop van een huurovereenkomst aan een verhuring het karakter van een kleinhandelsverhuring te geven moet de toestemming van de verhuurder *expressis verbis* gegeven worden (De Page, n^r 781, A, 4°).

Strikt genomen is er geen schriftelijke toestemming vereist. Doch ten aanzien van de bewijslevering dient aan de partijen aangeraden te worden, een eventuele wijziging van bestemming te doen vastleggen in een geschrift.

Dit was zelfs voorgeschreven in het eerste ontwerp dat door de Kamer aangenomen werd. De uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder zou b.v. niet kunnen afgeleid worden uit een verhoging van de huurprijs; dit zou zelfs geen begin van schriftelijk bewijs zijn (*anders:* Tschoffen et Dubru, n^r 21).

Nochtans kan de huurder in geen geval de verhuurder dwingen tot het wijzigen van de bestemming in de loop van de overeenkomst.

In het oorspronkelijke ontwerp kon de huurder de verhuurder sommeren stelling te nemen. De huurder, die in de loop van de verhuring de bestemming eigenmachtig gewijzigd heeft kan zich niet meer beroepen op het uitblijven van protest van de verhuurder, om uit dit stilzitten 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 in de kiem smoort.

In de onderstelling dat de partijen in de loop van een huurovereenkomst uitdrukkelijk een bestemming tot kleinhandel voorzien, zal deze overeenkomst dienen beschouwd te worden als een nieuwe overeenkomst, die desgevallend onder toepassing van artikel 1 der wet van 30 April 1951 zal vallen, en dan ook voor een duur van negen jaar zal aangegaan zijn. Ten aanzien van de wet is het een nieuwe verhuring, die noodzakelijk voor negen jaar dient aangegaan te worden. De wet voorziet hier geen uitzondering op de duur (*anders :* Tschoffen et Dubru, n^r 21; deze auteurs menen dat de duur van de oorspronkelijke verhuring dient geëerbiedigd; — De Page, n^r 84, A, 4°, schijnt in dezelfde zin).

§ 2. — Voorbeelden van handelshuurovereenkomsten.

19. — Het is van belang enige voorbeelden aan te halen om te verduidelijken welke verhuringen wel en welke niet onder de toepassing van de wet vallen. Er bestaat daarover reeds een overvloedige rechtsleer en rechtspraak. Het is echter onbegonnen werk daarvan een volledige opsomming te geven; de meest kenmerkende gevallen mogen volstaan.

Volgens de voorbereidende werken vallen onder toepassing van de wet :

1) De steenhouwer, die in het klein in de nabijheid van een begraafplaats, kruisen en zerken verkoopt aan private cliëntele, is een beschermde ambachtsman, ook al heeft hij bij zijn werkplaats geen winkel (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r 36, blz. 5).
2) De herbergier en de hotelhouder (ib. blz. 4).
3) De apotheker, de bioscoop- en schouwburgondernemers, de garagehouders, de radio-electriekers, de kappers, de hotelhouders en de verhuurders van autos, fietsen, spelen en vermakelijkheden (Verslag Humblet, *Parlem. Besch.* Kamer, 1950-51, n^r 124, blz. 4).
   Ook de kleermaker die hoofdzakelijk aan private cliëntele levert is beschermd.

Vallen er niet onder :

1) Een snijschool met verkoop van patroons, vermits het onderwijs hoofdzaak is.
2) Een kleermaker die kleren maakt voor een werkgever, en na zijn uren voor private cliëntele (Derbaix, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1950-51, 24 April 1951, blz. 1261).
3) Een verzekeringsmaatschappij, daar zij in haar burelen geen rechtstreeks contact heeft met de cliëntele.
4) De bureaux in het algemeen, zijn uitgesloten (Derbaix, *ibid.*, blz. 1259).

20. — In de rechtsleer zijn voorbeelden bij de vleet te vinden (men raadplege : De Page, n^r 781, blz. 154; — Tschoffen et Dubru, n^rs 11 tot 14; — Reyntens et Van Reephingen, n^rs 33a en volg.; — Lahaye et Vankerckhove, n^rs 11 en volg.; — Lahaye et Vankerckhove, *Chronique de Jurisprudence, J.T.*, 1951, blz. 625; — *J.T.*, 1952, blz. 227 en 533; — *J.T.*, 1953, blz. 285).

Enkele bijzondere aanhalingen kunnen hier volstaan.

Vallen onder toepassing van de wet :

1) De tandheelkundige die alleen prothese-apparaten maakt en verkoopt.

2) Het reisagentschap.

3) De banken (De Page, *l.c.*).

Vallen er niet onder :

1) Medische klinieken en onderwijsinrichtingen, daar zij in hoofdzaak geneeskundige verzorging of onderwijs bedoelen, terwijl het verstrekken van kost en inwoon maar bijkomstig is (De Page, *l.c.*).

2) Agentschappen voor paardenwedrennen (De Page, *l.c.*; zie verder n^r 21).

3) Verhuring van een muur om er aanplakbrieven op te hangen (Tschoffen et Dubru, *l.c.*).

4) Verhuring van een onroerend goed dienend tot het opslaaan, inpakken en verzenden van waren (Tschoffen et Dubru, n^r 5; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 42, d).

5) Een makelaar die hoofdzakelijk ter beurs werkt (Tschoffen et Dubru, n^r 11).

6) Een private kring die ingericht is als vereniging zonder winstbejag (Lahaye et Vankerckhove, n^r 19).

7) Verzekeringsagenten (De Page, *l.c.*; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 4).

8) Een samenwerkende vennootschap die alleen aan haar leden verkoopt (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 37, a).

9) De tuinbouwer die uitsluitend de voortbrengselen van zijn bedrijf verkoopt (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 42, a).

10) Een uitstalraam in de hall van een hotel (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 49).

21. — Ten slotte enkele voorbeelden uit de rechtspraak.

Vallen onder toepassing van de wet :

1) De huurovereenkomst betreffende een huis waar een radiodistributiebedrijf wordt uitgeoefend (Vred. Berchem, 15 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1052; — Vred. Borgerhout, 21 Dec. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1054).

2) De verhuring van een gebouw dienstig tot familiepension (Vred. Elsene, tweede kanton, 12 Juni 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 617).

3) Een garage (Vred. Berchem, 18 Nov. 1952, *R.W.*, 1952-53, 904).

De garagehouder die staanplaatsen voor autos verhuurt en bovendien prestaties levert voor bewaking, reinigen van ruiten, depannage enz., is beschermd (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 10 Juni 1953, Verdeyn t. P.V.B.A. Wauters, *onuitg.*).

4) De apotheker (Rb. Brussel, 6 Dec. 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 5), daar hij hoofdzakelijk specialiteiten voortverkoopt (Rb. Gent, 15 April 1953, Temmerman t. Van Waesberghe, *onuitg.*).

5) Een ververij waar de cliëntele de kleren brengt en waar deze gereinigd worden (Rb. Brussel, 3 Jan. 1953, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 6).

6) De winkel die paalt aan de fabriek en de producten ervan in detail afzet is beschermd door de wet (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 23 Juni 1952, Sterkens t. Cools, *onuitg.*).

Vallen er niet onder :

De verhuring van kamers waarbij af en toe een maaltijd verstrekt wordt (Rb. Brussel, K. 11 ter, 20 April 1953, Konings t. Nuyten, *onuitg.*).

Een schilder-aannemer, daar hij zijn bedrijvigheid hoofdzakelijk uitoefent ten huize van de cliëntele (Rb. Antwerpen, 18 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 605; — Rb. Antwerpen, 13 Nov. 1952, Bogaerts t. Van Geert, *onuitg.*).

Een schrijnwerker die zijn werkhuis in een steeg heeft is niet rechtstreeks in contact met het publiek (Rb. Antwerpen, r K. bis, 4 Oct. 1951, Rutten t. Van Bogaert, *onuitg.*).

De groothandelaar en industrieel (Rb. Antwerpen, 6 Juni 1951, *R.W.*, 1950-51, 1714).

De diamantzager heeft geen rechtstreeks contact met het publiek (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 18 Maart 1952, Landau t. Geldblum en cos., *onuitg.*).

Een vennootschap die het bouwen van huizen tot voorwerp heeft (Vred. Luik, tweede kanton, 22 Nov. 1951, *T. Vred.*, 1952, blz. 45).

Een bedrijf van verhuringen, zelfs met een bureau en aanplakbrieven (Rb. Brussel, 9 Juli 1952, *J.T.*, 1952, blz. 587).

Een drankzaal op een sportterein, daar de uitbreiding van de cliëntele afhangt van de exploitant van het sportterrein zelf (Rb. Brussel, 8 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 120).

De verhuring van een terrein om aldaar uitstalkasten te plaatsen, met verbod om het gehuurde als winkel in te richten voor de verkoop van waren (Rb. Antwerpen, 20 Maart 1952, *R.W.*, 1952-53, 121).

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

Hetzelfde geldt indien de echtgenote een weinig belangrijke kruidenierswinkel openhoudt in een huis dat hoofdzakelijk tot woning is ingericht (Vred. Herstal, 9 Juli 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 46), bijzonder indien noch de ligging, noch de bouwtrant het huis ervoor bestemt.

Een tandheelkundige kliniek (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 18 Febr. 1952, *R.W.*, 1951-52, 1627).

Een agentschap voor paardenwedrennen (Vred. Brussel, derde kanton, 28 Juni 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 620).

Een steenkappersbedrijf (Rb. Brussel, 29 Juni 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 620).

Een bedrijf waar geen uitstalraam is doch alleen een uithangbord waaruit blijkt dat er enkel groothandel gedreven wordt (Vred. Luik, tweede kanton, 28 Juli 1952, *T. Vred.* 1953, blz. 222; — zie boven nr 20).

Een bijhuis van een wasserij-nieuwwasserij waar het linnen verzameld wordt, en dat zou kunnen vervangen worden door een afhaal- en besteldient (Rb. Antwerpen, 23 Juni 1951, *R.W.*, 1952-53, 843).

De verhuring van autobergplaatsen zonder bijkomende prestatie (Rb. Brussel, 18 Maart 1953, (*Chron Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, nr 10).

§ 3. — Huur of eigendom van de handelszaak, als betwiste zesde vereiste.

22. — Van zohaast de verhuring van een onroerend goed beantwoordt aan de vijf hierboven beschreven vereisten, valt zij onder 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 huurovereenkomst en niet de persoon van de huurder beschouwd worden. De tekst zegt het klaar en duidelijk : nergens is er spraak 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 (zie verder, n^r 23).

23. — Dit heeft vooral belang, voor een bepaalde categorie van zgn. brouwerijovereenkomsten, nl. die waardoor de brouwerij een onroerend goed in huur neemt en het zelf onderverhuurt aan een herbergier, die eigenaar is van de handelszaak.

Over de bovenvermelde brouwerijovereenkomsten is reeds eindeloos getwist geworden. Nietttegenstaande alle mogelijke verklaringen die in de loop van de voorbereidende werken werden afgelegd, — en met tal van deze afzonderlijke verklaringen zou men alles kunnen bewijzen wat men maar wil, — is er de tekst van artikel 1 die klaar en duidelijk is, en geen andere uitleg toelaat dan de toepasselijkheid van artikel 1 der wet op die brouwerijovereenkomsten.

Voorbereidende werken kunnen immers niet opwegen tegen de tekst van de wet (Verbr., 17 Maart 1930, *Pas.*, I, 164 en noot; — 10 Mei 1938, *Pas.*, 1938, I, 161; — 4 Mei 1938, *Pas.*, 1938, I, 195; — 12 Febr. 1940, *Pas.*, 1940, I, 48; — 22 Nov. 1949, *Pas.*, 1950, I, 179).

In een vonnis van 4 Juli 1952 (*R.W.*, 1952-53, 311) heeft de burgerlijke Rechtbank te Gent de toepasselijkheid van artikel 1 bewezen. Er wordt daar nog een ernstig feitelijk argument aan toegevoegd: « Overwegende dat een andere interpretatie van artikel 1 onvermijdelijk aanleiding zou geven tot wetsontduiking door fictief te verhuren aan een niet handelaar als hoofdhuurder die het dan zelf zogezegd zou voortverhuren aan een handelaar ».

Deze stelling wordt gevolgd door het grootste deel van de rechtsleer (De Page, n^r 781 bis, A, 2°, a, blz. 161; — Tschoffen et Dubru, n^rs 5 en 12, *in fine;* — Eickhoff et Colens, n^r 59; — Colens A. *Du bail commercial lorsque le locataire n'est pas propriétaire du fonds de commerce, T. Vred.*, 1953, blz. 65; — Vranken, F., *De zg. Brouwerijcontracten en de interpretatie van sommige bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten, R.W.*, 1952-53, 1041), en een deel van de rechtspraak (Vred. Brussel, vierde kanton, 27 Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 42; — Rb. Bergen, 16 Mei 1952, *J.T.*, 1952, blz. 554; — Rb. Luik, 23 Mei 1952, *J.T.*, 1953, blz. 89; — Vred. Schaarbeek, tweede kanton, 18 April 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 132; — Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *Jur. Liège*, blz. 206; — Rb. Oudenaarde, 2 Oct. 1951, *R. W.*, 1951-52, 521; — Rb. Gent, 26 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 737; *J.T.*, 1952, blz. 39; — Vred. Quevaucamps, 16 Oct. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 279).

Een ander deel van de rechtspraak huldigde toch de andere stelling (Rb. Antwerpen, 20 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 555; — Vred. Chièvres, 28

Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 41; — Vred. Ukkel, 28 Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 140; — Rb. Brugge, 31 Jan. 1953. *R.W.* 1952-53, 1157; — zie ook : Lahaye et Vankerckhove, n^r 278) en het is deze laatste stelling die uiteindelijk door het Hof van Verbreking gevolgd werd in zijn eerste arrest van 30 April 1953 (*R.W.*, 1952-53, 1485 ; *J.T.*, 1953, blz. 408 ; *Pas.*, 1953, I, 670.).

« Overwegende dat de voorziening terecht hierop wijst dat, naar de zin van artikel 1 van voormelde wet, een handelshuurovereenkomst is, het bij artikel 2 niet uitgesloten huurcontract betreffende een onroerend goed dat, volgens het geval, door een uitdrukkelijke of een stilzwijgende overeenkomst van partijen in hoofdzaak bestemd is tot het drijven van kleinhandel; maar overwegende dat de bij artikel 1 bedoelde bestemming, indien zij een overeenkomst van de partijen aan de huurovereenkomst onderstelt, nochtans geen theoretische bestemming is; dat ze door de huurder daadwerkelijk moet verwezenlijkt worden ten opzichte van de verhuurder; dat deze — het Hof bedoelt de huurder — dienvolgens, om zich tegenover de verhuurder op de bepalingen van die wet te kunnen beroepen, hetzij eigenaar moet zijn van een in het goed geëxploiteerd handelsfonds, hetzij dergelijk fonds in huur moet verkregen hebben ».

Het is wel goed er op te wijzen dat het tweede arrest van 30 April 1953 (Ardor t. Houben, *R.W.*, 1952-53, 1488; *J.T.*, 1953, blz. 408; *Pas.*, 1953, I, blz. 670) niet artikel 1, doch artikel 13 ontleedt, wat dus logisch onderstelt dat de huurceel wèl onder de toepassing van de wet van 30 April 1953 valt, dit in strijd met de stelling van het eerste arrest. Deze schijnbare tegenstrijdigheid vloeit natuurlijk voort uit het feit dat de partijen vóór de rechtbank nooit de draagwijdte van artikel 1 onderzocht hadden.

Verder zal onderzocht worden in hoever de stelling van het Hof van Verbreking verenigbaar is met artikel 11 en de uitlegging ervan kan beinvloeden (zie n^r 67).

Het wordt dus zeer belangrijk de eigendom van de handelszaak te kunnen bewijzen.

Een vroegere overeenkomst van overdracht van de zaak met al wat daartoe behoort zou volstaan (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 18 Mei 1953, Ardor t. Wouters, *onuitg.*) maar de aankoop van een herberg bij gedwongen verkoop niet (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 25 Febr. 1953, Brouwerij Van Tilt t. Harivoet, *onuitg.*).

Bijzonder delicaat is het eigendomsrecht op de handelszaak van een herberg; de rechtbank zal moeten nagaan wie de eigenaar is van de meubelen, spelen, het uithangbord enz., en afwegen of de cliëntele bijzonder gehecht is aan de persoon van de uibater, die b.v. een bekend sportman is, of aan de ligging, of aan de bestelde dranken of nog aan de bijzonder aanlokkelijke inrichting van de lokalen (Rb. Gent, 16 Jan. 1953, De Smet t. De Pue en Vervliet, *onuitg.*; — Rb. Gent, 5 Dec. 1952, Van Oostende t. Lava Bertheloot, *onuitg.*).

De brouwerij, eigenares van het goed, kan geen aanspraak maken op de handelszaak om de enige reden dat het een verplichte herberg geldt (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 13 Nov. 1952, De Preter t. De Weerdt, *onuitg.*), maar dit zal een kleine aanduiding kunnen zijn.

Op te merken valt dat het, zelfs in de stelling van het Hof van Verbreking, volstaat dat één van de medehuurders eigenaar is van de handelszaak (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 20 Mei 1953, Nusia t. Parmentier, *onuitg.*).

Bladzijden 34 en 35 worden door de volgende tekst vervangen :

Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 41 ; — Vred. Ukkel, 28 Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 140 ; — Rb. Brugge, 31 Jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1157 ; — zie ook : Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 278) en het is deze laatste stelling die uiteindelijk door het Hof van Verbreking gevolgd werd (twee arresten van 30 April 1953, *R.W.*, 1952-53, 1485 en 1488 ; *J.T.*, 1953, blz. 408 ; *Pas.*, 1953, I, 670 en een arrest van 20 Mei 1954, *Pas.*, 1954, I, 815).

Deze stelling gaat regelrecht in tegen de bedoeling van de wetgever van 1951, zoals duidelijk blijkt uit de voorbereidende werken van de wet van 29 Juni 1955 (verklaring Derbaix, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1954-55, blz. 1136 ; — verslag Rombaut, *Parlem. Besch.*, Kamer, B.Z. 1954, stuk 97, n^r^ 4, blz. 2).

Daarom werd artikel 1 van de wet van 30 April 1951 gewijzigd door de wet van 29 Juni 1955, zodat het thans luidt als volgt : « Vallen onder toepassing van deze afdeling de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, bij de ingenottreding van de huurder, hetzij door een uitdrukkelijke overeenkomst van de partijen in de loop van de huurovereenkomst, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak bestemd zijn tot het drijven van kleinhandel of tot de bedrijvigheid van een ambachtsman die rechtstreeks met het publiek handelt ».

De eerste toevoeging van de woorden « 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, daarbij zou verschalkt worden wanneer, tegen zijn wens in, zijn huurder verder zou verhuren aan een onderhuurder-kleinhandelaar en aldus de huurovereenkomst zou onderworpen worden aan de wet op de handelshuurovereenkomsten ; eveneens diende vermeden te worden dat een huurder, die handelaar is, zou onderverhuren aan iemand die er een andere handel zou in onderbrengen, buiten het weten van de eigenaar (verslag Rombaut, *Parlem. Besch.*, Kamer, B.Z. 1954, stuk 97, n^r^ 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 het in deze termen : « Dank zij deze toevoeging 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 een handelskarakter dragen, ongeacht of die bestemming door de hoofdhuurder of onderhuurder aan het onroerend goed gegeven wordt » (*Parlem. Besch.*, Kamer, B.Z. 1954, stuk 97, n^r^ 4, blz. 3).

Het is dus niet eens nodig, dat op het ogenblik van de verhuring

reeds een kleinhandel gedreven wordt ; het volstaat dat het verhuurde goed bestemd wordt tot kleinhandel en dat deze kleinhandel er nadien werkelijk wordt in opgericht. De wet zegt immers « bestemd zijn » wat wel betekent dat de kleinhandel er nog niet noodzakelijk moet aanwezig zijn bij de verhuring. Hetzelfde kan trouwens worden afgeleid uit de bewoordingen van artikel 11, II, eerste lid, waar ongeveer dezelfde betekenis gegeven wordt aan de termen « of aanleiding geeft tot het tot stand brengen van een handelsfonds ».

De oplossing die bevestigd werd door de wet van 29 Juni 1955 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 de boven aangehaalde arresten van het Hof van Verbreking was het al te gemakkelijk de wet te omzeilen : men kon verhuren aan een niet-handelaar, die op zijn beurt onderverhuurde aan de eigenaar van de handelszaak. Daar de eerste huurder noch eigenaar noch huurder was van de handelszaak, zou naar deze stelling de wet van 30 April 1951 niet van toepassing geweest zijn. Tevens wordt een einde gesteld aan de mogelijke betwistingen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, waarvan de huurovereenkomst alleszins onder toepassing van de wet van 30 April 1951 viel, terwijl de hoofdhuurovereenkomst niet als handelshuurovereenkomst beschouwd werd.

24. — De wet is natuurlijk van toepassing op de verhuring die slaat én op het onroerend goed én op de handelszaak ; m.a.w. de huurder van de handelszaak kan ze 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, 2°, eerste lid, 16, I, 4°, tweede lid, 25 *in fine,* en 29, kunnen alleen in die zin uitgelegd worden.

Dit volgt eveneens uit de voorbereidende werken, die op dit punt niet de minste twijfel overlaten.

Tijdens de besprekingen van amendementen in de Senaat, waar het ontwerp van de Kamer grondig gewijzigd werd en zelfs geheel omgewerkt, verklaarde verslaggever 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 er 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 gerants, ... dat ze dan een werkelijk contract van gerant sluiten » (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1949-50, 21 Dec. 1949, blz. 119).

En senator Rolin, voorzitter van de Commissie van Justitie, legde een eensluidende 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 » (vertaling, *ib.,* blz. 112).

Later, ter gelegenheid van de bespreking over het huidige artikel 25 betreffende de uitwinningsvergoeding, werd nog getracht o.m. door senator Clijnmans, daarop terug te

De stelling van het Hof van Verbreking zal in de praktijk tot allerlei moeilijkheden aanleiding geven. Boven werd het mogelijk bedrog vermeld. Verder stelt zich het probleem van de verbouwingswerken.

Zo een eigenaar een onroerend goed verhuurt aan een brouwerij, die zelf noch eigenares noch huurster is van de handelszaak, zou de wet van 30 April 1951 dus op deze verhuring niet van toepassing zijn; de huurster zal derhalve geen verbouwingswerken mogen uitvoeren.

Tussen de brouwerij en de caféhouder echter zal de verhuring zonder twijfel onder toepassing van de wet vallen; de onderverhuring is, op zich zelf, een gewone verhuring. Alleen zal de duur krachtens artikel 3, tweede lid, niet langer mogen lopen dan de duur van de hoofdverhuring. De caféhouder zal dus, tegenover de brouwerij, verbouwingswerken mogen uitvoeren.

Doch hoe zal dan de rechtsverhouding zijn tussen de brouwerij en de eigenaar ? Zal deze de huurverbreking mogen aanvragen of zich verzetten tegen de uitvoering van deze werken ?

De aangewezen oplossing zou zijn dat de wetgever op dit punt tussenkwam; het kan toch de bedoeling niet geweest zijn, een talrijke klas van kleinhandelaars nl. de caféhouders, die zelf eigenaar zijn van hun handelszaak doch het onroerend goed van een brouwerij in huur houden, van het toepassingsgebied der wet uit te sluiten.

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

Deze interpretatie volgt uit de tekst van artikel 1, of men nu aanneme dat niet eens een zesde vereiste, die de handelszaak betreft, zou bestaan, of integendeel het arrest van het Hof van Verbreking van 30 April 1953 bijtrede, dat uitdrukkelijk de huur van de handelszaak voorziet (zie boven, n^rs 22 en 23; — zie ook : Tschoffen et Dubru, n^r 5).

Ook de artikelen 11, 2°, eerste lid, 16, I, 4°, tweede lid, 25, *in fine*, en 29, kunnen alleen in die zin uitgelegd worden.

Dit volgt eveneens uit de voorbereidende werken, die op dit punt niet de minste twijfel overlaten.

Tijdens de besprekingen van amendementen in de Senaat, waar het ontwerp van de Kamer grondig gewijzigd werd en zelfs geheel omgewerkt, verklaarde verslaggever 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 er 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 toepassinng van de wet — en dit is in zekere mate hun recht — door het aanstellen van gerants, ... dat ze dan een werkelijk contract van gerant sluiten » (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 21 Dec. 1949, blz. 119).

En senator Rolin, voorzitter van de Commissie van Justitie, legde een eensluidende 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. » (vertaling, *ib.*, blz. 112).

Later, ter gelegenheid van de bespreking over het huidige artikel 25 betreffende de uitwinningsvergoeding, werd nog getracht o.m. door senator Clijnmans, daarop terug te

komen. Deze verklaarde, steunende op het verslag van volksvertegenwoordiger Humblet in de Kamer neergelegd : « Ik ben van oordeel, in tegenstrijd 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 huurder van handelszaken. » (vertaling, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 30 Jan. 1950, blz. 305).

Waarop verslaggever Lohest onmiddellijk antwoordde 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 uitwinningsvergoeding. Volgens hem had artikel 1 eens en voorgoed de toepassingssfeer van de wet vastgelegd.

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

§ 4. — Vreemdelingen.

25. — De wet is van toepassing op alle huurders, zonder onderscheid te maken of ze al dan niet de Belgische nationaliteit bezitten (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 289; — Paternostre, n^r 1).

In het oorspronkelijke ontwerp van wet (art. 44), alsook in het ontwerp dat gehecht was aan het eerste verslag Humblet (art. 40), werden de vreemdelingen uitgesloten van de toepassing van de wet. 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 eignaars aan hen zouden verhuren ten einde een onbeperkt eigendomsrecht te bewaren.

§ 5. — Uitgesloten handelshuurovereenkomsten.

26. — Niet alle verhuringen die aan de vereisten van artikel 1 voldoen vallen onder toepassing van de bepalingen der wet van 30 April 1951.

Artikel 2, gewijzigd en aangevuld door de wet van 22 December 1951, geeft vijf categoriën aan, die buiten de toepassing van de wet vallen. Deze opsomming is beperkend (Tschoffen et Dubru, n^r 23).

A. Normale duur van minder dan één jaar.

27. — De huurovereenkomsten die wegens de aard of de bestemming van het goed, of de gebruiken, normaal aangegaan 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 (Lahaye et Vankerckhove, n^r 40).

Volgens de bestemming: verhuringen ter gelegenheid van een bepaalde gebeurtenis, b.v. een kermis, een foor, een tentoonstelling; verhuringen die het karakter vertonen van gelegenheidsverhuringen, die aangegaan werden met het oog op een welbepaalde gebeurtenis (Lahaye et Vankerckhove, n^r 39). Het spreekt van zelf dat dergelijke verhuringen slechts gelden voor die bepaalde gelegenheid en niet langer.

De gebruiken dienen ook nagegaan. Zo worden b.v. de verhuringen van hotels en pensions aan de kust gewoolijk aangegaan voor langer dan één jaar : de gewoonte van te verhuren voor minder bestaat niet (Vred. Nieuwpoort, 16 Jan. 1952, *R.W.*, 1951-52, 975; — Tschoffen et Dubru, n^r 26). In elk toeristenoord moeten echter de plaatselijke gebruiken worden in acht genomen.

De verhuringen die uit hun aard of bestemming, of volgens de gebruiken normaal toegestaan worden voor minder dan één jaar, gelden slechts voor de overeengekomen periode; er is geen sprake van hernieuwing uit kracht van de wet van 30 April 1951.

In de praktijk zou deze bepaling tot veel betwistingen kunnen aanleiding geven (Lahaye et Vankerckhove, n^r 42).

Indien de overeenkomst schriftelijk werd gesloten, zal uit de gebruikte termen meestal de bedoeling van de partijen blijken. Bij gemis daaraan is het steeds een feitenkwestie, 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, n^r 781, B, 1°; — Tschoffen et Dubru, n^s 25). De Page (*l.c.*) beweert zelfs, dat de verhuring aangegaan voor vijftien of achttien manden, toch buiten de toepassing van de wet zou vallen indien ze slechts voor een bepaalde gebeurtenis werd aangegaan b.v. een tentoonstelling.

Om deze betwistingen uit te schakelen had de wet kunnen bepalen dat dergelijke verhuringen, om geldig te zijn, schriftelijk dienden vastgelegd te worden, zoals andere wetten het voorschrijven, b.v. voor de bediendenovereenkomst op proef. De wetgever heeft echter terecht gemeend, dat de sanctie die het gebrek aan schriftelijke overeenkomst zou treffen, te streng zou geweest zijn. Indien de overeenkomst toch voor negen jaar zou tellen, zou het een zware slag kunnen zijn, zowel voor de eigenaar als voor de huurder; indien de sanctie de nietigheid van de overeenkomst ware, ware dit eveneens te erg (Verslag Humblet 19 Nov., 1947, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1947-48, n^r 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 werden (verslag Humblet, *l.c.*; — Eickhoff et Colens, blz. 24).

B. Vrijstelling van grondbelasting.

28. — Een tweede categorie uitgesloten huurovereenkomsten zijn die betreffende onroerende goederen, die krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 Maart 1924, gewijzigd door de wet van 13 Juli 1930, van grondbelasting ontslagen of vrijgesteld zijn (K.B. 15 Jan. 1948, tot coördinering van de wetten en besluiten betreffende de inkomstenbelastingen).

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

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

Deze uitsluiting (art. 2, 2°) berust dus op het algemeen nut van de lokalen, hoewel ze gedeeltelijk voor handelsdoeleinden mogen gebruikt worden (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1940-50, n^r 36, blz. 5).

C. Huurovereenkomsten toegestaan door voorlopige bewindvoerders.

29. — Voorlopige bewindvoerders in de betekenis van dit artikel 2, 3° zijn de personen die ten voorlopige titel 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 toepassing van de bepalingen der wet van 30 April 1951 (art. 2, 3°). Onmiddellijk dient er echter op gewezen dat deze uitsluiting slechts de huurovereenkomsten betreft die tijdens het voorlopig beheer toegestaan worden. De vroegere huurcelen zullen tijdens het voorlopig beheer moeten geërbiedigd worden (De Page, n^r 781, B, 3°; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 51) en moeten hernieuwd worden door de voorlopige beheerder (Rb. Antwerpen, K. I bis, 26 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 188; — Rb. Antwerpen, 17 Nov. 1952, N.V. Brouwerij de Populieren t. Sekwester, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 13 Juli 1953, Van Dyck t. Sekwester, *onuitg.*).

Men neme echter in acht dat een vroegere opzegging krachtens artikel 9, tweede lid, van de huishuurwet van 20 December 1950, ten gevolge zou hebben dat de huurder het goed zonder recht noch titel betrok op 20 Mei 1951, bij het in voege treden van de handelshuurwet (Rb. Gent, 11 Juli 1952, Van de Weyde t. De Baerdemaeker, *onuitg.*; — *anders*: Rb. Brussel, 14 Nov. 1952, *Chron Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 19).

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 eens anders goederen voerden. Ik ben dan op de tribune gekomen om aan te tonen dat de woorden voorlopige bewindvoerder over andermans goederen in ons burgerlijk recht een welbepaalde betekenis hebben, dat ze alleen toepasselijk waren op personen die ten uitzonderlijk voorlopigen titel gelast waren met het beheer van de goederen van personen die tijdelijk onbekwaam of tijdelijk afwezig waren 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 voorlopige bewindvoerder over de goederen van een opgesloten krankzinnige (art. 29 en 31 w. 18 Juni 1850, gewijzigd door w. 28 Dec. 1878 op de krankzinnigen).

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

c) de aangestelde sekwester, zowel de conventionele als de gerechtelijke, tenware de rechtbank hem de bevoegdheid van een gewoon beheerder had toegekend (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 53; — Tschoffen et Dubru, n^r 29; — *vgl.* Vred. Luik, tweede kanton, 20 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 487; *T. Vred.*, 1953, blz 242; — Rb. Brussel, 14 Jan. 1953, T. Vred., 1953, blz. 92).

d) de curator over een onbeheerde nalatenschap (art. 812 B.W.).

e) de voorlopige bewindvoerder, aangeduid bij de aanvang van een rechtspleging tot ontzetting (art. 497 B.W.).

f) 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 door w. 12 Juli 1931).

Andere auteurs (Tschoffen et Dubru, nr 29, blz. 83; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 53) geven nog meerdere 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, decreet van 30 Maart 1808).

de voorlopige bewindvoerder over de goederen van de minderjarige tijdens het geding tot echtscheiding van de ouders (art. 267 B.W.).

de voogd gelast 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 hem geen beheersbevoegdheid toegekend wordt.

Deze opsomming geldt enkel ten titel van 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 hebben.

De bedoeling is wel dat alle voorlopige bewindvoerders daaronder moeten begrepen worden, ook degene die nog door een latere wet zouden ingesteld worden. Daarover bestaat niet de minste twijfel (Kluyskens, nr 253 bis, 3°).

30. — Nochtans moet hierbij opgemerkt worden, dat niet alle beheerders van andermans goederen onder deze bepaling vallen.

Er is een duidelijk onderscheid te maken met b.v. de voogd over een minderjarige, de curator over een ontzette persoon of het wettelijk beheer van de ouders over de goederen van hun kinderen tot hun 18 jaar. (Tschoffen et Dubru, nr 28; — Lahaye et Vankerckhove, nr 50).

De huurovereenkomsten door deze beheerders van andermans goederen toegestaan vallen wel onder toepassing van de wet, mits, voor de minderjarigen, het voorbehoud van artikel 16, III.

Vallen b.v. niet onder het begrip voorlopige bewindvoerders : de zaakwaarnemer (Tschoffen et Dubru, nr 29, blz. 85),

de vereffenaar van een vennootschap of van een concordaat,

de curator van een failliete boedel (Reyntens et Van Reepinghen, nr 53); het 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.

31. — Worden ook uitgesloten :

De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan het bedrag bepaald bij in ministerraad overlegd koninklijk besluit, alsmede huurovereenkomsten betreffende gedeelten van dergelijke onroerende goederen.

Dit besluit zal met het oog op de beoordelingsmacht van de rechter, en op de vormen waarin hij de bewijslevering zal mogen toelaten, de door artikel 36

van de wet van 20 December 1950 voorgeschreven bepalingen kunnen toepassen. (art. 2, 3°, w. 30 April 1951, gewijzigd en aangevuld door w. 22 Dec. 1951).

Het K.B. van 23 December 1951 bepaalt volgende criteria : vallen buiten de toepassing van de wet op de handelshuurovereenkomsten de onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die een kadastraal inkomen hebben dat niet hoger is dan :

1500 fr. zo ze gelegen zijn in een gemeente met minder dan 5.000 inwoners; 2500 fr. zo ze gelegen zijn in een gemeente tot minder dan 30.000 inwoners, 3.000 fr. zo ze gelegen zijn in een gemeente van 30.000 inwoners of meer; 3.500 fr. zo ze gelegen zijn in de gemeenten van een der agglomeraties Antwerpen, Brussel, Charleroi, Gent of Luik.

Deze agglomeraties omvatten de volgende gemeenten (K.B. 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, St-Agatha-Berchem, St-Gillis, St-Jans-Molenbeek, St-Joost-Ten-Node, St-Lambrechts-Woluwe, St-Pieters-Woluwe, St-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, St-Amandsberg, St-Denijs-Westrem, Zwijnaarde.

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

Nochtans indien de normale jaarlijkse huurwaarde op 1 Oogst 1939 de genoemde bedragen met meer dan 500 fr. overschrijdt, vallen ze wel onder de toepassing van de wet van 30 April 1951.

B.v. een verhuring van een onroerend goed, gelegen in een gemeente met 2.000 inwoners, met een kadastraal inkomen 1.000 fr., valt buiten toepassing van de wet : indien echter het goed op 1 Augustus 1939 verhuurd was aan 2.001 fr. per jaar of méér, valt dit onroerend goed wel onder toepassing van de wet (Renault, J. G., *Revision de la législation sur les baux commerciaux, J.T.*, 1952, blz. 19). Er bestaat een zekere tegenstrijdigheid tussen het eerste en het derde lid van artikel 1, § 2, K.B. 23 December 1951.

Het eerste lid zegt dat de uitsluiting niet van toepassing is indien de normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 meer dan 500 fr. hoger lag dan het kadastraal inkomen vastgesteld overeenkomstig § 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 Augustus 1939 betaalde huurprijs geen 500 fr. hoger lag dan het kadastraal inkomen, zou steeds mogen bewezen worden dat de normale huurwaarde wel hoger lag.

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

Klaarblijkend heeft het K.B. de bepalingen geldend voor de uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, thans gecoördineerd door K.B. van 23 September 1953, overgenomen, zodat de normale huurwaarde van 1 Augustus 1939 alleen zal mogen bewezen worden, als er op die datum geen verhuring was of als de verhuring tegen uitzonderlijke voorwaarden geschiedde.

Anderzijds zullen de op 1 Augustus 1939 geldende voorwaarden van verhuring desgevallend mogen bewezen worden door alle middelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, ongeacht het bedrag van de betwisting.

Bij verhuringen van gedeelten van onroerende goederen moet het kadastraal inkomen van gans het onroerend goed in aanmerking genomen worden (art. 2, 4°; — Vred. Brussel, vierde kanton, 21 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 155; — Vred. Diest, 10 Nov. 1952, J.T., 1953, blz. 160; — Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 20 Nov. 1952, Verbinnen t. Van den Bosch, *onuitg.*; — Rb. Gent, 7 Nov. 1952, De Sweemer t. Blauwet, *onuitg.*).

In geval de huurovereenkomst enkel op een bijkomend lokaal slaat (art. 4, 2°), moet dit lokaal voldoen aan het vereiste van artikel 2, 4° (Rb. Gent, De Paepe t. Van Crombrugghe, 25 Jan. 1952, *onuitg.*).

Indien de handelszaak uitgebaat wordt op verscheidene aaneenpalende percelen moet het totale kadastraal inkomen van al die percelen in aanmerking genomen worden (Rb. Brussel, 11e K. bis, 11 Juli 1953, Buelens t. Gemeente Anderlecht, *onuitg.)*.

Door te bepalen dat de onroerende goederen met een gering kadastraal inkomen niet onder toepassing van de wet vallen, heeft de wetgever ondersteld dat de handel die in dergelijke onroerende goederen wordt gedreven, gewoonlijk niet het hoofdberoep van de huurder zal zijn. Het tegenbewijs mag echter niet geleverd worden.

E. Ten algemene nutte onteigende of verkregen goederen.

32. — De huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die ten algemene nutte onteigend of verkregen werden en die door het openbaar bestuur of de instelling van openbaar nut werden toegestaan (art. 2, 5°, w. 30 April 1951, ingevoerd door art. 2, w. 22 Dec. 1951).

De onteigening tot openbaar nut kan geschieden bij minnelijk akkoord of langs gerechtelijke weg. 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. In afwachting, en om dergelijke goederen niet nutteloos ongebruikt te laten, mag het onteigenend bestuur ze verhuren en zullen die verhuringen, indien in het onroerend goed een kleinhandel wordt uitgebaat, niet onder de toepassing vallen van de wet van 30 April 1951.

Wel te verstaan geldt dit enkel voor de verhuringen, die door het onteigenend bestuur zelf toegestaan werden. Deze bepaling slaat niet op de huurovereenkomsten die het onteigend goed bezwaren ten tijde der onteigening.

Dergelijke huurovereenkomsten moeten geëerbiedigd worden, in die zin dat de huurder een billijke vergoeding moet ontvangen in de gevallen bepaald door de wetten op de onteigeningen.

HOOFDSTUK II

Duur der handelshuurovereenkomsten

§ 1. — Principiële duur van negen jaar.

33. — Artikel 3, 1° laat niet aan duidelijkheid te wensen over : de minimumduur van de handelshuurovereenkomsten is negen jaar. De partijen zijn echter wel vrij een langere duur te bedingen.

Het voorschrift van artikel 3, 1°, dat een verbod inhoudt, is dwingend recht (Verklaring Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat 1948-49, n^r^ 384, blz. 4; — Vred. Luik, tweede kanton, 23 Juni 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 115; — Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 58). Het beginsel, alhoewel imperatief, is toch niet van openbare orde, zodat de nietigheid alleen betrekkelijk is, en enkel door de huurder zou kunnen ingeroepen worden (De Page, n^r^ 783, A, noot; — zie verder, n^rs^ 173 en volg.).

Indien de partijen bij het aangaan van de overeenkomst geen duur bepaald hebben, en zelfs indien zij een duur van minder dan negen jaar bedongen hebben, is de overeenkomst daarom niet nietig. De duur wordt van rechtswege verlengd tot negen jaar (Hilbert et Mary, n^r^ 41; — Tschoffen et Dubru, n^sr^ 41 en 42). Hetzelfde geldt indien de overeenkomst niet schriftelijk aangegaan werd (Paternostre, n^r^ 88).

De negen jaar beginnen te lopen vanaf de aanvangsdatum (Rb. Brussel, 12 Maart 1952, *Ann. Not. Enreg.* 1952, blz. 163, met noot W. Paternostre).

Deze minimumduur moet als een der hoofdbeginselen van de nieuwe wet beschouwd worden : ze is er als het ware de hoeksteen van.

Een periode van negen jaar geeft aan de huurder enerzijds het voordeel over een voldoende tijdruimte te beschikken om zijn zaken te ontwikkelen en de gedane beleggingen grotendeels af te schrijven; anderzijds is de verhuring van negen jaar de uiterste grens waarbinnen zij als een gewone daad van beheer beschouwd wordt. Een langere verplichte duur zou allerlei verwikkelingen meebrengen van burgerrechterlijke aard : een verhuring voor meer dan negen jaar moet overgeschreven worden ten kantore van hypotheken; de voogd moet door de familieraad gemachtigd worden om een huur voor meer dan negen jaar aan te gaan; de bekwaamheid van de ontvoogde minderjarige gaat niet verder dan verhuring voor negen jaar.

Al deze mogelijkheden van verwikkelingen hebben de wetgever er wijselijk toe aangezet de aanvankelijke duur tot negen jaar te beperken.

Wel was eerst door de Kamer aangenomen dat ingeval de huurder van bij de aanvang verplicht was zekere werken uit te voeren, de duur minstens twaalf jaar zou bedragen. Deze bepaling is weggevallen tijdens de besprekingen in de Senaat. En niettegenstaande velerlei pogingen om ze opnieuw in de wet te doen opnemen is men er niet in geslaaagd.

34. — De duur van negen jaar is natuurlijk van toepassing op al de lokalen die voor de handel bestemd zijn. Doch artikel 4 breidt deze verplichte duur nog uit tot andere gebouwen.

1) Indien door dezelfde verhuurder buiten de eigenlijke handelslokalen, nog lokalen voor de bewoning verhuurd werden die van hetzelfde gebouwencomplex deel uitmaken, is de verhuring van negen jaar ook van kracht voor de woonlokalen (Vred. Luik, tweede kanton, 8 Maart 1952, *J.T.* 1952, blz. 419).

De verhuurder van de handelslokalen en van de woonlokalen dient dus dezelfde te zijn, en beide lokalen moeten deel uitmaken van hetzelfde complex. Al deze voorwaarden moeten tegelijkertijd vervuld zijn.

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

2) De verhuring van tot de handel nodige bijlokalen, is ook minstens voor negen jaar, zelfs indien de bijlokalen in huur genomen werden van een andere dan de verhuurder van de hoofdlokalen. Een dergelijk bijlokaal is de uitstalling en werkplaats van een antiquair die in een meer bezochte straat een winkel bezit die geen voldonde ruimte biedt voor de herstellingen en de opstapeling van de meubelen (Rb. Antwerpen, 15 Dec. 1953, Franck t. Smeets, *onuitg.*). In dit geval echter is vereist dat de handelsbestemming van de bijlokalen uitdrukkelijk vermeld wordt.

Iemand huurt bijvoorbeeld van A. een handelshuis. Hij huurt van dezelfde een magazijn dat er nevens is gelegen. De huur van dit magazijn zal ook minstens voor negen jaar zijn.

Indien dezelfde huurder van A. een handelshuis huurt en van B. een nevenliggend magazijn, zal dit magazijn ook voor minstenes negen jaar verhuurd worden, indien vermeld wordt dat het met handelsdoeleinden verhuurd wordt. Als deze bestemming niet blijkt uit de verhuring zelf, valt de huurovereenkomst onder het gemeen recht. Tschoffen en Dubru (n^r 49) zeggen dat de wetgever gewild heeft dat in dergelijk geval de huurovereenkomst over de bijlokalen schriftelijk moet opgesteld worden, ten einde alle betwistingen te vermijden. Het is wel niet strikt vereist doch het ware in ieder geval aan te raden.

De vermelding *magazijn, meubelmakerij* volstaat (Rb. Gent, De Paepe t. Van Crombrugge, 25 Jan. 1952, *onuitg.*).

Daar de wettekst eng moet uitgelegd worden, is hij niet van toepassing op gronden, alleen op lokalen, dus gebouwen (Tschoffen et Dubru, n^r 49).

De verhuring van bijlokalen en tot woning bestemde lokalen, die geschiedt na het aangaan van de verhuring 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, blz. 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.

§ 2. — Uitzonderingen op de duur van negen jaar.

35. — 1) Voor de onderverhuringen met handelskarakter, geldt in principe eveneens de duur van negen jaar, minstens tussen de hoofdhuurder en onderhuurder, omdat de onderverhuring tussen die partijen een werkelijke verhuring is.

Iemand neemt een handelshuis in huur voor vijftien jaar. Na drie jaar geeft hij zelf het goed in onderhuur. Deze onderverhuring zal minstens negen jaar moeten bedragen, en er mag geen kortere duur aangenomen worden. De tekst van artikel 3, tweede lid, is formeel.

Nochtans kan de onderverhuring niet gesloten worden voor een termijn die langer is dan die van de hoofdverhuring.

Indien in het voorbeeld van daareven dezelfde hoofdhuurder een onderverhuring toestaat na zeven jaar, zal de onderverhuring niet meer dan acht jaar mogen bedragen, daar na dit tijdsverloop de hoofdverhuring eindigt.

Dit alles is slechts de toepassing van de regel *nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet.*

Indien echter een hoofdhuurder een onderverhuring toestond voor een langere termijn dan zijn huur nog loopt, zou de sanctie zijn, de niet tegenstelbaarheid tegenover de hoofdverhuurder (*anders* : Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 64). Doch de onderhuurder zou gebeurlijk schadevergoeding kunnen vragen aan zijn verhuurder wegens niet uitvoeren van de overeenkomst. Zo de hoofdhuurder een nieuwe termijn geniet, blijft de onderverhuring van kracht.

Tussen hoofdhuurder en onderhuurder ontstaat immers een gewone huurovereenkomst die gebeurlijk onderworpen is aan de wet van 30 April 1951, behalve voor wat de duur betreft : op dit punt kunnen zij afwijken van de minimum termijn van negen jaar.

Bij het aangaan van de onderverhuring zal de hoofdhuurder derhalve voorzichtig handelen door een schriftelijk contract op te stellen en uitdrukkelijk te vermelden dat de onderverhuring maar geldt voor de termijn die nog overblijft van de hoofdverhuring.

Het hoeft niet nader bepaald te worden dat de onderverhuringen die geen handelskarakter hebben aan het gemeen recht onderworpen blijven. (Vred. Luik, tweede kanton, 12 Oct. 1953. *J.T.* 1954, blz. 82).

36. — 2) De huurder, — en dus ook de onderhuurder, vermits hij de huurder is van de hoofdhuurder, — kan steeds een einde stellen aan de overeenkomst bij het verstrijken van het derde en zesde jaar, mits een opzegging van zes maand.

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

De opzegging moet gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven, op straf van nietigheid (Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 66).

Deze mogelijkheid behoort toe aan de huurder, ook al werd ze niet bepaald in de overeenkomst, hij heeft ze uit kracht van de wet.

De huurder zou daarvan kunnen afstand doen.

Er is geen enkele bepaling in de wet, die deze afstand uitsluit. Er is ook in de voorbereidende werken geen enkele verklaring te vinden om dergelijke afstand te verbieden.

Er zou dan ook in de overeenkomst kunnen bepaald worden dat de huurder in elk geval voor negen jaar verbonden blijft. Artikel 3 zegt « de huurder kan ». Het is geen gebod noch verbod, het is een loutere faculteit die hij dan ook kan verzaken (Tschoffen et Dubru, nr 45).

37. — 3) Het is aan de partijen toegelaten te allen tijde en bij onderling akkoord een einde te stellen aan de overeenkomst, tijdens de uitvoering ervan.

Doch om geldig te zijn moet hun akkoord blijken uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de rechter.

Dit voorschrift werd overgenomen uit artikel 1774, § 2, 7°, B.W., ingevoerd door de landpachtwet van 17 Maart 1929, met als strekking, 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 (R.P.D.B., Tw. *Bail à Ferme,* n° 59; — Gourdet et Closson, *Le Bail à Ferme,* derde uitg., nr 100, blz. 157). Dienvolgens zal de gebeurlijke nietigheid niet alleen het vervroegde einde van de huur aantasten, maar ook de andere modaliteiten, zoals de uitwinningsvergoeding e.d.m.

Een authentieke akte is een akte die in de vereiste vormen werd verleden voor ministeriele officieren, die daartoe bevoegd zijn op de plaats waar zij opgemaakt werd (art. 1317 B.W.).

Ter zake wordt bedoeld de akte verleden vóór een notaris. Ook een bemiddelend vonnis zou hieraan voldoen (Tschoffen et Dubru, nr 46, B).

De verklaring vóór de rechter bedoelt in hoofdzaak de vrederechter van de plaats waar de onroerende goederen gelegen zijn. Daar de term *rechter* hier algemeen is, zou dergelijke verklaring ook kunnen afgelegd worden vóór gelijk welke andere rechtbank waar een zaak betreffende de verhuring hangend is; indien er geen geding hangende is, moet de verklaring vóór de vrederechter afgelegd worden.

De notaris en de rechter 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 verzoekschrift wordt aan de vrederechter aangeboden door een der partijen, schriftelijk of zelfs mondeling; de partijen worden opgeroepen door de vrederechter en verschijnen in persoon of door lasthebber; van hun verklaringen op interpellatie wordt proces-verbaal opgemaakt (Tschoffen et Dubru, nr 46 A).

De reden voor deze bepaling is enerzijds dat er toch steeds een mogelijkheid aan de partijen moet gelaten worden om bij gemeen overleg een einde te stellen aan hun overeenkomst, en anderzijds de wens om alle bedrog te vermijden.

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 te verlaten tegen datum die in blanco gelaten 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 December 1949, blz. 122; — Kluyskens, nr 254 bis).

Minister Duvieusart verklaarde bij de bespreking in de Senaat tijdens de vergadering van 21 December 1949 (*Parlem. Hand.,* Senaat, 1949-50, blz. 122), dat het onnodig was een akte op te maken van het akkoord tussen de partijen tot vervroegde beëindiging van de overeenkomst, indien de huurder tengevolge van die 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; — Lahaye et Vankerckhove, nr 78).

Nochtans heeft het Hof van Verbreking in een arrest van 16 Juni 1950 (*Pas.* 1950, I, 741) geoordeeld, in een zaak van landpacht, dat, indien de partijen vóór het verstrijken van de negen jaar 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 en Dubru (nr 46 C) menen dat deze rechtspraak niet kan toegepast worden in zake handelshuurovereenkomsten.

De nietigheid is slechts betrekkelijk, zodat de huurder door de uitvoering van het vernietigbaar akkoord van dat middel kan afstand doen (Rb. Gent, 4 Juli 1952, Hanssens t. Hellebuck, *onuitg.*; — Verbr. Hellebuck t. Hanssens, 14 Jan. 1954, *onuitg.*; — Gourdet et Closson, *l.c.*).

38. — 4) Ook de verhuurder kan een vervroegde beëindiging van de overeenkomst bekomen bij het einde van het derde of zesde jaar. Hiertoe echter moet deze mogelijkheid uitdrukkelijk in de overeenkomst bedongen zijn.

Doch de verhuurder is niet gehouden in de overeenkomst aan te geven in welk concreet geval hij er zal gebruik van maken (Lahaye et Vankerckhove, nr 84).

Dit beding kan ook tijdens de overeenkomst bepaald worden (Lahaye et Vankerckhove, nr 86).

De verhuurder moet daarenboven nog een opzegging geven van een jaar bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.

Een verdere voorwaarde is dat de vervroegde beëindiging door de verhuurder enkel kan geschieden om welbepaalde redenen, die op beperkende wijze opgesomd zijn in artikel 3, vijfde lid :

a) om werkelijk zelf handel te drijven in het verhuurde goed. De verhuurder of zijn verwanten moeten zelf de handel drijven en niet door een tussenpersoon (Hilbert et Mary, nr 48; — Tschoffen et Dubru, nr 17, B, b, 1°) Lahaye en Vankerckhove (nr 102) menen ten onrechte dat de handel mag uitgeoefend worden door een aangestelde.

De handel mag zowel een groothandel als een kleinhandel zijn (Tschoffen et Dubru, nr 47, B, a; — Lahaye et Vankerckhove, nr 91; — *anders*, doch geheel ten onrechte, Kluyskens, nr 254).

b) om het werkelijk exploiteren van een handel toe te laten aan zijn echtgenoot, of aan de afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande linie van hem zelf of van zijn echtgenoot.

Ook de erkende natuurlijke kinderen zijn hieronder begrepen (Tschoffen et Dubru, nr 47, B, b, 2°). Doch de kinderen of ascendenten van deze natuurlijke kinderen vallen er niet onder (Lahaye et Vankerckhove nrs 92 en 94); de kinderen van de aangenomen kinderen zijn eveneens uitgesloten (*o.c.*, nr 93). De verwantschap moet bestaan ten dage van de opzegging, doch niet ten dage dat, tengevolge van deze opzegging, aan de overeenkomst een einde gemaakt wordt.

Zo zou b.v. de opzegging ten voordele van de echtgenote geldig blijven, ook als na de opzegging de echtgenoot kwam te overlijden en zij dus geen echtgenote meer was (Lahaye et Vankerckhove, nr 95).

c) om in het gehuurde een handel te laten uitbaten door een personenvennootschap waarvan de actieve vennoten of de vennoten die minstens drie vierde van het kapitaal bezitten tot hem of zijn echtgenote in dezelfde familieverhouding staan (Hilbert et Mary, nr 49; — Tschoffen et Dubru, nr 47, b, 3°).

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 bloedverwanten 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 de laatste alinea van artikel 3 als volgt : iedereen in deze vennootschap moet ofwel de eigenaar zelf zijn ofwel zijn bloedverwant, kinderen, 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 personenvennootschappen met beperkte aansprakelijkheid. Om op dit laatste geval van toepassing te zijn, zou artikel 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, desnoods geen bloedverwanten moeten zijn.

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

Deze terminologie *associé actif, werkende vennoot* 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, n^r 255 bis, blz. 342).

Deze opsomming van redenen die door de verhuurder kunnen ingeroepen worden, is beperkend (Lahaye et Vankerckhove, n^r 80). Alle andere familieleden zijn uitgesloten : broeders, zusters, neven en nichten komen dus niet in aanmerking.

Een amendement van volksvertegenwoordiger Philippart, er toe strekkende ook deze familieleden toe te laten, werd verworpen (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1950-51, 20 Febr. 1951, blz. 23).

Andere redenen dan de opgesomde komen evenmin in aanmerking.

Anderzijds is er geen enkel bezwaar dat het recht van de verhuurder tot vervroegde beëindiging in de overeenkomst zou beperkt worden, b.v. enkel om handel door de verhuurder alleen te laten uitoefenen, met uitsluiting van de verwanten, of nog b.v. om er alleen een niet-gelijkaardige handel uit te oefenen.

De Page (nr 784, 9° en 10°) meent dat door overmacht (art. 1722 *B.W.* b.v.) of ingevolge de schuld van de huurder, eveneens een vervroegd einde kan gesteld worden van de overeenkomst. Het is een loutere toepassing van het gemeen recht, dat door de wet van 30 April 1951 niet wordt uitgeschakeld (Deweer en Dutordoir, blz. 17). Dergelijke beëindiging is echter geen beëindiging uit overeenkomst.

§ 3. — Aanplakking van adreswijziging.

39. — Indien een einde gemaakt wordt aan een handelshuurovereenkomst, om gelijk welke reden en op gelijk welk ogenblik, heeft de uittredende huurder steeds het recht om op de lokalen die hij verlaat een duidelijk zichtbaar bericht aan te brengen met aanduiding van de plaats waarheen hij zijn inrichting overgebracht heeft (art. 5).

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

Voor de afmetingen, de aard, de kleur enz., moeten de plaatselijke gebruiken gevolgd worden.

Een plakbrief zal in de meeste gevallen volstaan, 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 maand om het bericht uit te hangen (Vred. St-Joost-ten-Node, 9 April 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 129).

HOOFDSTUK III.

De huurprijs

40. — Bij het aangaan van een handelshuurovereenkomst zijn partijen volledig vrij in het bedingen van de prijs.

Bij hernieuwing van de overeenkomst blijven de partijen eveneens vrij in het bedingen van de prijs, doch als ze niet tot een akkoord komen zal de rechter de prijs vaststellen.

In de loop van de overeenkomst, de aanvankelijke zowel als de hernieuwde, kan in zekere omstandigheden alle drie jaar tot hernieuwing van de huurprijs overgegaan worden.

§ 1. — Aanvankelijke huurprijs.

41. — Bij het sluiten van de overeenkomst mogen de partijen de prijs vaststellen naar goeddunken: geen enkele wettelijke bepaling legt enigerlei beperking op (Rb. Brussel, 4 Jan. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 83; — Hilbert et Mary, n^r 57; — Kluyskens, n 354, 3°). Daaromtrent bestaat niet de minste twijfel. Onder dit opzicht zijn de handelshuurovereenkomsten 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 natura, met verwijzing naar de index (Lahaye et Vankerckhove, n^r 127), naar goud of naar een vreemde munt (zie verder n^r 45). De betaling van lasten en taxes kan al dan niet, geheel of gedeeltelijk, op de huurder gelegd worden (behoudens verbodsbepalingen in andere wetten, nl. wat betreft de nationale crisisbelasting: art. 4, § 1, laatste lid, w. 16 Jan. 1948), evenals het uitvoeren van onderhoudswerken.

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

§ 2. — Huurprijs bij huurhernieuwing.

42. — 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 tot geen overeenstemming komen, moet de rechter de huurprijs vaststellen.

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

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

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 door vergelijking met de gewoonlijk in de wijk, de agglomeratie of de streek gevraagde prijzen voor onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die daarmede kunnen vergeleken worden. Hij kan desgevallend ook rekening houden met de bijzondere aard van de uitgebate handel of het voordeel dat de huurder trekt 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.

Het is normaal dat de prijs van een onroerend goed bepaald wordt naar vergelijkingspunten, en dat bij gebreke daaraan, met de bijzondere aard van het goed rekening gehouden worde.

De normale huurwaarde op 1 Augustus 1939 moet niet meer verplicht gevolgd worden alhoewel het een element is, dat van belang kan zijn.

Er is rechtspraak die de huidige normale huurwaarde geraamd heeft op een veelvoud van de normale huurwaarde in 1939. Zo werd coëfficient 3 toegepast (Vred. St-Joost-ten-Node, 7 Dec. 1951, *T. Vred.*, 1952, blz. 49; — Vred. Luik, tweede kanton, 17 Jan. 1952; *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 190), of coëfficient 2,5 (Vred. Brussel, derde kanton 12 Nov 1951, *J.T.*, 1952, blz. 105) coëfficient 4 (Vred. Spa, 26 Oct. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52 blz. 101 ; — Vred. Luik, 17 Jan. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 155).

Andere rechtspraak (Rb. Brussel, 13 Maart 1952, *J.T.* 1952 blz. 510) meent terec. dat de wet uitdrukkelijk aan de rechter opgelegd heeft de normale huurwaarde te ramen zoveel mogelijk uitgaande van vergelijkingspunten.

« 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, 19 November 1947, *Parlem. Besch.*, Kamer 1947-48, n^r 27, blz. 10; — Paternostre, n^r 234).

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

Alleen zegt het laatste lid van artikel 19 dat er geen rekening mag gehouden worden met de voordelige of nadelige rendering van de onderneming, die alleen uit het toedoen van de huurder voortvloeit.

Dit is ook nogal vanzelfsprekend. Indien daarmede wel rekening zou moeten gehouden worden zou b.v. een huurder er belang bij hebben gedurende het jaar vóór de hernieuwing zijn zaak minder goed te behartigen om dan voor de negen volgende jaren een lagere huurprijs te mogen betalen.

De rechter kan de huurprijs die in de aanvankelijke overeenkomst bedongen was zowel verhogen als verlagen, al naar de omstandigheden en rekening houdende met de objectieve beschouwing van de toestand.

Van belang is de vraag of ter gelegenheid van de hernieuwing van de huurovereenkomst een prijs die als zeer hoog was bedongen, zou kunnen verminderd worden alleen omdat hij aanvankelijk boven de normale huurwaarde was vastgesteld ?

Het antwoord luidt bevestigend.

Bij de hernieuwing mag geen rekening worden gehouden met de bijzondere omstandigheden waardoor de aanvankelijke huurprijs ofwel abnormaal hoog, ofwel abnormaal laag gesteld werd. (Tschoffen et Dubru, nr 55; — Renault, J.G., *La loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Commentaire législatif, J.T.*, 1951, blz. 377, nr 12).

De rechter moet dus de normale objective huurwaarde van het goed bepalen op het ogenblik van de hernieuwing. In geval van herziening is het anders: dan mag alleen wijziging gebracht worden aan de door partijen bedongen huurprijs indien objective omstandigheden voorhanden zijn.

§ 3. — Herziening van de huurprijs.

43. — Ten einde de nadelen van de verplichte lange huurtermijnen zoveel mogelijk te neutraliseren heeft de wetgever, buiten de vrijheid van huurprijs, nog een tweede correctief aangenomen, nl. de mogelijkheid tot periodieke herziening van de huurprijs.

Dit geldt zowel gedurende de aanvankelijke negen jaar, als voor de hernieuwde huurovereenkomsten.

De wetgever heeft in artikel 6 een geheel nieuwe bepaling ingevoerd, nl. het recht van beide partijen, om bij het verstrijken van iedere periode van drie jaar de herziening van de huurprijs aan te vragen.

Hiertoe moeten nochtans verscheidene voorwaarden vervuld zijn.

De tekst luidt: « onder voorwaarde dat zij laten blijken dat, ingevolge nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten minste 15 % hoger of lager is dan de in de huurovereenkomst bepaalde of ter gelegenheid van de laatste herziening vastgestelde huurprijs.

Deze tekst is op zich zelf niet klaar daar in dezelfde zin gesproken wordt over twee gans verschillende begrippen: de normale huurwaarde en de vastgestelde huurprijs, die niet noodzakelijk identiek zijn.

Een voorbeeld zal dat verduidelijken. Een eigenaar verhuurt een goed voor 25.000 fr. per jaar. Deze vastgestelde huurprijs is niet noodzakelijk de normale huurwaarde: de eerste is een subjectieve vaststelling, de tweede een objectief begrip. Gesteld dat de huurprijs vrij hoog is, zal de normale huurwaarde iets lager liggen b.v. 20.000 fr. Zal na drie jaar de huurder de normale huurwaarde mogen inroepen om vermindering van huurprijs te bekomen ? Natuurlijk niet.

De wet vereist nieuwe omstandigheden, d.w.z. objectieve wijzigingen. « Bovendien valt er op te merken dat de Senaat evenals de Kamer nieuwe omstandigheden eist: de verhuurder of de huurder mogen dus de aanpassing van de huur niet vragen om de enige reden, dat de oorspronkelijke bedongen prijs niet meer zou overeenstemmen met de normale huurwaarde van het onroerend goed (Verslag Humblet, *Parlem. Besch.* Kamer, 1950-51, nr 124, blz. 16). Objectieve wijzigingen zijn b.v. de aanleg of opheffing van toegangswegen, muntontwaarding, algemene crisis of algemene verhoogde welstand, de stijging van de waarde der onroerende goederen, de meerwaarde van een handelsstraat en dergelijke (Hilbert et Mary, nr 61; — Tschoffen et Dubru, nr 53, B; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 81; — Lahaye et Vankerckhove, nr 134; — Kluyskens, nr 254 ter; — Paternostre, nr 105; — De Page, nr 785 bis, 3°).

Het verslag Humblet (19 November 1947, *Parlem. Besch.* Kamer, 1947-48, nr. 20, blz. 16) luidt: « De welvaart die alleen aan de huurder is te danken (verbeteringen aangebracht aan het onroerend goed, door zijn initiatief verhoogde cliëntele) mag natuurlijk niet ten goede komen aan de verhuurder. Omgekeerd mag deze geen nadeel ondergaan wegens het slecht beheer van de huurder. Maar de door de nieuwe tekst ingevoerde criteria houden rekening 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 zijn deel ervan 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. »

De heer Duvieusart, minister van Economische Zaken, heeft tijdens de openbare behandeling dit begrip door twee voorbeelden willen verduidelijken (*Parlem. Hand.* Senaat, 1949-50, 22 December 1949, blz. 142-143):

a) Een oom zou graag hebben dat zijn neef de uitbating voortzet van een handelseigendom die steeds door de familie betrokken werd. Om hem te overhalen geeft hij hem een huurceel aan een lagere dan de normale prijs. De oom zal later, als hij ziet dat de zaken goed gaan de huurprijs niet kunnen herzien en verhogen, zich alleen beroepende op het feit dat de huurprijs te laag was.

b) Bij hernieuwing van de huurovereenkomst komt een derde met een aanbod dat zeer hoog is, te hoog volgens de normale objectieve huurwaarde. Doch de derde wil de zaak ten allen prijze in huur nemen en denkt dat hij de hoge prijs zal kunnen opbrengen. Het goed wordt hem verhuurd. De zaken gaan echter niet zo schitterend als hij gedacht heeft. Na drie jaar kan hij de vermindering van huurprijs niet bekomen alleen om reden dat de huurprijs boven de normale huurwaarde ligt.

Artikel 6 moet dus zó uitgelegd worden, dat de tussen partijen bedongen huurprijs of de in rechte vastgestelde huurprijs, dient beschouwd te worden als basis van vergelijking bij de eventuele herziening in de loop van de overeenkomst.

Deze bedongen huurprijs zal slechts kunnen herzien worden indien tengevolge van nieuwe omstandigheden d.w.z. objectieve feiten die niet bestonden bij het bedingen van de huurprijs, de huurwaarde minstens 15 % hoger of lager is dan de huurprijs.

In het voorbeeld van daareven was de huurprijs 25.000 fr. en de huurwaarde 20.000. Ten gevolge van het verleggen van een toegangsweg wordt de normale huurwaarde verminderd op 16.000 fr. Er zal aanleiding toe bestaan om vermindering van de huurprijs te bekomen. Doch deze vermindering zal toegestaan worden op de basiswaarde van 25.000 f.r. en niet op deze van 20.000 fr.

Kluyskens zegt het als volgt: « de rechter zou de vraag tot herziening moeten verwerpen indien zij slechts gesteund was 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 één 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 » (Kluyskens, nr 254 ter).

Indien partijen zich bij het bedingen van de prijs hebben vergist, kan deze vergissing enkel goedgemaakt worden als er zich nieuwe omstandigheden voordoen (De Page, nr 785 bis, 3°, C; — Tschoffen et Dubru, nr 53 B en 55 B).

Deze laatste auteurs laten terecht opmerken dat de verhuurder die bij de aanvang gunstige voorwaarden wil toestaan aan zijn huurder, er goed zou aan doen hetzij een prijs te bedingen gelijk aan de normale huurwaarde, vrij van 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 zou in elk geval voorzichtig zijn de normale huurwaarde aan te duiden, zodat alle latere betwistingen uitgesloten worden.

44. — De rechter doet uitspraak naar billijkheid. Hij is niet gehouden tot een mathematische verhoging of verlaging.

Als de huurwaarde gestegen is met b.v. 20 % is hij niet gehouden juist 20 % verhoging toe te staan. Hij oordeelt in billijkheid (Lahaye et Vankerckhove, n^r 141) en volgens de feitelijke omstandigheden van iedere zaak afzonderlijk. (Verslag Humblet, 19 Nov. 1947, *Parlem. Besch.* Kamer, 1947-48, n^r 20, blz. 17).

Ook hier mag niet gelet worden op de gunstige of ongunstige verandering die alleen door het toedoen van de huurder ontstaat (Paternostre, n^r 107).

De hogere of mindere redenering van de zaak voortspruitende uit de handelwijze van de huurder komt dus ook niet in aanmerking om te bepalen of de huurwaarde al dan niet met 15% gedaald of gestegen is.

De herziening moet en mag alleen aangevraagd worden binnen de drie laatste maanden van een driejarige termijn : vanaf de eerste dag der tiende maand tot en met de laatste dag der twaalfde maand van het derde en zesde jaar.

De wet zou geen mogelijkheid voorzien om buiten de herzieningsperiode op enig ander ogenblik de huurprijs in der minne aan te passen (Deweer en Dutordoir, blz. 20).

Ingeval de herziening toegestaan wordt heeft ze haar uitwerking met ingang van de eerste dag van de volgende driejaarlijkse termijn.

De oude huurprijs blijft echter voorlopig eisbaar tot aan de eindbeslissing. Dit is een wijze maatregel : tijdens de duur van het geding is er geen twijfel mogelijk over de prijs die in afwachting dient betaald te worden.

De vraag kan gesteld worden of de herziening ook van toepassing is ingeval de huurprijs van te voren betaald werd. Reyntens en Van Reepinghen (n^r 76) halen arresten aan van Franse hoven van beroep waarbij in dit geval de herziening niet zou kunnen toegepast worden.

De aangehaalde auteurs zijn echter terecht van mening dat artikel 6 algemeen is en dat de partijen er niet kunnen van afwijken door van te voren te betalen.

Hetzelfde dient gezegd te worden voor de woonlokalen en de bijkomstige lokalen : ook daarop is de herziening van toepassing, (*anders* : Tschoffen et Dubru, n^r 4).

§ 4. — Wisselende schaal.

45. — Geen enkel artikel in de wet verzet zich tegen het aannemen van een wisselende schaal of de vaststelling van de huurprijs met verwijzing naar het index-cijfer der kleinhandelsprijzen (Paternostre, n^r 108; — Kluyskens, n^r 204 quater; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 127).

De praktijk kent buiten de aanknoping aan het indexcijfer nagenoeg onbeperkte mogelijkheden van referentiebedingen, zowel de prijs van een welbepaalde koopwaar als

van bepaalde prestaties of tarieven, zoals van gas, electriciteit of telefoon, tot en met de eenvoudige verwijzing naar het port van de binnenlandse briefwisseling.

Het nut van dergelijke bedingen bestaat hierin dat de huurprijs als het ware automatisch aangepast wordt aan de levensduurte.

Afwijkend van de Franse rechtspraak en rechtsleer (Planiol et Ripert, VII, n^r 1166, blz. 497 en volg.; — Colin et Capitant, II, tiende uitg. door Julliot de La Morandière (1953), n^r 486, blz. 352 en volg.), erkende het Belgische Hof van Verbreking 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, terwijl het toepassingsgebied van artikel 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 (Verbr., 1 Maart 1945, *Pas.*, 1945, I, 128; — *vgl.*, ter zake van lening : Verbr., 30 Mei 1929, *Pas.*, 1929, I, 206, met besluiten van eerste Adv. Gen. Jottrand; — Vebr., 12 Mei 1932, *Pas.*, 1932, I, 167; — De Page, *Traité;* III, n^r 466, blz. 445 en *Complément* II, blz. 424; — zie hierover vooral : Piret, R., *L'influence des variations monétaires en matières de prêts et de rentes viagères, Ann. Rg. Sw.*, XIII (1953, blz. 331 en volg.).

Is slechts ongeoorloofd het beding waardoor de schuldenaar gehouden is tot betaling in gouden of zilveren speciën (Verbr., 12 Juni 1930, *Pas.*, 1930, I, 245; — Verbr., 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 (zie verder Tw. *Agiobeding*).

De betwisting ontstond echter uit de bepalingen van de handelshuurwet zelf.

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

Er is rechtspraak die de wisselende schaal van de hand wijst (St-Joost-ten-Node, 7 Dec. 1951, *T. Vred.* 1952, blz. 49; — Vred. Ukkel, 26 Jan. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 122; — Vred. Antwerpen, tweede kanton, 6 Maart 1952, *R.W.*, 1951-52, 1622; — Vred. St-Gillis-Brussel, 4 Maart 1953, *J.T.*, 1953, blz. 174; — Vred. Brussel, eerste kanton, 20 Nov. 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 60).

Deze mening wordt gesteund op een passage uit de memorie van toelichting (*Parlem. Besch.*, Kamer 1946-47, n^r 27, blz. 4), waar letterlijk het volgende gezegd wordt : « Het blijkt niet onnuttig er op 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 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 zouden beschouwd worden.

Andere rechtspraak neemt de geldigheid van de wisselende schaal aan (o.m. Vred. Elsene, tweede kanton, 8 Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 169; — Rb. Brussel, 13 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 510 met uitvoerige referenties in noot; — Vred. Spa, 26 Oct. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 140; — Rb. Antwerpen, 6 Jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1554).

Tschoffen en Dubru (n^r 52 *in fine*) gaan zelfs zóver, dat volgens hen de wisselende schaal in de plaats komt van de herzieningsmogelijkheid van artikel 6.

De tegenspraak die in de rechtspraak tot uiting komt, vloeit blijkbaar voort uit het feit dat het vraagstuk vanuit een verschillend standpunt beschouwd werd. De wisselende schaal is geen herziening van de huurprijs doch enkel een wijze

van vaststelling van de huurprijs : in plaats van een vastbepaalde som wordt een veranderlijke vergoeding aangenomen.

Door vrijwillig te bedingen dat de huurprijs zal bestaan, niet uit een vaste som, doch uit een bedrag dat verandert met de schommelingen van de index, hebben de partijen wel degelijk een bestendige huurprijs bedongen. Dat het bedrag, periodisch door de huurder te betalen, niet steeds hetzelfde zal zijn doch veranderlijk, doet daaraan geen afbreuk.

Kan men daarom zeggen dat de huurprijs elke maand of elke drie maand veranderd of herzien 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 wisselende schaal voorziet alleen de aanpassing aan de levensduurte. Doch er kunnen zich ook andere omstandigheden voordoen, die de huurwaarde van het onroerend goed wijzigen b.v. het aanleggen of opheffen van toegangswegen. Indien er zich nieuwe omstandigheden voordoen zal elke partij zich kunnen beroepen op artikel 6 en de herziening vragen, ook al was er een wisselende schaal aangenomen voor het bepalen van de huurprijs.

Artikel 6 is slechts gebiedend in die zin dat partijen van het beginsel niet mogen afwijken en dat elke partij, indien tengevolge van nieuwe omstandigheden de huurwaarde met 15 % gedaald of gestegen is, ook al is er een wisselende schaal aangenomen, daarop een beroep zal kunnen doen.

Dat de wisselende schaal niet hetzelfde is als een bestendige herziening volgt ook hieruit dat zij de huurprijs automatisch aanpast, ook al is de schommeling minder dan 15 %.

Het referentiebeding mag op zich zelf geen beletsel zijn om eventueel een herziening van de basis te vragen. Een dergelijk gemeenschappelijk inzicht ware in tegenstrijd met artikel 6.

Samengevat mag gezegd worden dat de wisselende 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.

Deze opvatting wordt gestaafd door volgende bedenking van verslaggever Humblet : « Overigens past het, er op 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 en Van Reepinghen, nr 84).

Hetzelfde kan gezegd worden b.v. van de huurprijs die zou vastgesteld zijn op een percentage van de ontvangsten.

De huurprijs is bestendig, het bedrag schommelt naargelang de ontvangsten. Doch men kan niet zeggen dat de huurprijs alle maanden of alle drie maanden herzien wordt, omdat de ontvangsten niet alle maanden dezelfde zijn.

§ 5. — Artikel 6 en de openbare orde.

46. — Tschoffen en Dubru menen dat artikel 16 niet van openbare orde is. De partijen zouden van het voorschrift mogen afwijken, niet alleen na het tot standkomen van de huurovereenkomst, doch in het contract zelf. Zij

steunen zich op de tekst en beweren dat artikel 6 enkel private belangen op het oog heeft (Tschoffen et Dubru, n^r 52; — *in dezelfde zin,* Kluyskens, n^r 254 quater; — Vred. Luik, tweede kanton, 2 Maart 1953, *Jur. Liège* 1952-53, blz. 216). De Page (n^r 785 bis, 6°) schijnt naar dezelfde mening over te hellen doch neemt geen duidelijke houding aan.

Deze mening gaat te ver. Geheel de wet heeft weliswaar private belangen op het oog; toch zijn er beginselen waarvan niet mag afgeweken worden. Een van die beginselen is de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs, omdat het zowel in het belang is van de huurder als van de verhuurder. Zij zouden er éérst kunnen afstand van doen in de loop van de overeenkomst.

HOOFDSTUK IV

Verbouwingswerken door de huurder

§ 1. — Toegelaten werken.

47. — Veelal zal het voorkomen dat de huurder van een handelshuis er belang bij heeft, 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 categoriën ingedeeld worden :

1) kleine werken van innerlijke schikking, die aan het gehuurde geen wezenlijke veranderingen brengen, b.v. het plaatsen van de telefoon, het verdelen van plaatsen door een houten schutsel enz.
2) het uitvoeren van verbouwingswerken, d.w.z. werken waardoor de structuur van het gebouw blijvend veranderd wordt, b.v. het inslaan van een binnenmuur, het aanbrengen van uittalramen enz.
3) het oprichten van nieuwe gebouwen aan of op het gehuurde, zonder echter de aard of de bestemming ervan te wijzigen, b.v. het bijbouwen van een keuken, het oprichten van een stal of bergplaats, enz.

Naar gemeen recht mogen de werken die enkel de innerlijke schikking aangaan, steeds door de huurder uitgevoerd worden, zonder bijzondere toelating (De Page, IV, n^{r} 657). Het aanbrengen van verbouwingswerken die de aard of de bestemming van het gehuurde wijzigen is de huurder echter niet toegelaten op straf van huurverbreking of schadevergoeding of beide samen, tenzij de overeenkomst er anders over beschikte (De Page, IV, n^{rs} 657 - 658; — Kluyskens, n^{r} 223; — Lahaye et Vankerckhove, n^{r} 155).

Wat het oprichten van nieuwe gebouwen betreft, daartoe mag de huurder steeds overgaan (De Page, IV, n^{r} 683).

Wat is het lot van deze werken op het einde van de overeenkomst ?

De opgerichte gebouwen komen bij recht van natrekking toe aan de eigenaar van het gehuurde (art. 555 B.W.), deze kan echter de huurder dwingen tot afbreken; hij kan ook de gebouwen overnemen, mits betaling van de prijs van lonen en materialen (De Page, IV, n^{r} 688; — Kluyskens, n^{r} 229 bis). Wat betreft de verbouwingswerken en de werken van innerlijke schikking die niet kunnen weggenomen worden, deze blijven eigendom van de eigenaar van het verhuurde, zonder schadevergoedig te moeten betalen (De Page, IV, n^{r} 690).

In de praktijk geeft de regeling van deze stof aanleiding tot vele moeilijkheden, (zie hierover : Levie, P. *Traité théorique et pratique des constructions érigées sur le terrain d'autrui)*.

De artikelen 7 tot en met 9 van de wet van 30 April 1951 geven de regelen omtrent de verbouwingswerken.

De werken die uitgevoerd worden vóór het in voege treden van de wet van 1951 vallen er natuurlijk niet onder (Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 208).

Hoewel het opschrift van § 4 «*recht van de huurder om het gehuurde goed geschikt te maken,*» misleidend is, zijn het alleen de verbouwingswerken die er door bedoeld worden.

De werken van innerlijke schikking alsook het oprichten van nieuwe gebouwen blijven aan het gemeen recht onderworpen (Tschoffen et Dubru, n^r 59; — Hilbert et Mary, n^r 70; — De Page, n^r 786 bis, A.), en de partijen zijn volkomen vrij daaromtrent overeen te komen.

Het verslag Lohest laat geen twijfel : « 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 bijzondere wet op de handelshuurovereenkomst toegelaten zijn. Het woord inrichtingswerken blijft tot het gebied van het gemeen recht behoren ». (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1949-50, n^r 36, blz. 8).

In feite zal het soms moeilijk zijn de juiste scheidingslijn te trekken tussen werken van verbouwing en die van innerlijke inrichting. Van zohaast deze werken enige omvang vertonen, heeft de huurder er alle belang bij de rechtspleging van artikel 7 aan te wenden (De Page, n^r 787, noot I; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 163).

48. — Het zijn dus alleen de verbouwingswerken waarvan het lot door artikel 7, 8 en 9 van de Handelshuurwet wordt geregeld : in beginsel heeft de huurder voortaan het recht om in het gehuurde zekere verbouwingswerken uit te voeren. Dit principe is van dwingend recht (De Page, n^r 786 bis, B) en de partijen kunnen daarvan geen afstand doen.

Daar alleen verbouwingswerken toegelaten worden, veranderingen dus en geen nieuwe bouw, zou de huurder het gehuurde niet mogen afbreken en heropbouwen. Hij mag wel nieuwe bijgebouwen oprichten krachtens het gemeen recht.

Daarenboven moeten deze werken nuttig zijn voor zijn onderneming. Dit laatste woord is opzettelijk gekozen en bedoelt zowel de handelaar als de ambachtsman (Lahaye et Vankerckhove, n^r 164).

De werken hoeven niet noodzakelijk te zijn, doch ze moeten een zeker nut opleveren voor de zaak.

De term *nuttig* in tegenstelling tot *noodzakelijk*, werd aangenomen ingevolge een amendemennt van senator Boulanger, die het volgende verklaarde : « Ik wil mijn inzicht door een voorbeeld verduidelijken. Een handelaar woont sinds jaren in het perceel waar zijn handel gevestigd is. Hij bemerkt dat zijn zaak niet te best draait en dat zijn mededingers in de buurt veranderingen hebben aangebracht aan hun handelslokalen. Hij beslist nieuwe uitstalramen te steken, daar hij uit ondervinding weet, dat goed voorgestelde waren reeds half verkocht zijn. Hij vraagt aan de eigenaar deze werken te mogen uitvoeren doch deze meent dat ze niet noodzakelijk zijn, en antwoordt dat hij zijn handel verder kan uitoefenen in de lokalen zoals ze zijn, daar hij het reeds jaren heeft gedaan. De huurder kan nochtans oordelen dat deze verandering nuttig is (vertaling naar : *Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 19 Jan. 1950, blz. 224). Anderzijds mag de huurder geen werken uitvoeren die louter fantasie zijn en zonder enig nut voor zijn handel.

49. — Daar de werken nuttig moeten zijn voor de handel, zijn er geen veranderingswerken toegelaten aan andere dan handelslokalen (De Page, n^r 787; — Kluyskens, n^r 254 sexto). Volgens Tschoffen en Dubru (n^r 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, opslagplaatsen en evenmin de bijlokalen. Deze opinie kan echter niet verantwoord worden, daar ze noch in de wettekst noch in de voorbereidende werken te vinden is.

De wet spreekt alleen van verbouwingswerken aan lokalen. Beplantingen, b.v. in een bedrijf van aardbeienkweek zijn daaronder niet begrepen (Vred. Ferrière, 21 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 271).

Alleen verbouwingen aan het onroerend goed zijn toegelaten, met uitsluiting van het mobilier.

Zo beweert men dat de installatie van een hotel niet zou mogen gewijzigd worden (Tschoffen et Dubru, n^r 59): Het zou echter eerst moeten uitgemaakt worden, of de installatie niet onroerend is door bestemming of incorporatie.

50. — Verder is het vereist, — doch het is bijna overbodig het te zeggen, — dat de verbouwingswerken noch de veiligheid, noch de gezondheid, noch het aesthetisch uitzicht van het gehuurde mogen in gevaar brengen.

51. — Eindelijk mogen de kosten het bedrag van drie jaar huishuur niet te boven gaan. Wanneer nu het bestek bepaalt dat de prijs weliswaar de drie jaar huishuur niet te boven gaat, doch er in de loop van de de uitvoering bijkomende kosten gemaakt worden, zou de sanctie niet zijn dat de huurder de werken zou moeten stopzetten, doch wel dat het deel van de prijs dat de drie jaar huishuur te boven gaat, geheel voor rekening van de huurder zal blijven, wanneer bij het einde van de huurovereenkomst de overneming moet geschieden.

Dit is maar billijk. 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 toelating te verlenen. Wanneer dan door onvoorziene omstandigheden de kostprijs hoger wordt, was er oorspronkelijk geen fout en kan de toelating niet ingetrokken of teniet gedaan worden. Anderzijds kan de verhuurder ook niet gedwongen worden een zwaardere overneming te doen.

Niets verzet er zich tegen dat de huurder opeenvolgende veranderingen aanvraagt. Nochtans mag het totaal bedrag van de uitgevoerde verbouwingen drie jaar huishuur 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 dat de werken uitgevoerd worden (Tschoffen et Dubru, n^r 67).

De uitvoering der werken heeft geen verlenging van de duur der overeenkomst tot gevolg (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 97).

§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging

52. — De huurder die voor zijn handel nuttige verbouwingswerken wil uitvoeren, moet aan de verhuurder, bij aangetekend schrijven of bij deurwaardesexploot, de aanvraag richten om de voorgenomen werken te mogen

uitvoeren. Bij die aanvraag moet het plan en het bestek of kostenraming gevoegd worden. In de vraag moet echter niet vermeld worden dat de verhuurder, bij gemis aan antwoord, zal geacht worden met de uitvoering in te stemmen. De verhuurder heeft vanaf de ontvangst van de aanvraag dertig dagen tijd om zich, eveneens bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot, tegen de voorgenomen werken te verzetten. De wet voorziet niet dat hij de reden van zijn verzet moet opgeven. Het wordt hem nochtans ten zeerste aangeraden (Hilbert et Mary, n^r 73; — *anders;* Reyntens et Van Reepinghen, n^r 93 a); een reden zal zijn dat de werken niet nuttig zijn voor de handel, of drie jaar huishuur 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. *A fortiori,* indien de verhuurder formeel zijn instemming betuigt of zekere wijzigingen of andere voorstellen voorbrengt, waarmede de huurder dan op zijn beurt zich akkoord verklaart.

53. — Ingeval het gehuurde goed in onderverhuring was gegeven voor handelsgebruik, kan de onderhuurder eveneens de door zijn handel nuttige werken uitvoeren.

Hij moet er echter én de hoofdhuurder én de eigenaar tegelijkertijd van in kennis stellen. De wet zegt ten onrechte «de eigenaar», doch bedoelt de hoofdverhuurder, die meestal de eigenaar zal zijn, doch ook b.v. een vruchtgebruiker kan zijn.

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 zijn dezelfde als hierboven uiteengezet.

54. — Indien de verhuurder zich regelmatig heeft verzet, moet de huurder hem binnen de dertig dagen dagvaarden. Daarmede staat gelijk een oproeping in verzoening binnen dezelfde termijn, desgevallend gevolgd door dagvaarding binnen de maand, ingeval men niet tot een akkoord komt.

Indien de huurder deze termijn laat voorbijgaan, kan hij niet opnieuw de uitvoering van dezelfde werken aanvragen (Tschoffen et Dubru, n^r 62; — *anders:* Kluyskens, n^r 254 sexto). Hij kan wel een rechtspleging aanvragen voor de uitvoering van andere werken; niets in de wet verzet zich daartegen.

§ 3. — Waarborgen voor de verhuurder.

55. — De belangen van de verhuurder zijn met doeltreffende waarborgen omgeven.

1) Zowel de hoofd- als de onderverhuurder hebben steeds toegang tot de werken, persoonlijk of 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 gerechtelijke machtiging.

Het 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, 8, en 9 van de wet van 30 April 1951 (De Page, nr 787 bis, 3°; — Tschoffen et Dubru, nr 69, c; — Hilbert en Mary, nr 82). De derden hebben gebruikelijk een vordering tot schadevergoeding zowel tegen de huurder die de werken uitvoert als tegen de eigenaar wiens zaak de schade toebrengt (Tschoffen et Dubru, nr 69; — Paternostre, nr 123).

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 (Lahaye et Vankerckhoven, nr 190).

De tekst is zo algemeen moglijk: de huurder kan verplicht worden de volledige aansprakelijkheid te verzekeren, zowel van zich zelf tegenover de verhuurder en de derden, als van de verhuurder tegenover de huurder (b.v. voor het geval er een verborgen gebrek in het gehuurde goed zou bestaan) en de derden (De Page, nr 787 bis, 4°; — Kluyskens, nr 254, sexto).

De verhuurder en de eigenaar kunnen ook het bewijs van de betaling der premies 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 vergen (verklaring Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 36, blz. 8; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 101; — Paternostre, nr 124).

Kan de huurder geen bewijs leveren van de betaling van de premie of borgsom dan mogen de eigenaar of de verhuurder of beiden de werken doen stopzetten op eenvoudig bevelschrift van de vrederechter, gewezen op verzoekschrift, en uitvoerbaar op de minuut en vóór de registratie.

3) Wanneer de huurder werken uitvoert, waarvoor hij geen toelating heeft gevraagd of gekregen, of tegen de bepalingen van het akkoord, kan de verhuurder of zelfs de eigenaar, de werken doen stopzetten, bij bevelschrift van de vrederechter in de voorwaarden zoals hierboven beschreven. Het bevelschrift dient bij deurwaardersexploot betekend te worden (Hilbert et Mary, nr 78).

De huurder kan op zijn beurt een verzoekschrift indienen, om de uitvoering van de werken te hervatten, als hij zich aan de gestelde vereisten wil onderwerpen. Hiervoor zijn geen speciale termijnen voorgeschreven (Hilbert et Mary, nrs 78 en 88). Het moet geschieden overeenkomstig artikel 30 (Tschoffen et Dubru, nr 65). De partijen zouden ook onderling akkoord kunnen komen over de hervatting, Het spreekt van zelf dat de vrederechter, vooraleer te beslissen, steeds de partijen kan oproepen, ter plaatse gaan of zelfs een deskundig onderzoek kan bevelen; hij moet oordeelkundig kunnen vonnissen.

De uitzonderlijke bevoegdheid van de vrederechter om de werken te

doen stopzetten, geldt echter niet in geval er werken uitgevoerd worden die de hygiëne of de veiligheid van het gebouw in gevaar brengen. Dit blijft door het gemeen recht beheerst, en het zou gebeurlijk de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg zijn, zetelend in kortgeding, die er over zou te beslissen hebben.

« Werden alleen onder het gezag van de in spoedgeding uitspraak doende vrederechter gehandhaafd, de werken welke zonder instemming van de verhuurder of van de rechter, of in strijd met de gegeven instemming werden uitgevoerd. » (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, nr 384, blz. 5; — Hilbert et Mary, nr 77; — Tschoffen et Dubru, nr 63).

§ 4. — Regeling bij het einde van de huurovereenkomst.

56. — 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 zelf, als daarna, b.v. ter gelegenheid van de aanvraag tot het uitvoeren van de werken.

De partijen kunnen aldus beslissen dat de huurder het gehuurde 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 overnemingsprijs zal moeten betalen enz.

Artikel 9 laat omtrent die vrijheid niet de minste twijfel over, daar het vermeldt: « behoudens andersluidende overeenkomst » (Kluyskens, nr 254 sexto; — Lahaye et Vankerckhove, nr 204; — De Page, nr 788, A, 2°; — Rb. Brussel, 21 Jan. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 154).

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 stilzwijgende of uitdrukkelijke machtiging van de verhuurder en zonder andersluidende bedingen, dan kan deze laatste ingevolge artikel 9 niet meer eisen, dat de lokalen in hun vroegere staat hersteld worden door de huurder. Hij mag ze echter wel zelf in hun vroegere staat 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.

57. — De verhuurder heeft de keus, ofwel de waarde van de gebruikte materialen plus het arbeidsloon terug te betalen, ofwel de meerwaarde te vergoeden, die de eigendom tengevolge van de uitvoering der werken verkregen heeft. In het eerste geval moet de waarde genomen worden van de materialen en van het arbeidsloon op het ogenblik van de overneming, 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 et Mary, nr 94).

De verhuurder zal niet in ieder geval een vergoeding dienen te betalen. Indien hij zelf op eigen kosten het gehuurde in de vroegere staat herstelt, en

de door de huurder uitgevoerde werken wegneemt zal er geen vergoeding verschuldigd zijn (Tschoffen et Dubru, n° 71, C, 2°). Inderdaad, bij veronderstelling heeft het gehuurde goed geen meerwaarde meer. Deze interpretatie, die in de tekst ligt, volgt uit de verklaring van de verslaggever Humblet op een tussenkomst van volksvertegenwoordiger Lefere (*Parlem. Hand.*, Kamer, 1950-51, 20 Febr. 1951, blz. 26; — Reyntens et Van Reepinghen, n° 106 en noot 35; — Deweer en 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 vergeten, moet de huurder er toe aanzetten om voorzichtig te werk te gaan en niet lichtzinnig grote kosten te maken, daar hij er nooit zeker van is deze onkosten terugbetaald te krijgen.

58. — Quid voor de verbouwingswerken die uitgevoerd werden zonder toelating van de verhuurder of van de rechter, of in strijd met de voorwaarden van de toelating ?

Senator Lohest verklaarde hieromtrent in zijn verslag van 6 Decembrer 1949 (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n° 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 lijdt geen twijfel dat de verhuurder gerechtigd is zich tegen de uitvoering te verzetten en desgevallend de huurverbreking of schadevergoeding of beide te vragen.

Indien de werken nog bestaan bij het eindigen van de overeenkomst, is de rechtsleer eensgezind van oordeel dat de verhuurder ze kan behouden zonder enige vergoeding te moeten betalen (Hilbert et Mary, n° 93; — Reyntens et Van Reepinghen, n° 107; — Deweer en Dutordoir, blz. 27; — Lahaye et Vankerckhove, n° 208; — Kluyskens, n° 254 sexto; — Tschoffen et Dubru, n° 72; — De Page, n° 788, B, 2°).

Hij kan ook eenvoudig de opruiming op kosten van de huurder vragen.

HOOFDSTUK V

Onderverhuring en overdracht van huur

§ 1. — Vermogen.

59. — In strijd met een ten onrechte verspreide mening, zijn overdracht van huur en een gehele of gedeeltelijke onderverhuring, in beginsel toegelaten, tenzij dit vermogen in de huurovereenkomst ontnomen werd of beperkt (art. 1717 B.W.).

Deze regels blijven volkomen geldig voor de toepassing van de wet van 30 April 1951. Indien de partijen geen contract maken of in het contract over de onderverhuring niet spreken, blijft artikel 1717 B.W. van kracht (Lahaye et Vankerckhove, n^r 223).

Nochtans kan de huurovereenkomst het vermogen van overdracht van huur of onderverhuring geheel of gedeeltelijk beperken : de wil van de partijen geldt als wet.

Artikel 10 voorziet echter één belangrijke uitzondering : het verbod van onderverhuring of overdracht van huur kan geel beletsel zijn voor de overdracht of de algehele onderverhuring, samen met de overdracht of de verhuring van de handelszaak en slaande op de gezamenlijke rechten van de huurder.

M.a.w. zelfs indien het contract verbod van onderverhuring of overdracht van huur inhoudt, mag de hoofdhuurder toch de huur overdragen of onderverhuren, op voorwaarde: a) dat zulks gepaard gaat met de overdracht of de verhuring van de handelszaak, en b) dat in elk geval de hoofdhuurder de algeheelheid van zijn rechten overdraagt.

Zou aan de overdracht of de verhuring van de handelszaak vreemd zijn, zodat het contractueel verbod eventueel van kracht zou blijven, de afzonderlijke onderverhuring, aan afzonderlijke personen, van enerzijds de woongelegenheid en anderzijds het commercieel deel van het goed (Lahaye et Vankerckhove, n^r 231). Ook de verhuring van een deel van het goed zou aan het verbod niet ontsnappen (Kluyskens, n^r 254 septimo; — Paternostre, n^r 135, blz. 163; — Rb. Brussel, 22 April 1952, *Ann. Not. Enreg.*, blz. 301).

Daar de verhuring van een handelszaak *intuitu personae* aangegaan wordt, geldt het voordeel van artikel 10 niet voor de onderverhuring (Tschoffen et Dubru, n^r 74).

De hoofdhuurder zou evenmin een gedeeltelijke overdracht van huur, noch een gedeeltelijke onderverhuring, indien het begrip juridisch is, mogen toestaan (De Page, IV, n^r 784, blz. 789). Daarom o.m. kan het nog van

belang zijn dat in de huurovereenkomst een beding van verbod van onderverhuring ingelast wordt: zonder dit beding zou de hoofdhuurder ook gedeeltelijk mogen onderverhuren (De Page, n^r 789).

60. — Dit artikel 10 beantwoordt aan een uitdrukkelijke wens van de huurders, om aldus de mogelijkheid te hebben hun handelszaak te gelde te maken. Niettegenstaande elk strijdig beding kan de huurder derhalve zijn handelszaak verkopen of verhuren, en daar de huurovereenkomst van het onroerend goed, waar de handel uitgebaat wordt, een van de voornaamste bestanddelen is van de handelszaak, was het nodig te voorzien, dat in elk geval het huurrecht mede aan de derde verschaft kon worden (De Page, n^r 789).

De overdracht of de onderverhuring mag zelfs onder kosteloze titel geschieden (Lahaye et Vankerckhove, n^r 233), of door een inbreng in een vennootschap (o.c. n^r 234; — A.P.R., Tw. *Vennootschappen (P.V.B.A.)*, n^rs 81 en 83; — Paternostre, n^r 140).

Van het voordeel van artikel 10 zou door de huurder kunnen afstand gedaan worden, doch pas na het sluiten van de huurceel, en voor zover blijkt dat deze verzaking niet noodzakelijk was, voor de verkrijging van het huurrecht (Tschoffen et Dubru, n^r 74).

Artikel 10, dat ongeveer de tekst weergeeft van het oude artikel 1762, 3, B.W., gewijzigd door de wet van 30 Mei 1931, is echter alleen van toepassing op de verhuringen van lokalen waarop artikel 1 toepasselijk is. M.a.w. het verbod van overdracht of van onderverhuring blijft bestaan voor de verhuring van lokalen bestemd tot groothandel of nijverheid (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 111; — Hilbert et Mary, n^r 105). Toch zal ook voor lokalen bestemd tot kleinhandel het verbod van overdracht of van onderverhuring volkomen bindend blijven: wanneer a) de verhuurder of zijn gezin een deel van het onroerend goed bewonen en b) het verbod in de huurovereenkomst bedongen was.

Men mag dus beweren dat het verbod van onderverhuring of van overdracht slechts wegvalt mits een derde voorwaarde, nl. dat de verhuurder of zijn gezin noch het goed noch een deel ervan bewonen (De Page, n^r 784 en 789 bis; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 229).

Indien de verhuurder of zijn gezin een deel van het gehuurde goed bewonen, doch geen verbod van overdracht of onderverhuring bedongen werd, zal deze bewoning de huurder niet kunnen beletten het huurrecht over te drag.en of onderverhuring toe te staan.

Door g e z i n dient verstaan te worden: de bloedverwanten of aanverwanten in rechte linie, de aangenomen kinderen (Kluyskens, n^r 254 septimo, blz. 331; — Paternostre, n^r 144, blz. 169; — *anders*: Lahaye et Vankerckhove, n^r 243), en de erkende natuurlijke kinderen, met uitsluiting van de bijzit (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 115).

Ze moeten het onroerend goed werkelijk b e w o n e n hoewel het niet

noodzakelijk is dat zij aldaar hun woonplaats hebben. Doch een *pied-à-terre* of bureau volstaat niet (Lahaye et Vankerckhove, n^r 241), alhoewel een zomer- of winterverblijf zou voldoende zijn (Tschoffen et Dubru, n^r 77; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 117).

De verhuurder of zijn gezin moet een deel van het gehuurde bewonen.

De appartementen van een appartementsgebouw worden als afzonderlijke woonsten beschouwd (Lahaye et Van Kerckhove, n^r 239; — Hilbert et Mary, n^r 107; — Deweer en Dutordoir, blz. 29; — Rb. Brussel, 16 Juni 1952, *R.J.I.* 1952, blz. 277).

§ 2. — Formaliteiten en rechtspleging.

61. — De in artikel 10 vermelde rechtspleging, dient niet gevolgd te worden zo de huurceel geen verbod inhoudt; dan is het gemeen recht van toepassing (De Page, IV, n^rs 729 en volg; n^rs 740 en volg.).

De huurder die echter op grond van artikel 10 zijn huur wil overdragen of het goed onderverhuren, is verplicht het ontwerp van de onderverhuring of overdracht aan de verhuurder ter kennis te brengen, bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Men laat terecht opmerken dat aan de verhuurder het werkelijk contract tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder, of tussen de overdrager en de overnemende moet voorgelegd worden, dus met de namen de prijs en de andere bedingen (Vred. Ukkel, 19 Jan. 1952, *J.T.*, blz. 288, n^r 30; — De Page, n^r 489 bis, en noot; — Reyntens en Van Reepinghen, n^r 125; — Kluyskens, n^r 254, septimo, blz. 332; — *anders:* Paternostre, n^r 145); deze overeenkomst is voorwaardelijk voor die partijen, doch is slechts een ontwerp voor de hoofdbestuurder (De Page, n^r 789 bis, noot 1; — Lahaye et Vankerckhove, n^rs 249 en 251); zelfs de overdracht of verhuring van de handelszaak dient medegedeeld te worden.

Alleen het aangetekend schrijven of de betekening doen de termijnen lopen.

Er werd zelfs aangenomen dat de overdracht van huur, die doorgevoerd werd zonder mededeling van het ontwerp, en die pas naderhand ter kennis van de verhuurder werd gebracht, een reden is tot huurverbreking (Rb. Brussel, 9 Jan. 1952, *J.T.* 1953, blz. 288; — Rb. Brussel, 9 Juli 1953, J. T., 1953, blz. 240; — Tschoffen en Dubru, n^r 80).

62. — De verhuurder kan zich verzetten indien hij meent een geldige reden hebben. Hij moet: 1) zijn verzet, en 2) de redenen ervan, kenbaar maken aan de huurder, 3) binnen de vijftien dagen nadat hij regelmatig kennis heeft gekregen van de aanvraag van de huurder; 4) dit verzet moet eveneens geschieden per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Wordt aan een van deze 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 (Lahaye et Vankerckhove, n^r 253; — Kluyskens, n^r 254 septimo, blz. 332).

Een reden van verzet is geldig, zodra de overdracht of onderverhuring a) eender welke, b) werkelijke schade of benadeling die met voldoende zekerheid dreigt, betekent voor de verhuurder (De Page, IV, nr 785, blz 720; — De Page, nr 789 ter).

Als dusdanig gelden : wijziging in de aard van de handel (*vgl.* art. 13) of in de bestemming van het goed (Lahaye et Vankerckhove, nr 232), een intensiever gebruik van de gebouwen, de vijandschap van de onderverhuurder of overnemer tegenover de verhuurder, zijn mindere betaalkracht, zijn beroepsonbekwaamheid (Tschoffen en Dubru, nr 79) zijn slechte faam op handelsgebied of op privaatgebied (Reyntens en Van Reephinghen,, nr 126), het feit dat hij een rechtsonbekwame is of niet behoorlijk gemachtigd werd. (Hilbert et Mary, nr 109).

Het beding, dat de huurceel zou eindigen met de dood van de huurder, betekent dat de overeenkomst *intuitu personae* gesloten werd, en zou een geldige reden van verzet tegen overdracht van huur of onderverhuring uitmaken (De Page, nr 789 ter).

De rechtbank zal niettemin moeten nagaan, of de overeenkomst niet opgesteld werd om aldus de wet te ontduiken.

Artikel 10 bepaalt zelf als geldige reden tot verzet, het feit dat de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaar gedreven heeft, of dat hij sedert minder dan twee jaar de hernieuwing heeft bekomen of, *a fortiori,* dat het goed hem sedert minder dan twee jaar verhuurd werd (Tschoffen et Dubru, nr 78).

De wetgever schijnt dus 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.

De rechter moet deze reden tot verzet aanvaarden (Hilbert et Mary, nr 109; — Kluyskens, nr 254 septimo, blz. 332).

Nochtans bestaat de vrees niet, zo de vroegtijdige onderverhuring of overdracht, geschiedt « bij overlijden van de huurder, of in andere buitengewone omstandigheden » (art. 10), zodat het verbod in die gevallen wordt opgeheven.

Achtereenvolgende overdrachten of onderverhuringen zijn denkbaar (Tschoffen et Dubru, nr 78). De wetgever eist niet dat de handel persoonlijk gedurende twee jaar uitgeoefend werd (Paternostre, nr 151). Of er een buitengewone omstandigheid bestaat, zal de rechter in feite beoordelen; hij zal blijkbaar als criterium aanvaarden dat het feit op het ogenblik dat de huurovereenkomst gesloten werd of dat de huurhernieuwing bekomen werd, voldoende onvoorzienbaar moet geweest zijn, om elk bedrog, speculatie of berekening uit te sluiten.

63. — Er werd voorgehouden dat het verzet, gesteund op een reden die de huurhernieuwing in de weg zou gestaan hebben (art. 16) zou gegrond zijn (De Page, nr 789 ter, art. 2; — *Parlem. Besch.* Senaat, 1949-50, nr 214, blz. 6).

Deze stelling is een nader onderzoek overwaard. Er zij onmiddellijk op gewezen dat hier geen huurhernieuwing gevraagd wordt, noch geweigerd, zodat van geen uitwinningsvergoeding ingevolge artikel 25 sprake kan zijn; men mag 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 misschen mogen afgeleid worden dat slechts de volgende in artikel 16 vermelde redenen volstaan, om de onderverhuring of overdracht van huur te weigeren : a) de in artikel 16, I, 1° omschreven wil, doch met de bedoeling het goed te bestemmen voor andere doeleinden dan het drijven van handel; b) het in artikel 16, 1, 3° bedoelde inzicht, doch slechts wanneer het slopen of herbouwen noodzakelijk gemaakt wordt door de staat van ouderdom, door overmacht of door wettelijke of reglementaire bepalingen; c) de gewone tekortkomingen voorzien onder artikel 16, I, 4°; en d) het gebrek aan wettig belang bepaald in artikel 16, I, 6°.

Men ziet daarentegen niet goed in hoe de bijzondere rechtspleging van artikel 16, I, 5° en artikelen 21, 22 en 23, ter zake zou kunnen toegepast worden.

64. — Wanneer er verzet is vanwege de verhuurder, kan de huurder zich daartegen voorzien voor de rechter. Hij moet het doen binnen de vijftien dagen na de betekening van het verzet, op straf van « uitsluiting » beter gezegd van rechtsverval. 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 de termijn « op straf van uitsluiting », wat echter niet belet dat nadien eens gans andere onderhuurder of overnemer kan voorgesteld worden, of een contract waaruit het element, dat de reden was tot het verzet, geweerd werd (*vgl.* De Page, n^r 789 ter, voetnoot 3; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 129).

Er wordt beweerd, doch ten onrechte, dat dezelfde overdracht of onderverhuring, als zodanig, kan heringeleid worden (Lahaye et Vankerckhove, n^r 259).

De onderhuurder of overnemer kan vrijwillig of gedwongen tussenkomen in de rechtspleging (Lahaye et Vankerckhove, n^r 260).

Men beweert dat de overdracht naderhand nog moet betekend worden overeenkomstig artikel 1690 B.W. (Tschoffen en Dubru n^r 79), maar dat schijnt overbodig, nu toch het werkelijke contract tussen huurder en onderhuurder reeds overgemaakt werd (zie boven n^r 61).

65. — Quid wanneer een onderverhuring of overdracht plaats had zonder de vormvereisten bepaald door artikel 10 ?

Bij veronderstelling is het verbod van onderverhuring of overdracht in de huurovereenkomst bedongen.

De verhuurder kan zich verzetten en eventueel de huurverbreking vorderen (Kluyskens, n^r 254, septimo, blz. 336).

Zou de huurder eventueel de stilzwijgende instemming van de verhuurder mogen inroepen ? Zeker niet, indien het verbod van onderverhuring of afstand van huur formeel bepaalt dat de stilzwijgende instemming niet kan ingeroepen worden.

In het tegenovergestelde geval zou naar de omstandigheden (*vgl.* boven, n^r 17, en verder n^r 81, 3°), het stilzwijgen gebeurlijk als instemming van de verhuurder kunnen gelden (*vgl.* : Reyntens et Van Reepinghen, n^r 130, c).

Bladzijden 69 tot en met 74 worden door de volgende tekst vervangen :

Niets belet de eigenaar formeel of stilzwijgend een onderverhuring of overdracht van huur te aanvaarden, zonder de rechtspleging van artikel 10 in acht te nemen (Tschoffen et Dubru, n^r 80).

§ 3. — Gevolgen.

66. — In het gemeen recht schept de onderverhuring geen enkel rechtsverband tussen de oorspronkelijke verhuurder en de onderhuurder. Deze rechtshandeling is voor hem een *res inter alios acta.*

Bij het eindigen van de hoofdverhuring, 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 dienen te ontruimen (De Page, IV, n^r 730, blz. 741 ; — n^r 739, blz. 751). De kwestie van de gevolgen van de overdracht is kieser (De Page, IV, n^rs 738 en volg.).

De onderhuurder kan aan de hoofdverhuurder in principe geen huurhernieuwing vragen (Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *Ann. Not. Enreg.*, blz. 132) zelfs niet bij zijdelingse rechtsvordering gesteund op artikel 1166 B.W. (Vred. Luik, tweede kanton, 13 Nov. 1952, *Jur. Liège,* 1952-53, blz. 77 ; — Rb. Brussel, 6 Dec. 1952, *Chron. Jur. J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 44).

Artikel 11 van de wet van 30 April 1951, gewijzigd door 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 de onderverhuring.

Deze regeling van artikel 11 geldt zowel wanneer de onderverhuring of overdracht niet verboden zijn in de huurovereenkomst (artikel 1717 B.W.), als wanneer een dergelijk beding geen toepassing heeft gevonden ingevolge artikel 10 van de wet van 30 April 1951 (Kluyskens, n^r 254, septimo, blz. 336). Zij geldt dus telkens wanneer een handelshuurovereenkomst wordt overgedragen of in onderverhuring gegeven wordt.

Dit artikel 11 is van zeer groot belang, en, daar het een afwijking is van de algemene rechtsbeginselen, dient het op enge wijze uitgelegd te worden (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 113).

Om een juist begrip van dit artikel te krijgen weze er aan herinnerd dat, zuiver juridisch gezien, de handelszaak kan overgedragen of verhuurd worden zonder overdracht van de huurrechten of onderverhuring ; een onderverhuring kan samengaan met een overdracht van de handelszaak, zoals de overdracht van huur kan gepaard gaan met een verhuring van de handelszaak (Lahaye et Vankerckhove, n^r 235).

A. — *Overdracht van huur met overdracht van de handelszaak en volledige onderverhuring met overdracht van de handelszaak.*

67. — Art. 11, I, houdt in dat in twee welbepaalde gevallen de onderhuurder of overnemer zelf rechtstreeks huurder wordt van de hoofdverhuurder :

a) wanneer de hoofdhuurder hem zijn gezamenlijke rechten heeft overgedragen ; dus enerzijds overdracht van de huurceel en anderzijds overdracht van de handelszaak, indien de overdrager e r r e c h t e n o p h e e f t.

Voor dit eerste geval is het immers 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 onderstelling eigenaar is van de handelszaak. Deze overnemer zal dan rechtstreeks de hernieuwing kunnen aanvragen aan de hoofdverhuurder, daar hij zijn rechtstreekse huurder is geworden.

b) met het eerste geval wordt door artikel 11, I, tweede lid, gelijkgesteld : de algehele onderverhuring van het onroerend goed tegelijk met de overdracht van de handelszaak. Hierbij wordt dus verondersteld dat de hoofdhuurder van het onroerend goed tevens eigenaar is van de handelszaak : als hij de zaak overdraagt en tevens zijn huurdersrechten volledig in onderhuur geeft, wordt de onderhuurder eveneens een rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder.

68. — Deze twee leden van artikel 11, I, zijn duidelijk op zich zelf : 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 onderstelling al zijn huurdersrechten op het onroerend goed overgelaten heeft, tegenover de hoofdverhuurder geen huurhernieuwing meer zal kunnen vragen. Hij oefent aldaar geen kleinhandel meer uit en zal dus artikel 13 niet meer kunnen inroepen (De Page, n^r 781bis, 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.

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 door de wet van 29 Juni 1955, zal mogen inroepen.

« Het door artikel 11, I, gehuldigde stelsel kan dus als volgt samengevat worden : daar de overdragende huurder of de hoofdhuurder, door het overlaten van het handelsfonds volkomen vreemd wordt aan dit fonds, dat voortaan het uitsluitend eigendom van de overnemer of de onderhuurder wordt, zullen de rechtsvraagstukken welke ten aanzien van de huurovereenkomst betreffende het handelsgoed oprijzen omtrent het bestaan en de bescherming van het handelsfonds en de duur van de handelshuurovereenkomst, 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 het handelsfonds geen uitstaans meer hebben, moeten tussen beide komen » (verslag Derbaix, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1950-51, n^r 156, blz. 3).

De overnemer of onderhuurder zal eventueel slechts recht hebben op een laatste huurhernieuwing, zo de hoofdhuurder reeds een eerste maal dat recht heeft uitgeoefend (Paternostre, n^r 158, blz. 179).

B. — *Onderverhuring gepaard met de verhuring van de handelszaak of aanleiding gevende tot de oprichting van een handelszaak.*

69. — Vooraf moet nog worden aangestipt dat artikel 11 enkel de gevolgen regelt van de overdracht of onderverhuring; het geeft geen toelating tot overdracht of onderverhuring indien deze in de huurceel verboden wordt. Dit wordt geregeld in artikel 10, waarbij de overdracht en onderverhuring toegelaten wordt, niettegenstaande een strijdig beding in de huurceel, op voorwaarde dat de overdracht of de onderverhuring het geheel der rechten van de hoofdhuurder tot voorwerp heeft (verklaring Derbaix, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1954-55, blz. 1366, 2e kol.).

Nu artikel 11 grondig werd gewijzigd en aangevuld door de wet van 29 Juni 1955, zodanig dat ook de gevolgen van een gedeeltelijke onderverhuring onder ogen worden genomen, moet er toch de nadruk op gelegd worden dat door dit artikel de gedeeltelijke onderverhuring en de onderverhuring van de handelszaak niet toegelaten wordt, als de huurceel een verbod tot overdracht of onderverhuring 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 onderverhuring 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 handelslokalen en de woonvertrekken afzonderlijk kunnen verhuurd worden.

De hoofdhuurder moet niet meer noodzakelijk eigenaar of huurder zijn van de handelszaak: het volstaat dat, zelfs na de onderverhuring, er in het gehuurde een kleinhandel wordt gedreven of opgericht door de huurder. Deze wettekst verleent immers de bescherming ook aan de handelszaak waarvan de onderhuurder alleen de 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 « een handelsfonds ». In de definitieve tekst is de term « *nouveau - nieuw* » 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 toepassing van de wet zou vallen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 4).

Zodat elke verhuring, hetzij van geheel hetzij van een gedeelte van een onroerend goed, onder toepassing valt van artikel 11, II, eerste lid, van zodra ze gepaard gaat met de verhuring van de handelszaak of aanleiding geeft tot de oprichting van een handelszaak of indien de huurder en

cessionaris de handelszaak van een vroeger bewoner verkreeg.

Dit lid bedoelt klaarblijkelijk het regiem van een bepaalde categorie van zgn. brouwerijcontracten, nl. het geval van de 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 in onverdeeldheid aan beiden (verklaring Derbaix, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1953-54, blz. 1136).

Het is wel onnodig aan te stippen dat de wet van toepassing is niet alleen op de bedoelde brouwerijcontracten doch op alle andere huurovereenkomsten die aan de gestelde vereisten voldoen.

De betrekkingen tussen de eigenaar en 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.

Welke houdingen kan de hoofdhuurder aannemen betreffende de hernieuwing van zijn huurovereenkomst met de hoofdverhuurder ?

1) Hij vraagt en bekomt de huurhernieuwing.

Hij zal dan op zijn beurt de huurhernieuwing moeten toestaan aan zijn onderhuurder, die eigenlijk zijn huurder is ; dit onderstelt natuurlijk dat de onderhuurder de aanvraag tijdig en geldig laat geworden.

De betrekkingen tussen een hoofdhuurder en zijn onderhuurder zijn immers die van een gewone huurovereenkomst, die bij onderstelling onder toepassing van de wet van 30 April 1951 valt ; de hoofdhuurder kan dus in de gevallen bepaald bij artikel 16 de huurhernieuwing weigeren. De wet zal volledig toegepast worden en desgevallend aanleiding geven tot het betalen van een uitwinningsvergoeding, in de gevallen voorzien bij artikel 25, alsook in het geval van artikel 16, IV, zoals de wet van 29 Juni 1955 het nu ook uitdrukkelijk bepaalt.

De woorden « en voor zover » beduiden « in dezelfde mate » b.v. de hoofdhuurder bekomt slechts een huurhernieuwing tot de meerderjarigheid van de verhuurder ; vanzelfsprekend zal hij geen verdere huurhernieuwing kunnen toestaan aan de onderhuurder.

70. — 2) De hoofdhuurder vraagt geen hernieuwing of zijn aanvraag werd verworpen om redenen die hem eigen zijn : de onderhuurder kan recht hebben op huurhernieuwing rechtstreeks tegen de hoofdverhuurder.

Het geval dat de hoofdhuurder nalaat huurhernieuwing te vragen, vergt geen uitleg. De verwerping van de vraag van de hoofdhuurder omvat zowel het geval van weigering door de hoofdverhuurder als het afwijzen van de vraag in rechte, b.v. omdat hij een procedurefout heeft begaan, de hernieuwing niet tijdig of onregelmatig heeft aangevraagd, enz. Doch de reden van verwerping moet eigen zijn aan de hoofdhuurder ; zij moet dus van persoonlijke aard zijn, o.m. het niet aanvaarden van de voorgestelde anders-

luidende voorwaarden, zware tekortkomingen, het niet ingaan op een hoger aanbod vanwege derden, het beschikken over een naburig onroerend goed. Redenen die niet eigen zijn aan de hoofdhuurder, b.v. het eigen gebruik van de hoofdverhuurder of van zijn verwanten, het herbouwen, het onttrekken aan elke handelsbestemming, enz., kunnen door de hoofdverhuurder zowel tegen de hoofdhuurder als tegen een andere huurder ingeroepen worden ; het heeft in die gevallen geen nut aan de onderhuurder toe te laten rechtstreeks de huurhernieuwing aan te vragen aan de hoofdverhuurder.

Er moet vooraf opgemerkt worden dat de hoofdhuurder niet verplicht is de huurhernieuwing aan te vragen (Vred. Antwerpen, tweede kanton, 12 Juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 326 ; — Rb. Brussel, 22 April 1952, *Ann. Not. Enreg.*, blz. 301 ; — Colens, *T. Vred.*, 1953, blz. 79), tenzij die verplichting hem was opgelegd in de huurceel. Doch dan zou het nog enkel zijn op straf van schadeloosstelling aan de onderhuurder.

Als de hoofdhuurder geen aanvraag tot huurhernieuwing heeft gedaan of indien zijn aanvraag verworpen werd, geeft artikel 11, II, tweede lid, van de wet, gewijzigd door artikel 1, 3°, der wet van 29 Juni 1955, aan de onderhuurder het recht om van de hoofdverhuurder rechtstreeks huurhernieuwing te bekomen.

Voorwaarde hiertoe is dat de onderhuurder bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot de huurhernieuwing aanvraagt aan de hoofdhuurder én aan de hoofdverhuurder en wel op dezelfde dag aan beiden. Deze voorwaarde, die erg streng lijkt, is strikt noodzakelijk en voorgeschreven op straf van nietigheid. Immers artikel 11, II, geeft hier aan de onderhuurder een zeer uitzonderlijk recht, dat eng moet uitgelegd worden.

Wanneer de onderhuurder die vraag heeft gedaan, is de hoofdverhuurder verplicht hem een afschrift te bezorgen van ieder stuk dat hij aan de hoofdhuurder betekent. De wet schrijft te dien einde geen bijzondere vormen voor. Om zich daarvan een bewijs te verschaffen is het aan te raden deze mededeling te doen bij aangetekend schrijven of bij exploot van deurwaarder. 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 de hernieuwing zal uitsluitend tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder gevoerd worden.

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 er in 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 onder-

huurder 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.

Tussen de twee nieuwe partijen zullen de voorwaarden van de verhuring moeten vastgesteld worden. Hoewel de wet het niet uitdrukkelijk zegt, is de bedoeling, dat de aanvraag van de onderhuurder aan de hoofdverhuurder moet voldoen aan de vereisten gesteld bij artikel 14, eerste lid, en dat in geval van betwisting dezelfde rechtspleging zal moeten gevolgd worden.

Op één punt nochtans zal de huurovereenkomst die tussen de onderhuurder en de hoofdverhuurder uit kracht van de wet tot stand komt, de oorspronkelijke overeenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder voortzetten, nl. onder oogpunt van duur. De onderhuurder zal in geen geval een langere termijn kunnen bekomen dan de hoofdhuurder zou hebben kunnen opeisen. Er anders over beslissen zou aan de wet een bedoeling toeschrijven die zij niet heeft (zie eveneens nr 68, *in fine*).

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 hernieuwing tot de hoofdhuurder wenden. Doch indien hij in dit geval zijn aanvraag niet tegelijkertijd aan de hoofdverhuurder heeft ter kennis gebracht, is dit geen reden tot afwijzing. De hoofdhuurder, die in zich de twee hoedanigheden van hoofdverhuurder en hoofdhuurder verenigt, kan dat verzuim niet inroepen (verklaring van de hh. 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).

70 bis. — De procedure wordt uiteengezet in nr 86 bis.

De bepaling waardoor aan de onderhuurder het recht op eventuele huurhernieuwing rechtstreeks tegenover de hoofdverhuurder toegekend wordt, ingeval de hoofdhuurder geen aanvraag heeft gedaan, is gelukkig te noemen, daar het tenslotte de onderhuurder, eigenaar van de handelszaak, is die de bescherming van de wet verdient.

Bij het lezen van de wettekst kon men zich echter afvragen of de voorgestelde regeling wel het beoogde doel zou 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 tijdstip als dat waarop de hoofdhuurder zijn aanvraag tot hernieuwing aan de hoofdverhuurder moet richten. Want de Franse tekst zegt dat de hoofdverhuurder aan de onderhuurder al de stukken moet mededelen « *qu'il ferait au locataire principal* ». Dit wijst er op dat beide aanvragen tegelijkertijd geschieden.

In de praktijk is het echter meestal anders, daar de onderverhuring en de hoofdverhuring bijna nooit 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 vraag 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 waarvan het in openbare zitting van 9 Juni 1955 (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1954-55, blz. 1367 en 1368) het voorwerp is geweest, heeft het grote nut gehad de wil van de wetgever op dit punt ondubbelzinnig te laten kennen : de onderhuurder die regelmatig aan zijn hoofdhuurder de hernieuwing aanvraagt en deze aanvraag dezelfde dag 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 werd verworpen om een hem persoonlijke reden.

De onderhuurder verkrijgt dus een rechtstreeks recht op hernieuwing tegenover de hoofdverhuurder, uit kracht van de wet.

71. — 3) Als de overeenkomst tussen de hoofdhuurder en de hoofdverhuurder wordt beëindigd vóór de wettelijke of contractuele vervaldag, door de schuld, op initiatief, met instemming van de hoofdhuurder, wordt de onderhuurder rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder. Geen enkele formaliteit is daartoe nodig ; de overeenkomst tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder komt tot stand uit kracht van de wet.

Dit om elke geheime verstandhouding tussen de hoofdverhuurder en de hoofdhuurder tot bedrieglijke verkorting van de rechten van de onderhuurder te voorkomen.

Volgens het gemeen recht zou de onderhuurder in dergelijk geval tegenover de hoofdverhuurder geen enkel recht kunnen laten gelden. Hij zou hoogstens 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 zou bepalen dat de onderhuurder rechtstreeks huurder wordt van de hoofdverhuurder.

Hij zal derhalve al de rechten op eventuele hernieuwing kunnen laten gelden, alsook al de andere bepalingen van de wet van 30 April 1951, gewijzigd bij de wet van 29 Juni 1955, kunnen inroepen.

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 dwingend is (De Page, nr 790 E) maar naderhand is de onderhuurder geenszins verplicht een al te strenge bescherming in te roepen (De Page, nr 781 bis, *in fine*, « *si le locataire le veut bien* »).

Indien hij de huur wil voortzetten zullen de voorwaarden tussen de verhuurder en de onderhuurder, na het wegvallen van de hoofdhuurder, bij overleg moeten vastgesteld worden. Artikel 1, 3° van de wet van 29 Juni 1955, dat artikel 11, II, derde lid van de wet van 30 April 1951 op dit punt heeft aangevuld en gewijzigd, laat daaromtrent geen twijfel.

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.

71 bis. — De wet zegt niets over de duur van de nieuwe overeenkomst. Dit is nochtans van zeer groot belang.

B.v. A. verhuurt aan B. op 1 Januari 1955 voor negen jaar. Op 1 Januari 1957 staat B. onderverhuring toe aan C.

In de loop van 1958 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 huur tegenover A.

In al deze gevallen: schuld, instemming, initiatief van B., is artikel 11, II, derde lid, van toepassing.

C. zal rechtstreeks huurder worden van A. tegen voorwaarden die niet noodzakelijk dezelfde zullen zijn als diegene 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 zal kunnen geven tot twee huurhernieuwingen, ofwel de voortzetting van de overeenkomst tussen A. en B.

Het antwoord is, dat C. onder oogpunt van duur de overeenkomst tussen A. en B. voortzet. Een andere oplossing aannemen, zou de rechten miskennen van de verhuurder, die verhuurd heeft voor negen jaar vanaf 1 Januari 1955 en daarmede rekening gehouden heeft. Hem in 1958 een nieuwe huurovereenkomst opdringen met de onderhuurder, die in principe voor twee hernieuwingen vatbaar zou zijn, zou zijn toestand merkelijk verzwaren ; uit geen enkele bepaling in 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 onderverhuring, waarop hij bij het aangaan van zijn overeenkomst met de hoofdhuurder normaal mocht rekenen, hem gewaarborgd wordt. Hem meer rechten toekennen zou het doel van de wet te buiten gaan.

72. — Practisch gesproken kan de onderhuurder, die hetzij eigenaar hetzij huurder is van de handelszaak, steeds de huurhernieuwing bekomen indien hij het regelmatig en geldig aanvraagt en artikel 16 tegen hem niet kan ingeroepen worden. In de volgende gevallen zal hij de hernieuwing bekomen :

a) overdracht van huur met overdracht van 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) onderverhuring met overdracht van handelszaak (art. 11, I, tweede lid);

d) onderverhuring met verhuring van handelszaak (art. 11, II);

e) onderverhuring als de hoofdhuurder geen handelszaak bezit (art. 11, II).

Doch artikel 11 zal niet kunnen ingeroepen worden wanneer de vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder 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).

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 gelijkgesteld worden met het geval voorzien onder c).

§4. — Hoofdelijkheid.

73. — Een verdere afwijking op de algemene beginselen is, dat de hoofdhuurder hoofdelijk verbonden blijft door al de verplichtingen die voortspruiten uit de oorspronkelijke huurovereenkomst (art. 11, III).

Deze hoofdelijkheid werd door de wetgever vooral 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 gewild heeft. De onderhuurder moet hij wel aanvaarden, doch hij behoudt tevens al zijn rechten tegenover de huurder met wien hij aanvankelijk de huurovereenkomst gesloten heeft.

Deze hoofdelijkheid zal niet langer blijven bestaan dan de huurovereenkomst die overgedragen werd, of het voorwerp van een onderverhuring uitgemaakt heeft (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 36, blz. 9).

Zodra de hernieuwing door de onderhuurder of overnemer bekomen werd, is de oorspronkelijke huurder niet meer verbonden tegenover de hoofdverhuurder.

Waarom deze laatste stelling wel eens beperkt wordt tot het geval van overdracht van huur (Tschoffen et Dubru, nr 82 B) is niet duidelijk.

Natuurlijk blijft de hoofdelijkheid bestaan, zo de hoofdhuurder de huurhernieuwing vraagt en bekomt om die zelf aan de onderhuurder toe te staan (Paternostre, nr 185).

Deze bepalingen van artikel 11, III, werden niet gewijzigd door de wet van 29 Juni 1955. Toch werd in de Senaatscommissie de vraag gesteld (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 4 onderaan) of de solidariteit ook gehandhaafd bleef in het geval voorzien in artikel 11, II, derde lid, nl. indien de onderhuurder rechtstreeks huurder werd van de hoofdverhuurder, tegen andere voorwaarden dan die oorspronkelijk bedongen tussen hoofdverhuurder en hoofdhuurder.

De commissie was terecht van oordeel dat de hoofdhuurder solidair verbonden blijft, doch dat de solidariteit in dit geval strict beperkt blijft tot de verplichtingen die hij in de oorspronkelijke huurovereenkomst had opgenomen. In geval b.v. aan de onderhuurder, die rechtstreeks huurder is geworden, zwaardere voorwaarden worden opgelegd dan in de oorspronkelijke overeenkomst, 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.

HOOFDSTUK VI

Overdracht van het verhuurde goed

74. — Het kan voorkomen, dat in de loop van de huurovereenkomst de verhuurder het gehuurde goed vervreemdt, verkoopt, ruilt, inbrengt, schenkt of legateert, of dat hij afstand doet van vruchtgebruik.

Wat zal er dan van de huurovereenkomst geworden ?

Vooraf valt op te merken dat deze vraag zich enkel voordoet 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 (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 138c; — Paternostre, n^r 167; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 279).

Volgens de regels van het gemeen recht (art. 1743 en volg. B.W.), kunnen zich de volgende toestanden voordoen :

1) De huurovereenkomst heeft vaste datum, d.w.z. ze werd geregistreerd, of vermeld in een andere acte met vaste datum, 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 huurovereenkomst kan een beding bevatten waarbij aan de verkrijger het recht voorbehouden wordt de huurder uit te winnen. Het wordt algemeen aangenomen dat dergelijk beding volkomen geldig is. Dan kan de verkrijger de huurder uitwinnen, mits een opzegging te geven, die overeenstemt met de plaatselijke gebruiken (art. 1745 en 1748, B.W.; — De Page, n^r 791; — Kluyskens, n^r 241).

2) De huurovereenkomst heeft geen vaste datum.

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 (Verbr. 16 Jan. 1953, *Pas.*, 1953, I, 334). Een voorzichtige verhuurder zal dit beding steeds inlassen, om niet bloot te staan aan het betalen van schadevergoeding : de huurder zou hem ter verantwoording kunnen roepen omdat hij zich vrijwillig in de onmogelijkheid stelt, zijn verhuurdersverplichtingen na te komen. Ook de contractuele kennis kan de verkrijger verhinderen, de huurder uit te winnen (De Page, IV, n^r 766).

b) Het kan ook gebeuren dat het beding van voortzetting van de huur door de verkrijger 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, n^rs 766 en 768 B, c).

75. — Ware het gemeen recht zonder meer toepasselijk op de handelshuurovereenkomsten, 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 het recht heeft voorbehouden de huurder uit te zetten bij vervreemding van het gehuurde, en 2) wanneer het huurcontract geen vaste datum heeft en de verhuurder het beding van voortzetting van de overeenkomst door de verkrijger niet inlast, 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 ingelast.

Dit artikel vernoemt enkel de twee gevallen waarvan hierboven sprake, omdat alleen in die gevallen de vervroegde uitwinning mogelijk is naar gemeen recht.

Voor de andere hypothese, verschaffen de gewone rechtsbeginselen voldoende bescherming aan de huurder; immers de huurceel met vaste datum en zonder beding van uitwinning moet door de verkrijger geërbiedigd worden.

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).

Ingevolge artikel 12 zal, bij vervreemding van het gehuurde goed in de loop van de huurovereenkomst, de huurder die een overeenkomst met vaste datum heeft, slechts kunnen uitgezet worden in volgende omstandigheden:

1) De mogelijkheid tot uitzetting moet formeel in de huurovereenkomst bedongen zijn;
2) De verkrijger moet binnen de drie maand na de vervreemding opzegging geven aan de huurder.

De termijn van drie maand begint te lopen vanaf de overschrijving (Hilbert et Mary, nr 124; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 138e; — Paternostre, nr 167; — Lahaye et Vankerckhove, nr 288; — *vgl.* nochtans, Rb. Dendermonde, 1 Juli 1949, *R.W.*, *1949-50*, 1128; — Rb. Brugge, 15 Dec. 1950, Vandenbroeck t. Coyelle, *onuitg.*). Voor het geval van de bijzondere legataris, vanaf de dag waarop hij afgifte van het bijzonder legaat bekomen heeft (Kluyskens, nr 241, blz. 293).

3) de opzegging moet duidelijk de reden aangeven waarop de nieuwe eigenaar zich beroept.

Kunnen alleen ingeroepen worden de redenen bepaald onder artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 4°.

In geval van zware tekortkoming in hoofde van de huurder, komen enkel de tekortkomingen in aanmerking die zich binnen de drie maand voordoen (De Page nr 791 bis, 1°, noot 7).

4) Daarenboven moet de opzegging minstens een termijn van één jaar bedragen. Hij mag echter langer te voren gegeven worden (De Page, nr 791 bis, 2°; — Paternostre, nr 167, 5°).

De verplichting, aan de verkrijger opgelegd, om binnen de drie maand een opzegging te geven, is billijk. Bij de verwerving moet hij weten, wat hij met het verkregen goed zal doen. Anderzijds heeft ook de huurder er alle belang bij, de houding van de verkrijger te zijnen opzichte te kennen. De rechtszekerheid is er ten zeerste bij gebaat.

De verkrijger moet zijn houding bepalen op straf van verval; hij moet tevens de reden van de opzegging aangeven (De Page, nr 791, 3°). Laat hij de drie maanden voorbijgaan, dan behoudt de huurovereenkomst haar uitwerking en is de verkrijger gehouden ze voort te zetten. De overeenkomst gaat verder door, alsof er geen verandering was, buiten de wijziging van eigenaar (Paternostre, nr 171).

In geval van verhuring zonder vaste datum is de verkrijger eveneens gehouden een opzegging te geven binnen de drie maand, mits al de bovengenoemde voorwaarden in acht te nemen.

Doch dergelijke huurder wordt slechts beschermd indien hij gedurende minstens zes maand vóór de vervreemding, en wel als huurder (De Page, n^r 791 ter, noot 3), het gehuurde betrok. De huurder die een onroerend goed betrekt krachtens een stilzwijgend-verlengde overeenkomst (art. 14, tweede lid) heeft geen geschreven en zeker geen geregistreerd contract. Een verkrijger onder bijzondere titel zou gebruik kunnen maken van het vermogen bepaald bij artikel 12 om een opzeg van één jaar te betekenen, en de huurder zou geen vooropzeg van minstens achttien maand kunnen inroepen (Rb. Gent. 8 Jan. 1954, Fermans t. Galle en cons., *onuitg.*).

Daar de huurder een derde is (*anders,* Rb. Dendermonde, 1 Juli 1949, *R.W.*, 1949-50, 1128; — Rb. Brugge, 15 Dec. 1950, Vandenbroeck t. Capelle, *onuitg.*), geldt steeds als datum van vervreemding, de datum van de overschrijving. In elk geval zal de huurder artikel 1328 B.W. kunnen inroepen.

De zes maand bewoning mogen door alle middelen bewezen worden, daar het als een feitelijkheid beschouwd wordt ten aanzien van de derde verkrijger (verklaring Humblet, *Parlem. Hand.*, Kamer., 1950-51, 20 Feb. 1951, blz. 28.).

Het spreekt vanzelf dat om de uitwinning te bekomen deze niet moet bedongen zijn in de overeenkomst : meestal zal er zelfs geen geschreven contract bestaan (Paternostre, n^r 169). Indien de huurder de zes maand bewoning niet kan bewijzen, zal hij uitgezet worden zonder opzegging (De Page, n^r 791 ter, in fine) en zonder enige uitwinningsvergoeding (Tschoffen et Dubru, n^r 83, II, c).

Ingeval de huurder toch uitgewonnen wordt krachtens artikel 12, heeft hij ingevolge artikel 26 eventueel recht op een uitwinningvergoeding, die zal moeten betaald worden door de verkrijger.

Het kan dus voorkomen dat de huurder geen recht heeft op een uitwinninngsvergoeding, ingevolge de door de verkrijger ingeroepen reden.

Daar volgens de artikels 1744 en 1745 B.W. de huurder, wiens huurovereenkomst met vaste datum de mogelijkheid van uitwinning voorziet ingeval van vervreemding, recht heeft op een schadevergoeding, kan hij van dit recht gebruik maken indien hem geen uitwinningsvergoeding toegekend wordt (De Page, n^r 791 bis, 4°; — Paternostre, n^r 168; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 140). Cumuleren is echter uitgesloten.

Nochtans kan de overeenkomst inhouden, dat bij dergelijke uitwinning geen schadevergoeding verschuldigd is, Dit beding is geldig. Het zal echter alleen slaan op de vergoeding ingevolge artikels 1744 en 1745 B.W., doch niet op de uitwinningsvergoeding ingevolge artikel 26 van de wet van 30 April 1951.

Er werd gevonnist :

— dat artikel 12 van de wet van 30 April 1951 geen afbreuk doet aan de hypothecaire wet van 15 Augustus 1854, daar het uitsluitend de betrekkingen regelt tussen de verkrijger van een onroerend goed en degene die het in huur genomen heeft. Het heeft geen betrekking op de verhouding tussen degene, die in huur geeft en de titularis van een hypotheek recht (Rb. Gent, 3 April 1952, *R.W.*, 1952-53, 547).

— dat de huurder die kennis heeft van de overdracht, geen vraag tot huurhernieuwing kan richten tot de vroegere eigenaar, zelfs als de acte van overdracht nog niet overgeschreven werd; de verkrijger wiens titel niet overgeschreven werd, kan niet geldig opzegging geven (Rb., Brussell, 12 Juli 1952, *Ann, Not. Enreg.*, blz. 267).

HOOFDSTUK VII

De aanspraak op huurhernieuwing

AFDELING 1. — *Voorkeurrecht van de huurder.*

§ 1. — Beginsel.

76. — Bij het eindigen van de negen jaar of meer waarvoor de huurovereenkomst gesloten werd, heeft de huurder, bij voorkeur boven alle anderen, het recht om een eerste hernieuwing te bekomen. De hernieuwde overeenkomst zal weer over negen jaar moeten lopen. Bij het eindigen van deze eerste hernieuwing zal de huurder er een tweede kunnen aanvragen, die wederom negen jaar zal bedragen (art. 13, eerste lid).

De op 20 Mei 1951 lopende huurceel, hoe lang die ook reeds moge duren, is vatbaar voor twee huurhernieuwingen (Rb. Antwerpen, 1° K. bis, N. V. Restaur. Soc. Roy. t. Soc. Royale de Zoologie, 19 Juni 1952, *onuitg.*).

Aldus kan gezegd worden dat een huurovereenkomst betreffende een voor kleinhandel bestemd huis practisch voor zeven en twintig jaar gesloten wordt.

Na de tweede hernieuwing geeft de huurder geen verdere rechten meer op hernieuwing, en, zoals verder zal uiteengezet worden (n^r 136), dus ook geen recht op een eventuele uitwinningsvergoeding, daar deze maar wordt togestaan aan de huurder die regelmatig de hernieuwing kon aanvragen (art. 25, eerste lid ; — Paternostre, n^r 186). Dit recht op hernieuwing, samen met de verplichte minimumduur van negen jaar, is als het ware de hoeksteen van gans de wet op de handelshuurovereenkomsten, en het is de belangrijkste verovering van de huurder. Het wettelijk voorkeurrecht kan samengaan met een contractueel recht van voorkeur (Rb. Antwerpen, 1 Dec. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 239).

De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te bekomen. Het is een waar voorkeurrecht (Lahaye et Vankerckhove, n^r293; — Tschoffen et Dubru, n^r 84; — Renault, J.G., *J.T.*, 1951, blz. 377, n^r 13) en niet slechts een eventueel recht op uitwinningsvergoeding (Paternostre, n^r 199; — De Page, n^r 792 B, 1°). Artikel 13 zegt het duidelijk.

§ 2. — Vereiste voortzetting van dezelfde handel.

77. — Het recht op huurhernieuwing is echter beperkt tot het doel dezelfde handel voort te zetten.

Vooral in verband met een bepaalde categorie van zg. brouwerijovereenkomsten werd deze beperking druk besproken. Bedoeld wordt de brouwerij of gelijk welke andere onderneming die een onroerend goed in hoofdhuur neemt, noch eigenaar noch huurder van de handelszaak is, en het goed onderverhuurt aan een herbergier.

Nrs 77 tot en met 79 worden door de volgende tekst vervangen:

77. — Het recht op huurhernieuwing is echter beperkt tot het doel 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 Februari 1948 door de Kamer aangenomen werd, kwamen die woorden voor.

Ze 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 zes woorden. Ze kwamen ineens voor in de tekst van de commissie zonder het minste commentaar en niemand heeft daarover ooit uitleg gevraagd.

De Senaat heeft deze zinsnede ingelast om er bijzonder 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 alle handel, ook de groothandel en zelfs de nijverheid onder 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 om reden van artikel 1. Deze uitleg past volledig in het kader van de algemene gedachtengang van de strekking van de Senaat, die tenslotte gezegevierd heeft, en waarbij de toepassing van de wet tot de kleinhandel en de ambachtslui beperkt werd.

78. — Artikel 13 heeft echter tot zeer uiteenlopende interpretaties aanleiding gegeven, nl. in geval van onderverhuring en meer bepaald voor die categorie van zgn. brouwerijcontracten waarin de handelszaak toebehoort niet aan de hoofdhuurder (brouwerij) maar aan de onderhuurder (herbergier).

De rechtsleer en rechtspraak was aanvankelijk zeer verdeeld (zie de uiteenzetting in een noot W.P. onder *J.T.*, 1952, blz. 554; — Algemeen Verslag Congres der Vrederechters, 22 Juni 1952, *T. Vred.* 1952, blz. 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 geen zelfde handel kon voortzetten. Een tweede stelling gaf aan de hoofdhuurder wel recht op huurhernieuwing en een tussenoplossing (Vred. St-Gillis-Brussel, 29 Nov. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 371; — Rb. Gent, 4 Juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 311) weigerde de huurhernieuwing aan de hoofdhuurder, doch stond ze toe aan de onderhuurder.

Het hof van verbreking heeft in verscheidene arresten (zie boven, nr 23) beslist dat, ingeval de hoofdhuurder geen rechten kan laten gelden op de handelszaak, hij geen hernieuwing kan bekomen, omdat hij geen zelfde handel kan voortzetten.

Deze rechtspraak steunde in hoofdzaak op een passus uit het verslag van volksvertegenwoordiger Humblet waarin gezegd wordt: « Een lid heeft de kwestie opgeworpen van de zgn. brouwerijovereenkomsten.

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 handelsfonds 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).

79. — Door artikel 1, I° van de wet van 29 Juni 1955 werd aan deze rechtspraak van het hof van verbreking uitdrukkelijk afbreuk gedaan, zoals werd uiteengezet onder nr 23.

Voortaan vallen alle verhuringen van onroerende goederen, op voorwaarde dat ze aan de andere vereisten van artikel 1 der wet beantwoorden, onder toepassing van de wet op de handelshuurovereenkomsten, zonder dat het nog belang heeft na te gaan aan wie de handelszaak toebehoort, hetzij aan de hoofdhuurder, of aan de onderhuurder, of aan beiden.

Het gevolg hiervan is dat de hoofdhuurder de hernieuwing zal kunnen aanvragen, ook als hij persoonlijk de handel niet drijft noch er rechten op heeft (Paternostre, *T. Vred.*, 1955, nr 6, blz. 266).

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 zelfs rechtstreeks huurder wordt, ingeval de hoofdhuurder nalaat de huurhernieuwing aan te vragen aan de hoofdverhuurder. Zulks onderstelt natuurlijk dat de hoofdhuurder, ook ingeval hij geen rechten heeft op de handelszaak, de huurhernieuwing kan aanvragen.

De rechtspraak en rechtsleer waren aanvankelijk zeer verdeeld.

Naar een eerste stelling, die de meeste aanhangers scheen te hebben, kon de hoofdhuurder geen aanspraak maken op huurhernieuwing.

Naar een tweede stelling had de hoofdhuurder wel het recht op huurhernieuwing.

Er bestaat tussen beide nog een andere stelling, die aan de hoofdhuurder de hernieuwing weigert, doch deze toestaat aan de onderhuurder, van wie ze aanneemt dat hij rechtstreeks huurder geworden is van de oorspronkelijke verhuurder, bij toepassing van artikel 11, I (zie boven n^r 72; — Vred. St-Gillis-Brussel, 29 Mei 1952, *J.T.*, 1952, blz. 371; — Rb. Gent, 4 Juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 311; — de rechtsleer en rechtspraak werd uitvoerig aangeduid in een noot W.P., *J.T.*, 1952, blz. 554; — zie ook, *Algemeen verslag*, Congres van de Vrederechters, 22 Juni 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 229 en volg.).

Het Hof van Verbreking heeft deze stellingen, die de nadruk legden op de uitlegging van artikel 13, eerste lid of 11, I, op de achtergrond geschoven, het heeft nu geoordeeld, dat de in artikel 1 gegeven bepaling van de handelshuurovereenkomst, een zesde vereiste inhoudt, waardoor de hoofdhuurder uitgesloten wordt zo hij noch eigenaar, noch huurder is van de handelszaak (zie boven n^rs 22 en 23; — Verbr., 30 April 1953, in zake Aigle Belgica t. Hamerken, *R.W.*, 1952-53, 1485; *J.T.*, 1953, blz. 408; *Pas.*, 1953, I, blz. 670).

In het tweede arrest van 30 April 1953 (in zake Ardor t. Houben, *R.W.* 1952-53 1488; *J.T.*, 1953, blz. 408; *Pas.*, 1953, I, 669) besliste het Hof van Verbreking dat, zelfs indien artikel 1 die zesde vereiste niet stelde, en zelfs indien artikel 11, I geen toepassing vond — punt waarover het Hof nog niet heeft beslist — dan nog artikel 13, eerste lid, de hoofdhuurder zou doen uitsluiten, daar hij geen handelszaak heeft die hij kan voortzetten.

Deze laatste stelling is onbetwistbaar.

Het is niet omdat artikel 1 toelaat een huurceel te beschermen door de wet van 30 April 1951, dat daarom aan de verder gestelde vereisten niet zou moeten voldaan worden voor de herziening van de huurprijs (art. 6), voor het optrekken van bouwwerken (art. 7, 8 en 9), enz.

Zo ook voor de huurhernieuwing; artikel 13 dient ontleed te worden om de vereisten voor die aanspraak te kennen.

De zinsnede « om dezelfde handel voort te zetten » moet toch een betekenis hebben, zoniet zou de wetgever ze niet hebben opgenomen.

Noch in de memorie van toelichting, noch in de tekst die op 8 Februari 1948 door de Kamer aangenomen werd kwamen die woorden voor.

Ze werden voor het eerst ingelast in de tekst die door de Commissie van Justitie van de Senaat aangenomen werd (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, n^r 384, art. 11), en sindsdien kwamen ze onveranderd voor in al de teksten die zowel door de Kamer als door 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 zes woorden. Ze kwamen ineens voor in de tekst van de Commissie zonder het minste commentaar en niemand heeft daarover ooit uitleg gevraagd.

De Senaat heeft deze zinsnede ingelast om er bijzonder 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 alle handel, ook de groothandel en zelfs de nijverheid onder 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), er toe strekkende de woorden *dezelfde handel* te vervangen door *hetzelfde handels-ambachts- of nijverheidsbedrijf*, niet werd aangenomen om reden van artikel 1.

Deze uitleg past volledig in het kader van de algemene gedachtengang van de strekking van de Senaat, die tenslotte gezegevierd heeft, en waarbij de toepassing van de wet tot de kleinhandel en de ambachtslui beperkt werd.

78. — In dezelfde gedachtengang is ook de zienswijze uit te leggen van verslaggever Humblet in de Kamer (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr 124, blz. 7) waar hij zegt: « Een lid heeft de kwestie opgeworpen van de zogenaamde brouwerij-overeenkomsten.

Hieronder behandelen wij de gevallen die zich kunnen voordoen:

b) de brouwerij die hoofdhuurder is van het onroerend goed onderverhuurt het aan de koffiehuishouder die er een handelsfonds opricht: daar de brouwerij geen handelszaak heeft is zij tegenover de eigenaar niet beschermd. De koffiehuishouder heeft evenmin rechten als hij. »

Deze opinie van de verslaggever, die op dit punt door niemand tegengesproken werd moet toch doorslaggevend zijn.

Immers oorspronkelijk had de Kamer (Verslag Humblet, 19 Nov. 1947, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1947-48, nr 20), hierin de strekking van de memorie van toelichting volgend (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1946-47 nr 27), de toepassing voor artikel 1 van de wet voorbehouden aan de eigenaars van de handelszaak.

Nadien kreeg, onder impuls van de Senaat, artikel 1 een objectief karakter en werd de verhuring van een handelshuis als criterium genomen (*anders*, Verbr., 30 April 1953, zie boven nr 23).

De Kamer heeft de Senaat gevolgd voor wat artikel 1 betreft. Doch daar de Senaat zelf, voor artikel 13, de voortzetting van dezelfde (klein)handel vooropgezet, is er geen enkel bewijs noch vermoeden dat de Kamer hem hierin niet gevolgd heeft. De aangehaalde tekst van de verslaggever bewijst van wel.

Er is nog geen andere uitleg aan de zinsnede « om dezelfde handel voort te zetten » gegeven, die rekening houdt met al die verklaringen.

79. — Al de overige bijkomende beschouwingen over de billijkheid en het sociaal belang, kunnen zowel in de ene zin als in de andere naar voor gebracht worden doch kunnen niets veranderen aan de tekst zelf. Het ware billijk dat de herbergier, onderhuurder van een onroerend goed dat tot kleinhandel bestemd is, in elk geval het recht op huurhernieuwing zou verkrijgen.

Doch het ware anderzijds niet billijk dat daarom aan de brouwerij, — die toch een type van grootbedrijf is dat geenszins de bescherming van de wet van 30 April 1951 dient te genieten, — een recht op huurhernieuwing zou toegestaan worden op de onroerende goederen die zij zelf in huur neemt en dan onderverhuurt met verplichte drankleverinng. De wettelijke oplossing zal dienen gezocht te worden door van de herbergier-onderhuurder onder zekere voorwaarden de rechtstreekse huurder te maken van de oorspronkelijke verhuurder, met uitschakeling van de brouwerij. Doch de huidige wet laat deze oplossing niet toe (zie boven nr 72).

§ 3. — Voorwerp van de huurvernieuwing.

80. — Het is bijna overbodig te zeggen dat het recht op huurhernieuwing slaat op geheel het gehuurde (art. 15), daarin begrepen de lokalen die tot bewoning van de huurder bestemd zijn, alsook de bijlokalen zoals bepaald in artikel 4 (zie boven nr 34).

De huurder kan zelfs geen hernieuwing van een deel bekomen (Tschoffen et Dubru, nr 88, A, 3°; — Rb. Brussel, 28 Nov. 1952, *Chron. Jur., J.T.*, 1953, blz. 285, nr 45).

Wanneer de huurder een bijlokaal in huur heeft van een andere verhuurder, zal hij er goed aan doen in zijn twee aanvragen tot hernieuwing, deze toestand uiteen te zetten en er op te wijzen dat beide ondeelbaar verbonden zijn (Hilbert et Mary, nr 140) of toch tenminste een voorbehoud te maken dat hij de ene niet aanvraagt als hij de andere niet bekomt (Lahaye et Vankerckhove, nr 381).

Het is vanzelfsprekend dat de huurder de hernieuwing van de overeenkomst niet kan bekomen voor het deel van het onroerend goed, dat hij zelf voor een andere dan handelsbestemming heeft onderverhuurd. (art. 16, II; — De Page, nr 792, C, 3°).

Door dergelijke onderverhuring toe te staan bewijst de huurder klaar en duidelijk dat dit gedeelte niet noodzakelijk is voor zijn handel, zelfs niet nuttig is. Er is dan ook geen enkele reden om het vrije beschikkingsrecht van de eigenaar voor die lokalen 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 behoren.

Afdeling II.

Uitzonderingen op de negenjarige duur van de hernieuwde huur.

81. — De hernieuwde huur kan in drie uitzonderlijke gevallen minder dan negen jaar duren.

1) De partijen kunnen bij vrij overleg en in gemeen akkoord de duur beperken, zoals zij het verkiezen (art. 14, eerste lid; — Lahaye et Vankerckhove, 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 blijken uit een authentieke acte of uit een verklarinng afgelegd voor de rechter. De huurder zou op dezelfde wijze het recht op hernieuwing kunnen verzaken na het sluiten van de huurceel (art. 3, vierde lid; — De Page, nr 783, blz. 175, voetnoot 1, en nr 792, B, 4°; — Hilbert et Mary, nr 130). Volgens Tschoffen en Dubru (nr 88, C), zelfs bij het aangaan van de huurovereenkomst.

2) Wanneer de verhuurder minderjarig is kan de hernieuwing beperkt worden tot aan zijn meerderjarigheid (art. 13, tweede lid).

Deze mogelijkheid staat alleen open voor de minderjarige en voor geen enkele andere rechtsonbekwame, omdat voor deze laatstgenoemden het juiste ogenblik waarop zij het beheer over hun goederen zullen hernemen niet bekend is. Tschoffen en Dubru (nr 88, B) menen dat om dezelfde redenen ook de wettelijk ontzette personen deze gunst kunnen genieten; dit ten onrechte, daar de wettekst, die een uitzondering invoert, eng moet verklaard worden.

Anderzijds maakt de tekst geen onderscheid en geldt hij voor alle minderjarigen, dus ook de ontvoogde (De Page, nr 792, C, 2°, b).

De uitzondering zal ook van toepassing zijn als het verhuurde goed in onverdeeldheid toebehoort aan verscheidene eigenaars, waarvan slechts 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 et Van Reepinghen, nr 145; — Paternostre, nr 184).

De partijen zijn vrij, het akkoord over het al dan niet beperken tot de meerderjarigheid 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 meerderjarigheid; dit vermogen behoort aan de voogd en de rechter mag het niet inkrimpen (De Page, nr 792, C, 2°, b.).

Hetzelfde geldt voor de voogd. Indien hij de hernieuwing toestaat voor een termijn van negen jaar en deze termijn eindigt na de meerderjarigheid van zijn pupil, is de overeenkomst ten volle geldig (Lahaye et Vankerckhove, nr 315).

Alleeen zou hij eventueel door de gewezen minderjarige ter verantwoording kunnen geroepen worden, indien hij daardoor op onrechtmatige wijze aan de gewezen minderjarige schade berokkend heeft.

Indien de hernieuwing beperkt werd tot de meerderjarigheid wat zal er dan gebeuren bij de meerderjarigheid ?

De wet zegt niets daarover.

De bedoeling van de wetgever is geweest de minderjarige bij zijn meerderjarigheid vrij te laten beschikken over zijn eigendom; daarom wordt, bij uitzondering, aanvaard dat de hernieuwing, ook de tweede, in dergelijk geval mag beperkt worden tot aan de meerderjarigheid.

Eens deze beperkte — zelfs eerste — hernieuwing toegestaan, is het recht van de huurder uitgeput. Hij die meerderjarig geworden is mag vrij over zijn goed beschikken. De hernieuwde huur is geëindigd, zonder verdere hernieuwing.

Wel zou de huurder een tweede hernieuwing kunnen vragen tussen de achttiende en de vijftiende maand voor het einde van de overeenkomst, omdat hij voorziet dat bij de hernieuwing de verhuurder reeds meerderjarig zal zijn; de voogd zou zich echter steeds kunnen beroepen op artikel 16, III, om deze aanvraag te weigeren (De Page, blz. 202, voetnoot 1). Eigenlijk had de wetgever, om de zaken te vereenvoudigen, beter gedaan, te bepalen dat de voogd zich kan verzetten tegen elke hernieuwing die verder reikt dan tot vijftien maanden na de meerderjarigheid van zijn pupil (Paternostre, nr 184).

Er dient nochtans opgemerkt te worden dat hier ook artikel 14, tweede lid van toepassing zal kunnen zijn; indien de huurder na de meerderjarigheid in het gehuurde wordt gelaten, ontstaat er een nieuwe overeenkomst van onbepaalde duur. De minderjarige bij monde van zijn voogd zal er goed aan doen opzegging te geven in de zin van artikel 1739 B.W., of alleszins na zijn meerderjarigheid de uitzetting te vorderen.

3) Indien de huurder van zijn recht op huurhernieuwing vervallen is, om het even om welke reden, en hij na het verstrijken van de huurovereenkomst in het gehuurde is gebleven en gelaten, treedt stilzwijgende huurverlenging in.

Naar gemeen recht, wordt in dergelijk geval de huurovereenkomst eenvoudig verlengd tegen al de voorwaarden van de voorgaande overeenkomst behalve wat de duur betreft.

Artikel 14, tweede lid, zegt dat er een nieuwe overeenkomst begint van onbepaalde duur en dat de verhuurder er ten allen tijde een einde kan aan stellen door een opzegging van achttien maand. De verkrijger van dergelijk goed zou nochtans een opzegging van één jaar kunnen geven. (art. 12).

De verhuurder moet dus geen rekening houden met de datum van het in voege treden van de overeenkomst; op gelijk welk ogenblik kan hij de opzegging geven.

Nochtans heeft de huurder het recht tussen de achttiende en de vijftiende maand de huurhernieuwing aan te vragen.

Het spreekt van zelf dat de huurder op onbetwistbare wijze als huurder in het bezit moet blijven van het gehuurde goed (Reyntens et Van Reepinghen, nr 153; — Vred. Schaarbeek, 6 Maart 1953, *Chron. Jur., J.T.*, 1953, blz. 285, nr 47; — Vred. Deinze, 23 Juli 1953, *R.W.*, 1953-54, 1133).

De verhuurder moet echter niet noodzakelijk een opzegging geven om artikel 14, tweede lid, te ontgaan (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 19 Nov. 1952, *R.W.*, 1952-53, 652).

Artikel 14 tweede lid, wijkt slechts in die mate van het gemeen recht af, dat de duur van de wederinhuring bepaald wordt met de mogelijkheid om huurhernieuwing te vragen vanaf de opzegging; het wijkt echter geenszins van het gemeen recht af betreffende de voorwaarden waarin, uit het blijven van de huurder en het laten door de eigenaar, tot wederinhuring mag besloten worden in plaats van tot loutere gedoogzaamheid (De Page, nr 792 bis, blz. 204).

Artikel 14, tweede lid, doet geen afbreuk aan het voorschrift van artikel 1739 B.W. luidens hetwelk een opzegging in principe de wederinhuring uitsluit (La Haye et Vankerckhove, Chr. de Jur., *J.T.*, 1953, blz. 292, nr 48).

Weliswaar zou ook nadien het blijven en laten, tot wederinhuring kunnen laten besluiten, indien de omstandigheden op beslissende wijze toelaten, af te leiden dat de verhuurder van gedacht veranderde (De Page, IV, nr 575, blz. 571, voetnoot 1; — Asser-Kamphuizen, *Bijzondere overeenkombsten*, tweede uitg. (1950) blz. 271).

Het blijven van de huurder en het laten van de verhuurder, moet ondubbelzinnig kunnen verklaard worden als een bewuste wil in hoofde van de eerste om verder te huren en een werkelijke toestemming in hoofde van de tweede om de huur verder als huur te laten doorlopen (vgl. voor landpachtzaken t.a.v. art. 1776, tweede lid B.W.: Gourdet et Closon, *Le bail à Ferme*, derde uitg. (1951), nr 98, blz. 186).

Inderdaad is de stilzwijgende wederinhuring slechts een toepassing van de algemene regelen van de stilzwijgende vorming der overeenkomsten, luidens dewelke het stilzwijgen slechts als overeenstemming geldt indien het zo omstandig is dat het niet vatbaar is voor een andere verklaring; met andere woorden moeten andere omstandigheden dan stilzwijgen of stilzitten deze gevolgtrekking uit het stilzwijgen toelaten (De Page, *Traité*, II, nr 544, blz. 507-508; — Asser-Rutten, *Verbintenissenrecht*, 2de stuk, eerste gedeelte (1952), blz. 109; — Limpens, J, *Les Obligations, Chr. de Jur., R. C. J. B.* 1953, blz. 51, nr 6; — Tw. *Factuur*, nr 431 en volg.).

De wetgever paste deze principes toe in artikel 14, tweede lid, blijkens het verslag der Senaatscommissie: « Het spreekt vanzelf, en de Commissie legt hierop de nadruk, dat in het geval waarin de tweede alinea voorziet, het in het genot blijven van de huurder na verstrijking van de overeenkomst onder zodanige voorwaarden moet geschieden, wat betreft bekendmaking en duur, dan 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).

Wordt niet in het huis gelaten, de huurder die een geding tot huurhernieuwing voert (Rb. Antwerpen, 1 K. bis, 21 Mei 1953, Herrijgers t. Lievens, *onuitg.*).

Een eis tot uitzetting ingeleid vóór het wettelijk of contractueel einde van de huur is ontvankelijk en zelfs wenselijk (Rb. Antwerpen, K. 1e bis, 28 April 1952, onuitg.; — Vred. Menen, 6 Mei 1953, *R.w.*, 1953-54, 858).

Deze stilzwijgende werderinhuring wordt aangezien als een nieuwe overeenkomst, die onderworpen is aan de wet van 30 April 1951 (De Page,

n^r 792 bis, A; — *anders* : Tschoffen et Dubru, n^r 83, A. 1°; — Vred. Hollogne aux Pierres, 3 Juli 1953, *Jur. Liège*, 1953-54, blz. 31). De huurder zal eventueel een eerste en daarna een tweede hernieuwing kunnen bekomen, telkens voor negen jaar, zelfs indien de stilzwijgende verlenging zich voordoet na het einde van de tweede regelmatige hernieuwing. Indien de huurder de hernieuwing niet heeft aangevraagd tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het eindigen van de hernieuwde huurceel, en hij opnieuw in het gehuurde gebleven en gelaten is, zal er nogmaals een overeenkomst van onbepaalde duur beginnen (Deweer en Dutordoir, blz. 36 ; — Paternostre, n^r 191).

Daar de wet geen bijzondere bepaling inhoudt voor de huurder, zou deze, indien hij opzegging wil geven, de plaatselijke gebruiken moeten eerbiedigen.

De huurprijs is diegene die betaald werd vóór de stilzwijgende verlenging (Vred. Leuze, 26 Oogst 1953, *J.T.*, 1953, blz. 488).

Afdeling III. — *Bezoekgelegenheid voor derden.*

82. — Tijdens de periode waarin de huurder zijn recht op hernieuwing kan laten gelden, d.i. tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het einde van de overeenkomst of eerste hernieuwingsperiode, moet hij toelaten dat de eventuele liefhebbers het gehuurde komen bezichtigen.

Dagen en uren daartoe dienen in der minne bepaald te worden, zoniet gelden de plaatselijke gebruiken (art. 14, derde lid). Dit is vanzelfsprekend, en diende niet eens formeel in de wet opgenomen te worden. Immers de wet laat toe dat de verhuurder zich beroepe op het aanbod van een derde; daartoe is het nodig dat deze derde het onroerend goed dat hij zou willen huren, kan bezichtigen.

Afdeling IV. — *Aanvraag tot huurvernieuwing.*

§ 1. — Tijdstip, vorm en inhoud.

83. — De huurhernieuwing gaat niet van rechtswege in; zij moet door de huurder formeel worden aangevraagd volgens een streng geregelde rechtspleging (art. 14). Het initiatief moet uitgaan van de huurder; artikel 13 laat dienaangaande niet de minste twijfel over.

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 van de overeenkomst zal bekomen en ook geen uitwinningsvergoeding zal kunnen trekken.

De aanvraag tot hernieuwing moet aan volgende vereisten voldoen :

1) zij moeten gedaan worden bij deurwaardersexploot of bij aangetekend schrijven.
2) zij moet gedaan worden tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het beëindigen van de overeenkomst.
3) de voorwaarden, tegen dewelke de huurder de hernieuwing wil aangaan moeten vermeld worden.
4) de aanvraag moet uitdrukkelijk de vermelding bevatten dat de huurder geacht wordt met de huurhernieuwing tegen de gestelde voorwaarden in te stemmen, ten ware hij binnen de drie maand, eveneens bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot, een gemotiveerde weigering van hernieuwing, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde kenbaar maakte.

Het kan niet betwist worden dat de partijen, ook buiten de strenge vormvoorschriften van de artikelen 13 en 14 en volgende, kunnen overeenkomen aangaande de huurhernieuwing. M.a.w. de verhuurder kan de huurder ontslaan van de verplichting de aanvraag in de vereiste vormen te doen, en hem zonder meer hernieuwing van de huur toestaan.

Hier mag echter niet uit het oog verloren worden, dat de huurhernieuwing in dit geval een nieuwe huurovereenkomst is, waarop artikel 1715 B.W. van toepassing blijft, zodat het bestaan ervan dient bewezen te worden door een geschrift of minstens 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, 1e K. bis, 28 Mei 1953, Heylen t. P.V.B.A. Garage Antverpia, *onuitg.*; — Rb. Brussel, 11e K bis, 19 Juni 1953, Decoen t. Van Wayenbergh, *onuitg.*; — *vgl.* Verbr., 9 Oct. 1953 *J.T.*, 1953, blz. 595).

De huurder zal er dus moeten op waken dat de huurhernieuwing bij geschrift toegestaan worde.

Indien ze toegestaan wordt voor minder dan negen jaar, zal de verhuurder er moeten op letten, dat dit blijkt uit een authentieke akte of uit een verklaring afgelegd voor de rechter (art. 13).

1) De aanvraag moet dus op straf van verval geschieden tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het einde van de overeenkomst. Voor de lopende huurcelen (art. 13) was de termijn dus van 1 Mei 1951 tot 20 Aug. 1951.

Verscheidene amendementen werden ingediend om deze termijn te verkorten, doch ze werden verworpen, zowel in de Kamer als in de Senaat.

De aanvraag die vóór of na deze termijn gedaan wordt kan niet in aanmerking genomen worden.

2) De aanvraag moet, eveneens op straf van verval, gedaan worden bij aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot.

Elke andere wijze zou niet geldig zijn. De huurder heeft de keuze tussen een van beide wijzen van aanvraag.

De verhuurder heeft dezelfde keuze om zijn antwoord aan de huurder kenbaar te maken, d.w.z. de verhuurder mag steeds kiezen tussen het exploot of de aangetekende brief. Hij is niet verplicht een aangetekende brief te gebruiken als de huurder bij aangetekend schrijven de hernieuwing aangevraagd heeft.

De bedoeling van de wetgever ter zake is wel dat voor de betekening van de aanvraag tot hernieuwing alsook voor het antwoord van de verhuurder en de eventuele verdere onderhandelingen tussen de partijen, ieder van hen steeds de vrije keus hebben moet tussen het deurwaardersexploot en de aangetekende brief. Deze zienswijze volgt ontegensprekelijk uit de Franse tekst. De Nederlandse tekst van artikel 14, *in fine* zou tot een andere interpretatie kunnen leiden. Doch deze tekst is slordig opgesteld : « de betekening... met de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing der huurovereenkomsten in te stemmen zo de verhuurder hem langs dezefde 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 ten andere overbodig en zou de verkeerde voorstelling kunnen wekken dat, b.v., eens de aangetekende brief gekozen door de huurder bij zijn aanvraag, de verhuurder zowel als de huurder bij de verdere uitwisseling van kennisgevingen. aan deze wijzen van betekening gebonden zouden zijn. Niets is minder waar. De partijen hebben steeds de keus, voor ieder van hen en voor iedere kennisgeving, tussen de twee wijzen van betekening (Vred. St-Niklaas, 17 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 330; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 157).

Aan het vereiste van de wet voldoet een aangetekend schrijven dat tijdig en regelmatig aan het juiste adres werd betekend, hoewel het niet besteld werd wegens afwezigheid van de verhuurder, die geen mandataris had aangeduid (Verbr., 20 Maart 1947, *Pas.*, 1947, I, 118); maar de aangetekende brief moet binnen de gestelde periode ter kennis komen van de verhuurder of toch minstens hem door het postbeheer aangeboden worden (Vred. St-Hubert, 8 Mei 1948, *T. Vred.*, 1948, blz. 296).

De huurder draagt de gevolgen als de aangetekende brief verstuurd werd naar een adres, dat verkeerd of onvolledig was, en het schrijven aldus niet tijdig aangeboden werd (Rb. Brussel, 25 Nov. 1952, *Chron, Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 43).

Indien de laatste dag van de termijn een Zondag of een wettelijke feestdag is wordt de termijn met één dag verlengd, ingevolge artikel 1033 Rv. (Rb Brussel, 21 Jan. 1952 en Vred. Elsene, eerste kanton, 14 Febr. 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 282, n^r 47).

Daar de aangetekende brief of het deurwaardersexploot vooral bestemd is om de datum van de aanvraag te bewijzen, zou de aanvraag ook mogen geschieden in besluiten tijdens een rechtspleging (Rb. Gent, 26 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 797; *J.T.*, 1952, blz. 39).

84. — 3) De huurder is verplicht de voorwaarden te vermelden, die hij aanbiedt om de huurovereenkomst te hernieuwen. Deze verplichting geldt op straf van nietigheid. Een aanvraag zonder meer, waarin geen voorwaarden vermeld worden, zou niet in aanmerking genomen worden.

De huurder is echter niet verplicht een volledig ontwerp van huurovereenkomst voor te leggen.

Het volstaat dat er voor de verhuurder geen twijfel kan bestaan over de aangeboden voorwaarden, zo zou geldig zijn, een aanvraag tegen de oude voorwaarden (Lahaye et Vankerckhove, n^r 323) of tegen de oude voorwaarde mits de prijs van ... fr. of ook nog tegen de voorwaarden die bij schrijven van ... werden medegedeeld. (Rb. Brussel, 4 April 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 280).

Kortom de verhuurder moet uit de aanvraag zonder enige twijfel kunnen opmaken, welke voorwaarden de huurder aanbiedt tot hernieuwing van de overeenkomst.

85. — 4) De aanvraag moet de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing tegen de aangeboden voorwaarden in te stemmen, zo de verhuurder aan de huurder, langs dezelfde weg en binnen de drie maand, geen gemotiveerde weigering van hernieuwing, andersluidende voorwaarden of het aanbod van een derde op dezelfde wijze betekend heeft. Deze vermelding is onmisbaar (Kluyskens, n^r 255; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 327; — Tschoffen et Dubru, n^r 90).

Deze bewoordingen zijn echter niet sacramenteel, d.i. ze moeten niet slaafs herhaald worden. Doch de aanvraag moet de vermelding bevatten. Ze moet er dus instaan.

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, de aandacht van de verhuurder uitdrukkelijk te vestigen op de eventuele gevolgen van het niet antwoorden op de aanvraag. Indien deze vermelding niet vereist was in de aanvraag zelf, moest de wetgever het woord bevatten niet gebruiken. De verhuurder, die zoals iedereen ondersteld wordt, de wet te kennen, zou dan ook maar uit zich zelf moeten weten wat hem te doen staat tegenover een aanvraag tot huurhernieuwing.

De rechtspraak schijnt overwegend in de bovenvermelde zin gevestigd te zijn, zodat de hele gedachtengang er moet instaan (Vred. St-Gillis-Brussel, 7 Nov. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 171; — Vred. Hollogne aux Pierres, 16 Nov. 1951, *T. Vred.* 1952, blz. 51; — Vred. Grivegnée, 6 Febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 260; — Vred. Luik, tweede kanton, 9 Febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 262; — Rb. Brussel, 7 April 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 262; Rb. Bergen, 4 Juni 1952, *J.T.*, 1953, blz. 58; — Rb. Brussel, 2 Juli 1952, Gossiaux t. Hore, *onuitg.*; — Rb. Brussel, 2 Juli 1952, Borlée t. Devoeds, *onuitg.*).

Andere vonnissen nemen aan, doch regelrecht tegen de tekst van artikel 14 in, dat een eenvoudige verwijzing naar dat artikel volstaat (Vred. Brussel, derde kanton, 25 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 252; — Rb. Antwerpen, 14 Juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 159; *T. Vred.*, 1953, blz. 20; — Rb. Antwerpen 30 Oct. 1952, *R.W.*, 1952-53, 888; — Rb. Brussel, 22 Dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1117).

Het arrest van het Hof van Verbreking van 12 Juni 1953 schijnt deze betwisting opgelost te hebben, minstens impliciet, in die 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 wordt gesteld op de afwezigheid in de aanvraag tot huurhernieuwing vanwege de verweerder van de vermelding van deze rechten en verplichtingen » (*J.T.*, 1953, blz. 584; *Pas,* 1953, I, 797; *R.W.*, 1953-54, 794).

Welke stelling men ook volgt, hetzij dat de eenvoudige verwijzing naar artikel 14 volstaat, hetzij dat de volledige vermelding in de aanvraag moet opgenomen worden, de verhuurder moet er op attent gemaakt worden dat hij op straf van verval binnen de drie maand standpunt moet kiezen. Het weglaten van deze vermelding, onder de een of andere vorm, brengt in elk geval het verval mede.

Daarover is de rechtspraak bijna unaniem. Dit volgt uit de gehele context 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 rechtbank van Antwerpen neemt nochtans aan dat de sanctie alleen hierin ligt dat de instemming van de verhuurder niet uit het louter gebrek aan antwoord, mag afgeleid worden (Rb. Antwerpen, 18 Juli en 30 Dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 159 en 887; — Rb. Antwerpen, 30 Juni 1953, Moureau t. Van den Wouwer, *onuitg.*). De termijn van drie maand zou eenvoudig niet beginnen te lopen (Rb. Antwerpen, 12 Nov. 1952, Van Renterghem t. N.V. M.Y.R., *onuitg.*).

86. — Daar de aanvraag tot huurhernieuwing een voorstel is tot het aangaan van een nieuwe overeenkomst, moet zij daarenboven voldoen aan de algemene vereisten van geldigheid der verbintenissen en moet de aanvrager

tevens over de nodige bekwaamheid beschikken (zie verder nr 87). Zo moet de aanvraag om geldig te zijn door de aanvrager of zijn gemachtigde minstens ondertekend zijn. Een niet ondertekende aanvraag is radicaal nietig, daar de verhuurder die dergelijke aanvraag ontvangt, er geen rekening moet mede houden; hoe kan hij weten dat de huurder de aanvraag werkelijk meent als er geen handtekening onder staat? (Vred. St-Gillis-Brussel, 2 Jan. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 89; — Rb. Brussel, 12 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 267; — Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 269; — Vred. Verviers, 4 Maart 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 224; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 18 Juni 1952, *R.W.*, 1952-53, 475; — Rb. Antwerpen, 1° K. bis, 2 April 1952, Grispen t. Collard, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen 14 Juli 1952, Van Ranst t. Geysels, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 8 Jan. 1953, Van Thillo t. Van de Wee, *onuitg.*).

§ 2. — De aanvrager en zijn geadresseerde.

87. — Wanneer het gehuurde toebehoort aan verscheidene verhuurders in onverdeeldheid, moet de aanvraag tot huurhernieuwing, zoals trouwens eventueel ook de aanvraag tot het uitvoeren van werken, tot huurprijsherziening enz., op straf van niet-tegenstelbaarheid betekend worden aan al de verhuurders (Vred. Ukkel, 22 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 217; — Vred. Elsene, tweede kanton, 29 Jan. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 205; — Rb. Brussel, 14 Jan. 1953, *T. Vred.*, 1953, blz. 92; — Rb. Brussel, 24 Juni 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 282; — Rb. Antwerpen, 1° K. bis, 10 Juli 1952, Van de Woestyn t. Biront, onuitg.; — Rb. Antwerpen, 12 Mei 1953, Fuhrman t. Simpelaere, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 13 Juli 1953, Van Dyck t. Van Dyck, *onuitg.*; — Reyntens et Van Reephingen, nr 148; — De Page, nr 792 bis, A, b; — *anders*: Vred. Elsene, eerste kanton, 28 Sept. 1951, *R.J.I.*, 1952, blz. 46).

Dit tenzij de verhuurders aan één onder hen volmacht hadden gegeven om hen allen te vertegenwoordigen tegenover de huurder (Lahaye et Vankerckhove, nr 321; — *vgl.* De Page, IV, nr 510, V, nr 379, blz. 381).

Dergelijke volmacht, die toch uiteindelijk de lastgever voor minstens negen jaar kan verplichten, moet duidelijk bewezen zijn (Rb. Gent, 5 Dec. 1952, Van Kerschaver t. Moerman, *onuitg.*).

Het is echter niet voldoende de brief naar de woonst van de lasthebber te sturen; het moet ook op zijn naam zijn, want anders kan het bericht niemand treffen (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, De Waele t. P.V.B.A. Sofia., *onuitg.*).

Doch de volmacht moet dan onbetwistbaar zijn. Dit zou b.v. het geval zijn indien één onder hen steeds met de huurder gehandeld heeft en de overige verhuurders zijn daden goedgekeurd hebben (Vred. Hollogne aux Pierres, 14 Maart 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 216).

Het mandaat om de huurprijs te ontvangen volstaat niet om de huurhernieuwing toe te staan (Rb. Brussel, K. 11 bis, 20 Nov. 1953, Becquart t. Ost, *onuitg.*; — K. 11, 5 Juni 1952, *Chron Jur. J.T.*, 1952, blz. 536, nr 26). In geval van algemeen mandaat, is het vermogen om huurhernieuwing toe te staan

Na nr 86 wordt een nr 86 bis ingelast :

86 bis. — De onderhuurder die zijn recht op huurhernieuwing tegenover de hoofdverhuurder wil vrijwaren voor het geval dat de hoofdhuurder geen aanvraag doet of voor het geval dat dezes aanvraag 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, ingevoerd door de wet van 29 Juni 1955).

De vormen en termijnen zijn dezelfde als die welke hierboven uiteengezet werden. Doch eens de aanvraag gedaan richt het nieuwe wetsartikel een bijzondere procedure in :

1) Ingeval de hoofdhuurder en de hoofdverhuurder 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 30 dagen, doch de aanvangsdatum verschilt :

a) Indien de ene of de andere — de wet bedoelt hier echter de ene én de andere — niet antwoorden binnen de termijn van drie maanden bepaald in artikel 14, eerste lid, moet de onderhuurder beiden dagvaarden binnen de 30 dagen na het verstrijken van deze termijn.

Het uitblijven van een antwoord vanwege de verhuurder wordt hier in geen geval als een stilzwijgende instemming vermoed.

b) Indien één van beiden een afwijzend antwoord geeft op de aanvraag van de onderhuurder, moet deze binnen de 30 dagen volgende op dit antwoord, beiden voor de rechter dagvaarden. De wet spreekt van het antwoord van « één van beiden ». Indien b.v. de onderhuurder de 30 dagen laat voorbijgaan na het afwijzend antwoord van de hoofdhuurder, doch wanneer binnen de termijn van drie maand ook de hoofdverhuurder een afwijzend antwoord geeft, zou de onderhuurder nog binnen de 30 dagen daarop de zaak voor de rechter kunnen brengen.

Er wordt echter aan de hoofdverhuurder die nog geen standpunt heeft gekozen tijdens de periode van drie maand bepaald in artikel 14, eerste lid, nog een kans gegeven om een reden van weigering, terugneming of verzet in te roepen, of andersluidende voorwaarden voor te stellen. Hij moet van dit recht echter gebruik maken tijdens het geding, en de rechter zal hem op zijn vraag een termijn toestaan.

Dit zal meestal moeten geschieden door de vrederechter, doch ook de rechter in beroep kan dergelijke termijn toestaan. B.v. de vrederechter had de huurhernieuwing toegekend aan de hoofdhuurder ; in beroep echter wordt deze hernieuwing ontnomen aan de hoofdhuurder, doch toegekend aan de onderhuurder. Vooraleer uit te spreken over de aanvraag van deze onderhuurder tegenover de hoofdverhuurder zal de rechter in beroep aan deze laatste eventueel een termijn kunnen toestaan om een reden van weigering, terugneming of verzet aan te voeren (Paternostre, *T. Vred.*, 1955, nr 19, blz. 274).

Eens deze termijn verstreken, kan de hoofdverhuurder geen andersluidende 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 toegekend aan de eigenaar, als tegenwicht voor het uitzonderlijk recht aan de onderhuurder verleend om rechtstreeks huurhernieuwing aan de hoofdverhuurder te vragen.

daarin begrepen (Rb. Brussel, K. 11 ter, 7 Juli 1953, Canderlies t. Demortier, *onuitg.*).

Indien de verhuurders een verschillende houding aannemen, b.v. de ene stemt toe en de andere verzet zich, zal het verzet van één onder hen ten goede komen aan de andere; zij zullen allen in zake moeten geroepen worden opdat de huurhernieuwing aan allen tegenstelbaar zou zijn (De Page, n^r 793, C, 1°, noot 3; — *anders*; Vred. Hasselt, 20 April 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 537, n^r 32).

In geval er van hetzelfde goed meerdere huurders in onverdeeldheid zijn, moeten ze allen, persoonlijk of bij behoorlijk vastgestelde volmacht, de huurhernieuwing aanvragen, op straf van nietigheid (Vred. Ukkel, 28 Jan. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 240).

De man mag als lasthebber van de vrouw beschouwd worden indien hij in een vorige procedure alleen gedagvaard werd (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 26 Mei 1953, Delbour t. Verwynckt, *onuitg.*).

Geheel deze regeling in geval van meedere huurders en verhuurders geldt voor de aanvraag zowel als voor de uitwisseling van verdere betekeningen in de loop van de onderhandelingen over de huurhernieuwing.

Het is trouwens de toepassing van het gemeen recht. Naar analogie met hetgeen voor de opzegging geldt (Verbr., 17 Mei 1951, *Pas.*, 1951, I, 627; *R.W.*, 1951-52, 71), kan van de aanvraag tot huurhernieuwing gezegd worden dat het geen loutere daad van bewaring is doch een ware aanbieding voor het aangaan van een nieuwe overeenkomst; al de deelhebbende partijen moeten er in betrokken worden.

Weigering van huurhernieuwing is zoals de opzegging een eenzijdige rechtshandeling, van die aard, dat bij niet verrichten ervan binnen de door de wet voorziene termijn de huurder het recht verworven heeft om niet uitgezet te worden.

Dientengevolge zal steeds de hoedanigheid moeten nagegaan worden van diegene die opzegging gaf of huurhernieuwing weigerde, en zal diens vermogen om zulks te doen, moeten getoetst worden. Waar hij als lasthebber de perken van zijn mandaat te buiten ging bij het verichten van deze eenzijdige rechtsbehandeling, is nadien geen bekrachtiging vanwege de lastgever mogelijk buiten de termijn binnen dewelke de rechtsbehandeling moest verricht worden op straf van verval, daar deze bekrachtiging op de verworven rechten van een derde, ter zake de huurder, inbreuk zou maken.

Aldus oordeelde het Hof van Verbreking dat de opzegging en weigering van huurhernieuwing betekend door een lasthebber van een N.V., waarvan de standregelen niet toelieten een dergelijke delegatie van de machten van de beheerraad te doen buiten de perken voorzien door artikel 63 Vennootschappenwet, door deze N.V. niet konden bekrachtigd worden na het verstrijken van de door de handelshuurwet voorziene 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 (Verbr., 6 Febr. 1953, *Rev. Prat. Soc.*, 1953, n^r 4310, blz. 224, met besluiten Hayoit de Termicourt en noot P.D.).

Deze bekrachtiging zou echter, zij het op impliciete wijze, kunnen gedaan worden in de loop van de rechtspleging, mits zij vóór het verstrijken van de vervaltermijn geschiedt (besluiten Hayoit de Termicourt, o.c., blz. 229; — zie ook, in dit verband, over het onderscheid tussen het geven van opzegging, en de weigering van huurhernieuwing, als mogelijk loutere bewarende maatregel : P.D., noot onder Rb. Leuven, 26 Nov. 1952, *Rev. Prat. Soc.*, 1953, n^r 4312, blz. 232).

§ 3. — Aard der in artikel 14 eerste lid, bepaalde nietigheden.

88. — Verval en nietigheid zijn betrekkelijk (Verbr., 12 Juni 1953, *Pas.*, 1953, I, 797; *R.W.*, 1953-54, 794; *J.T.*, 1953, blz. 584). Daaruit volgt dat de partij, tot wier bescherming de nietigheid uitgevaardigd werd, ter zake de verhuurder, daarvan kan afstand doen, dat deze verzaking niet noodzakelijk formeel moet zijn en dat de huurder eventueel deze verzaking kan inroepen en bewijzen (De Page, n^r 792 bis, A, b; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 157).

De rechtspraak schijnt eenparig in die zin gevestigd te zijn (Vred. St-Joost-ten-Node, 22 Nov. 1951, *T. Vred.*, 1951, blz. 147; — Vred. Luik, tweede kanton, 20 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 182; — Vred. Borgerhout, 2 Dec. 1951, *R.W.*, 1951-52, 1054; — Vred. Brussel, derde kanton, 25 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 252; — Rb. Brussel, 10 Juli 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 219).

Een huurder had geen aanvraag 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 toegelaten 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, De Coster t. Ysabie, *onuitg.*).

De verhuurder die op een te laat ingediende aanvraag tot huurhernieuwing antwoordt met een voorstel van andersluidende voorwaarden, heeft afstand gedaan van de nietigheid van de aanvraag (Vred. Lokeren, 9 April 1952, Veldman t. De Beule, bevestigd door Rb. Dendermonde, 8 Dec. 1952, *onuitg.*).

Het volstaat niet dat de gewone brief de verhuurder bereike; deze is vrij de nietigheid al dan niet te verzaken (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 23 Juni 1952, Sterkens t. Cools, *onuitg.*; — Verbr., 12 Juni 1953, *l.c.*; — zie verder n^r 160).

Afdeling V. — *Keuzevermogen van de verhuurder.*

89. — De verhuurder die een ongeldige aanvraag ontvangt, moet niets doen. Hij moet alleen zijn tijd afwachten en eventueel aan de huurder een opzegging betekenen, opdat er geen stilzwijgende wederinhuring zou plaats hebben.

Indien hij een geldige aanvraag ontvangt heeft hij drie maand tijd om standpunt te kiezen.

1) Hij kan binnen de drie maand de hernieuwing weigeren, Hierover wordt in Afdeling VI gehandeld (zie verder, n^rs 94 en volg.).

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 de drie maanden laten voorbijgaan zonder aan de huurder te antwoorden. De huurhernieuwing zal plaats hebben tegen de door de huurder aangeboden voorwaarden.

Immers, bij onderstelling heeft de huurder zijn voorwaarden bekend gemaakt en er de aandacht van de verhuurder op gevestigd dat, bij gebrek aan antwoord van zijnent-

wege, de hernieuwing tegen die voorwaarden zou toegestaan worden. De verhuurder die drie maanden zonder reactie laat voorbijgaan moet de gevolgen van zijn nalatigheid dragen.

Als de huurovereenkomst eenvoudig hernieuwd wordt, blijven al de bedingen van de bestaande overeenkomst van kracht, onder voorbehoud van welbepaalde wijzigingen of nieuwe bedingen (Rb. Gent, 27 Nov. 1953, *R.W.*, 1953-54, 1155).

4) De verhuurder kan zich akkoord verklaren met het principe van de huurhernieuwing doch andere voorwaarden bedingen dan die door de huurder voorgesteld.

Hij moet binnen de drie maanden na de aanvraag, bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot, zijn andersluidende voorwaarden aan de huurder bekend maken.

Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de prijs, de bijdrage in de belastingen, de wijze van genot, of gelijk welke andere modaliteit (De Page, n^r 792 bis, B, 2°, a).

De huurder die dergelijke voorstellen van zijn verhuurder ontvangt moet op zijn beurt standpunt kiezen (art. 18).

In tegenstelling met hetgeen de huurder te doen heeft bij de aanvraag tot huurhernieuwing, moet de verhuurder er in zijn tegenvoorstel de aandacht van de huurder niet op vestigen dat hij binnen die termijn moet antwoorden.

90. — De huurder kan natuurlijk het tegenvoorstel aanvaarden en dan is de zaak opgelost.

Hij kan ook tegenvoorstellen doen; artikel 18 bepaalt het 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 met hem, na verdere onderhandelingen, geen akkoord kan treffen, binnen de dertig dagen na ontvangst van het eerste tegenvoorstel van de verhuurder, zich voor de rechtbank voorzien. Hij moet dus dagvaarden of in verzoening laten roepen.

Een wedereis binnen de periode van dertig dagen volstaat (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 21 Jan. 1953, Van de Sande t. Van de Weygaert, onuitg.). Naar analogie met artikel 2246 B.W. stuit de dagvaarding voor een onbevoegd rechter (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 9 Juni 1953, N.V. De Populieren t. Van Dessel, *onuitg.*). Maar dat de dagvaarding nog voor het einde van de huurovereenkomst betekend werd is zonder belang (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 4 Febr. 1952, N.V. Brouwerij Tivoli t. Steenackers, *onuitg.*).

Deze termijn is gesteld op straf van uitsluiting. Wat betekent dit ? Het kan betekenen, ofwel dat de vraag tot huurhernieuwing vervalt, ofwel dat de hernieuwing toch zal plaats hebben tegen 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, n^r 792 bis, B, 2°, b; — Paternostre, n^r 231; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 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 plaats hebben tegen de voorwaarden gesteld door de verhuurder. De meeste rechtspraak is in dezelfde zin (Verb., 9 Oct. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 595; *Pas.*, 1954, I, 93; — Vred. Anderlecht, 13 Nov. 1951, *J.T.*, 1951, blz. 619; — Vred. Herstal, 30 Nov. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 125; — Vred. Elsene,

tweede kanton, 21 Dec. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 190; — Vred. Brussel, vierde kanton, 21 Febr 1952, *J.T.*, 1952, blz. 155; — Vred. Luik, eerste kanton, 14 Maart 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 239; — Rb. Antwerpen, 1° K. bis, 30 April 1952, N.V. Brouwerij Maes t. Hopchet, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 8 Jan. 1953, Parent t. De Ruyde, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 14 Jan. 1953, Walters t. De Blieck, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 10 Maart 1953, Aerts t. De Witte, *onuitg.*; *anders*: Tschoffen et Dubru, n^r 102 a; — Vred Luik, tweede kanton, 8 Mei 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 279; — Vred. St-Gillis-Brussel, 19 Dec. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 96).

De huurder mag dus niet uit het oog verliezen dat hij op straf van verval de zaak voor de rechter moet brengen indien hij met de verhuurder geen akkoord kan treffen over de voorwaarden. Dit moet geschieden binnen de dertig dagen na het eerste antwoord van de verhuurder op de aanvraag tot huurhernieuwing.

De rechtbank te Antwerpen oordeelde integendeel dat de termijn loopt vanaf het laatste binnen de drie maand en in de door artikel 14 voorgeschreven vorm gegeven antwoord van de verhuurder (Rb. Antwerpen, 30 Oct. 1952., 1952-53, 887).

Indien hij het niet doet, zal hij bij het eindigen van de overeenkomst kunnen uitgezet worden (Kluyskens, n^r 255 bis, blz. 340). De vordering kan ook ingesteld worden, als de verhuurder alleen een hogere prijs vraagt (Vred. Laroche en Ardenne, 8 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 139).

91. — Wanneer de zaak aanhangig gemaakt is voor de rechter, gaat ze haar gewone gang. De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

Deze wetsbepaling, vervat 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 prijs en van de andere voorwaarden der overeenkomst, worden overgelaten aan het gezond oordeel en het beleid van de rechter. De taak van de rechter bestaat er niet meer in, voor recht te zeggen; hier moet hij recht scheppen, d.i. in de plaats van de partijen de overeenkomst regelen.

In het burgerlijk wetboek werd, ter zake van landpacht en ter zake van huur van handelshuizen, de nieuwe juridische categorie gevolgd, die tot nog toe aan de rand van het B.W. als uitzonderlijke rechtsfiguur gold: de gedwongen overeenkomst, waarin de vrijheid van overeenkomst in principe beperkt is tot het al dan niet aangaan van de overeenkomst, waarvan de rechtsgevolgen evenwel wettelijk vooraf bepaald zijn, of desgevallend door de rechter bepaald worden (Zie over deze nieuwe rechtsfiguur, *contrat dirigé, contrat forcé, contrat imposé*, of nog: *rapport contractuel d'origine légale*: Ripert, G., *Le régime démocratique et le droit civil moderne*, tweede uitg. Parijs (1948), n^r 153, blz. 282; — Ripert, G., *Aspects juridiques du capitalisme moderne*, tweede uitg., Parijs (1951), n^r 104, blz. 232 en volg.; — Morel, R., *Le contrat imposé*, in: *Le droit privé français au milieu du XXe siècle*, Parijs (1950), dl II, blz. 116 en volg.).

Alle betwiste voorwaarden dienen door de rechter onderzocht te worden. Het geschil wordt echter door de partijen zelf beperkt tot de voorwaarden die ze betwisten bij de hernieuwing van de huur; de rechter mag over de andere voorwaarden niet oordelen: deze blijven bestaan zoals in de vorige huurovereenkomst (Rb. Brussel, 11^e K. bis, 7 Nov. 1953, Kievoets t. Reynaert, *onuitg.*; — Rb. Brussel. 11^e K., 19 Juni 1953, Vanderheggen t. Herbots, *onuitg.*).

Enkele auteurs (De Page, 792 bis, B, 2°, c; — Tschoffen et Dubru, n^r 103, III) laten opmerken dat de rechter geen rekening mag houden met de subjectieve toestand van de partijen, zoals hun familiale toestand, de vermogensverhoudingen e.d.m., doch alleen met objectieve elementen.

Aldus geformuleerd schijnt deze opvatting te absoluut. Ze geldt ongetwijfeld voor de vaststelling van de prijs; doch zou b.v. 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 één van de kinderen te installeren ?

Artikel 19, dat exemplatief is, legt aan de rechter de te volgen werkwijze op wat betreft de vaststelling van de prijs (zie boven, n^r 41). 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 overeenkomst een beding zou ingelast worden waarbij hij zich het recht voorbehoudt om in de voorwaarden bepaald door artikel 4, aan de huur een vervroegd einde te stellen voor eigen gebruik of dat van zijn verwanten; of ook nog om de uitzetting in geval van vervreemding mogelijk te maken, of om de huurprijs te koppelen aan de index of een andere referentie.

Eveneens bedingen aangaande de vergoeding voor uit te voeren werken, 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 beide partijen.

Zo zal b.v. het beding van vervroegde beëindiging mogen ingelast worden, ingeval de verhuurder kinderen heeft die binnen korten tijd zullen moeten geplaatst worden.

Zo kan ook de verhuurder die ernstige redenen kan aanvoeren die het waarschijnlijk maken dat hij het gehuurde goed zal moeten vervreemden, terecht vragen dat deze mogelijkheid van uitzetting door de verkrijger voorzien wordt. Kortom ieder geval is een feitenkwestie en dient beoordeeld in het licht van de bijzondere omstandigheden.

Daar waar gevonnist werd dat het invoeren van een prijs, gekoppeld aan het index-cijfer niet gerechtvaardigd is indien partijen het in hun vroegere overeenkomst niet gedaan hebben (Vred. Brussel, derde kanton, 25 Oct. 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 61), dan werd dit beding door anderen billijk (Rb. Brussel, 11^e K. bis, 6 Juni 1953, Alberty t. Bernard, *onuitg.*) en door nog anderen overbodig geacht (Rb. Antwerpen, 6 Jan. 1953, *R.W.*, 1952-53, 1554).

Het is billijk het beding in te lassen van verbod veranderingswerken uit te voeren; de huurder zal toch de voor zijn handel nuttige werken mogen uitvoeren; het is ook billijk in de nieuwe huurovereenkomst de bepaling op te nemen dat het binnenonderhoud ten laste van de huurder komt (Rb. Antwerpen, 13 Juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 1343).

De uitzetting van de huurder in geval van vervreemding mag niet bepaald worden, tenzij in bijzondere omstandigheden (Vred. Ukkel, 26 Jan. 1952, *J.T.*, 1952, blz. 122; — Rb. Brussel, 11^e K. ter, 20 Juni 1953, Heirman t. Derouck, *onuitg.*).

Een persoon van 60 jaar vraagt terecht de inlassing en het beding van uitwinning in geval van verkoop, om eventueel aan zijn echtgenote en kinderen toe te laten, na zijn dood, het goed tegen een hogere prijs te kunnen verkopen (Rb. Brussel, 20 Febr. 1953, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 59; — *vgl.* Rb. Brussell, 11^e K. bis, 13 Juli 1953, Lafontaine t. Vits, *onuitg.*; — Rb. Brussel, 11^e K. bis, 6 Juni 1953, Alberty t. Bousson, *onuitg.*), Het volstaat dat de eigenaar de noodzakelijkheid van verkoop kunne voorzien (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 8 Nov. 1952, *onuitg.*). Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurders onverdeelde eigenaars zijn (Rb. Antwerpen, 14 Juli 1952, *R.W.* 1952-53, 1343; — Rb. Gent 2e K. 29 Jan..1954· 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, blz. 248).

Het is geen gebruik dat de overnemer van een huurovereenkomst een borgsom zou storten gelijk aan één jaar huishuur (id).

Het is normaal te bedingen dat de verbouwingswerken door de huurder aangebracht, aan de verhuurder zouden toekomen zonder vergoeding (id).

De verhuurder mag geen optie eisen van drie maanden, om de handelszaak van een huurder over te nemen tegen gelijke voorwaarden als een andere liefhebber (Vred. Spa, 14 Dec. 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 140).

Nu toch vrij algemeen wordt aanvaard dat de verplichting van uitsluitende briefafname zelfs mag ondersteld worden wanneer een brouwerij een herberg verhuurt, is het ongetwijfeld billijk deze bepaling in te lassen (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 20 Mei 1952, Cant t. Brouwerij Moortgat, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 13 Nov. 1952, Brouwerij De Zwaan t. Van den Wyngaert, *onuitg.*).

92. — De voorwaarden van de hernieuwde overeenkomst zullen dus door een vonnis vastgesteld worden. Dit vonnis bindt de partijen en geldt als overeenkomst.

Nochtans kunnen beide partijen tegen dergelijk vonnis steeds beroep instellen. Het beroep dient ingesteld te worden binnen de maand na betekening.

De Senaat had eerst beslist, — om onkosten 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 tussen de partijen in beroep gewezen wordt, geldt als definitieve overeenkomst tussen hen.

Nochtans kan de huurder, en hij alleen, binnen de vijftien dagen na betekening van het vonnis in beroep afstand doen van zijn vraag tot hernieuwing. De huurder is dus niet verplicht de hernieuwing van de huurovereenkomst tegen de door de rechter gestelde voorwaarden aan te nemen. Hij heeft een middel daartoe, afstand doen van zijn aanvraag.

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 binnen de vijftien dagen na de betekening van zijn vonnis in beroep, is het aan te raden dat hij het bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot zou doen. Dit is echter niet verplicht. De afstand zou b.v ook kunnen blijken uit een verklaring van de verhuurder, waarbij hij de afstand aanvaardt.

Hij kan afstand doen ook zonder beroep in te stellen : dit moet geschieden vooraleer de termijn van beroep verstreken is (Paternostre, nr 744; — Kluyskens, nr 255 bis, blz. 340; — Lahaye et Vankerckhove, nr 359).

Het gevolg van de afstand is dat de verhuurder met de aanvraag tot huurhernieuwing geen rekening zal moeten houden. Hij mag handelen alsof er geen aanvraag geweest was, en zal dus ook geen uitwinningsvergoeding dienen te betalen, indien hij de huurder uitwint.

De ongelijke behandeling van de verhuurder en de huurder 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 dergelijke huurder niet verbonden blijft (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 214, blz. 9).

93. — Hier kan terloops ook de vraag gesteld worden of de partijen ter gelegenheid van de hernieuwing recht hebben op een geschreven contract ?

De huurder b.v. kan er belang bij hebben, dat zijn overeenkomst geregistreerd wordt, om vaste datum te hebben en tegenstelbaar te zijn tegen de verkrijger in geval van vervreemding (art. 12).

Naar het gemeen recht waar de partijen vrij zijn al dan niet een huurovereenkomst aan te gaan, kan de ene de andere niet dwingen tot het ondertekenen van een schriftelijk contract.

Is het ter zake anders ?

Bij huurhernieuwing is het de wet die aan de verhuurder een overeenkomst oplegt. De partijen zijn niet meer vrij, op dit punt; althans de verhuurder is niet meer vrij, indien de huurder op regelmatige wijze de hernieuwing vraagt (zie boven nr 91).

In geval, wegens onenigheid, de voorwaarden dienen vastgesteld te worden door de rechter, zal het vonnis als huurovereenkomst gelden. Een vonnis heeft vaste datum en kan tegengesteld worden aan de verkrijger (art. 1743 B.W.).

Hetzelfde recht om een geschreven contract te eisen dient aan de partijen toegekend te worden, indien de nieuwe overeenkomst tot stand komt, hetzij bij akkoord, hetzij ingeval de verhuurder stilzwijgend instemt met de aanvraag van de huurder.

De huurder zou degevallend de verhuurder kunnen dagvaarden tot het opstellen van een schriftelijk contract, en in ondergeschikte orde om het te vellen vonnis als huurcontract te laten gelden.

Afdeling VI.

Weigering van de verhuurder om de huur te hernieuwen.

94. — De verhuurder kan, zoals boven (nr 89, 1) reeds gezegd werd, de huurhernieuwing weigeren. Doch deze weigering moet aan streng gestelde 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 uitwinningsvergoeding, en eventueel voor het bepalen van de omvang ervan (zie verder nrs 136 en volg.).

De weigering moet aan de huurder ter kennis gebracht worden door aangetekend schrijven of door deurwaardersexploot (Reyntens et Van Reepinghen, nr 157).

Dit moet geschieden binnen de drie maanden na ontvangst van de aanvraag van de huurder.

De Rechtbank te Antwerpen heeft in dit verband gevonnist dat de verhuurder drie maand lang gerechtigd blijft op de door hem gestelde voorwaarden terug te komen, zelfs om de huurvernieuwing te weigeren (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 30 Oct. 1952, *R.W.*,

1952-53, 887; — Rb. Antwerpen, 23 Juni 1952, Sterkens t. Cools, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 24 Maart 1953, Van Loock t. Van Hest, *onuitg.*). Na drie maand daarentegen mogen de voorwaarden niet meer aangevuld worden (Rb. Antwerpen, 20 Mei 1953, N.V. S.I.A. t. Parmentier, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 25 Nov. 1952, De Coster t. Lanssens, *onuitg.*), noch de prijs verhoogd (Rb. Antwerpen, 5 Maart 1953, N. V. De Populieren t. Gorens en Cloostermans, *onuitg.*), ook niet na expertise (Rb. Antwerpen, 13 Nov. 1952, N.V. Brouwerij Campina t. De Bruyn, *onuitg.*). Na diezelfde termijn kan het aanbod van andere voorwaarden niet meer omgezet worden in een weigering (Rb. Antwerpen, 13 Mei 1953, Muelenaer t. Roothaert, *onuitg.*).

Er wordt nergens in de wet uitdrukkelijk gezegd of deze voorwaarden dienen vervuld te worden op straf van nietigheid. Nochtans bepaalt artikel 14, eerste lid, *in fine,* dat, indien aan een van de aldaar gestelde voorwaarden niet voldaan wordt, de verhuurder geacht wordt in te stemmen met de aanvraag tot hernieuwing. Zo bestaat er toch minstens een onrechtstreekse sanctie van nietigheid, of juister, zal de weigering zonder uitwerking blijven indien ze niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 14, eerste lid.

Ook deze nietigheid dient als betrekkelijk beschouwd te worden: de huurder, in wiens belang ze ingesteld werd, zou er afstand kunnen van doen en de verhuurder zou eventueel deze afstand kunnen inroepen en bewijzen (*vgl.* boven, n^r 88).

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.

Nochthans bepaalt artikel 16, I, een aantal uitzonderingen op deze algemene regel.

Deze redenen van weigering, die de verhuurder kan laten gelden, dienen op beperkende wijze uitgelegd te worden.

Alleen de aldaar opgesomde redenen en geen andere mogen door de verhuurder ingeroepen worden.

Het zijn :

a) eigen gebruik van de verhuurder of zijn nabestaanden;
b) uitsluiting van handelsbestemming;
c) heropbouw van het gehuurde;
d) zware tekortkomingen vanwege de huurder;
e) afwezigheid van wettig belang in hoofde van de huurder;
f) aanbod van een derde.

Er zijn ook nog buitengewone redenen tot weigering voorzien in artikel 16, II, III en IV. Daarover wordt gehandeld in een afzonderlijke afdeling (n^rs 105 en volg.).

Als reden van weigering geldt,

95. — 1) de wil om persoonlijk en werkelijk het gehuurde goed te betrekken of het als dusdanig te doen betrekken door nabestaanden.

Deze nabestaanden worden op beperkende wijze opgesomd in artikel 16, I, 1°.

De afstammelingen: kinderen, kleinkinderen, achterkleinkinderen, zowel wettige als gewettigde en natuurlijke; doch in dit laatste geval moeten ze erkend zijn (Tschoffen et Dubru, n^r 47, B, 2).

Ook de aangenomen kinderen komen in aanmerking, doch de aanneming moet wettelijk geschied zijn (art. 343 en volg. B.W., gewijzigd door w. 22 Maart 1940).

De bloedverwanten in opgaande linie : ouders, wettige en die waarvan de verhuurder de erkende natuurlijke afstammeling is, en grootouders; de echtgenoot of echtgenote van de verhuurder, alsook de afstammelingen, aangenomen kinderen en bloedverwanten in de opgaande linie van de echtgenoot, zoals hierboven uiteengezet.

De verhuurder of zijn nabestaanden mogen het verhuurde goed betrekken als burgershuis of als handelshuis (Hilbert et Mary, n^r 144; — Paternostre, n^r 195; — Verbr., 15 Jan. 1953, *Pas.*, 1953, I, 327). Ze mogen er zelfs een gelijkaardige handel uitoefenen en de weigering moet niet eens vermelden dat een gelijkaardige handel zal uitgebaat worden (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 2 Juni 1952, De Herdt t. Van der Auwera, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 20 Jan. 1953, Morel t. Alzado, *onuitg.*).

De aard van de bewoning heeft alleen belang voor het toekennen van een uitwinningsvergoeding (zie verder n^r 147).

Dit werkelijk en persoonlijk betrekken mag ook geschieden door een aangestelde in de zin van artikel 1384 B.W. (De Page, n^r 793, B, 1°, noot; — Rb. Brussel, K. 11 bis, 11 Juli 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 530, n^r 44), dus in *gérance* (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 26 Maart 1952, Scholbert t. Vermeulen, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 23 Juni 1952, Sterkens t. Cools, *onuitg.*).

Hoofdzaak in dergelijk geval is dat het betrekken geschiedt voor rekening en onder toezicht van de verhuurder door iemand in zijn dienst en onder de persoonlijke verantwoordelijkheid van de verhuurder of zijn nabestaanden (Vred. Spa, 23 Nov. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 119 ; — Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *Jur. Liège* 1951-52, blz. 224; — Rb. Brussel, 3 Mei 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 285).

De wetgever wilde niet dat de eigenaar het zou verhuren aan een vreemde persoon, zodat, buiten de opgesomde verwanten, er geen andere in aanmerking komen.

Volgens Lahaye en Vankerckhove (n^r 401), zou de verhuurder zijn recht kunnen overdragen, b.v. indien hij, na de huurhernieuwing geweigerd te hebben, het onroerend goed verkoopt *(vgl.* ter zake van landpacht: Rb. Verviers, 14 Nov. 1952, *Jur. Liège*, 1953, blz. 305). Dit lijkt onjuist; de verkrijger kan de door de verhuurder ingeroepen reden niet voortzetten, daar deze verhuurder bewezen heeft, door de verkoop, dat hij zelf het onroerend goed niet zou gebruiken.

Wanneer er meerdere verhuurders zijn zouden zij het gehuurde mogen ter beschikking stellen van één of meerdere onder hen (Cass. fr., 16 Juli 1953, *Rec. Dall.*, 1953, J. 645).

De verhuurder moet niet bewijzen dat hij het onroerend goed nodig heeft (Vred. Ferrière, 20 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 152); de persoonlijke voorkeur van de verhuurder voor een bepaald goed, is voldoende (Vred. Brussel, eerste kanton, 13 Dec. 1951, *R.J.I.*, 1952, blz. 50); indien de verhuurder meerdere goederen bezit, kan hij vrij kiezen (Vred. Brugge, derde kanton, 18 Jan. 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 143).

Op het ogenblik van de weigering van huurhernieuwing moet de verhuurder de verwant, die het goed zal betrekken, niet met name aanduiden (Rb. Brussel, 10 Dec. 1952, *T. Vred.*, 1953, blz. 224; — Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 29 Dec. 1952, Vaes t. Buelens, *onuitg.*).

96. — De verhuurder kan eveneens zijn weigering motiveren met de reden dat hij het gehuurde werkelijk zal laten betrekken door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die de drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde graad van bloed- of aanverwantschap met hem of zijn echtgenote verbonden zijn als boven onder n° 95 uiteengezet.

Personenvennootschappen zijn : de vennootschap onder gemeenschappelijke naam, de vennootschap bij wijze van eenvoudige geldschieting, de samenwerkende vennootschap en de personenvennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

Ingeval de werkende vennoten, of zij die de drie-vierden van het kapitaal bezitten, de verhuurder of zijn echtgenote zelf zijn, of de afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in opgaande linie van de verhuurder of dezes echtgenoot, kan de verhuurder zich tegen de huurhernieuwing verzetten om het gehuurde werkelijk door de vennootschap te laten betrekken.

De wet zegt *vennoten* in het meervoud. Dit slaat op al de werkende vennoten. Zij moeten dus alle in de bepaalde familieband staan tot de verhuurder of zijn echtgenote.

In de verslagen voor 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, n° 384, blz. 7 en 1949-50, n° 36, blz. 6).

De wens om de zetel van de vennootschap uit te breiden, volstaat voor artikel 16, I, 1° (Vred. Brussel, 13 Nov. 1951, *R.J.I.*, 1952, blz. 49).

Indien de verhuurder een kapitaalvennootschap is (naamloze vennootschap of vennootschap bij wijze van geldschieting op aandelen), bepaalt artikel 17 dat onder « eigen gebruik » alleen kan begrepen worden, de wil om, in het verhuurde goed, de hoofdzetel van de vennootschap onder te brengen, indien hij in naburige lokalen gevestigd is.

Hoofdzetel betekent hier de voornaamste zetel en niet noodzakelijk de maatschappelijke zetel (Kluyskens, n° 255 bis, blz. 342; — Tschoffen et Dubru, n° 92).

Deze beperking werd ingevoerd om te beletten dat machtige kapitaalvennootschappen, door aankoop, een te groot aantal handelshuizen zouden inpalmen om er filialen of bijhuizen te vestigen (verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1948-49, n° 384, blz. 9; — De Page, n° 793, A, 1°).

Artikel 17 wijkt van de gewone regels- van de handelshuurwetgeving af en moet beperkend uitgelegd worden (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 23 Maart 1953, Hendrickx t. Schauvlieghe, *onuitg.*).

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 b.v. 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, blz. 286) of rechtover elkander liggen (Vred. Brussel, derde kanton, 7 Febr. 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 284, n° 56). Trouwens een amendement van senator Boulanger om « naburig » te vervangen door « aanpalend » werd tijdens dezelfde vergadering verworpen.

Niettegenstaande sommige verklaringen afgelegd tijdens de voorbereidende werken, zijn de samenwerkende vennootschappen geen kapitaalvennootschappen en vallen zij niet onder de toepassing van artikel 17 (Vred. Hoei, 26 Nov. 1951, *J.T.*, 1951, blz. 610).

De beperking door artikel 17 opgelegd aan de kapitaalvennootschappen geldt alleen voor artikel 16, I, 1°. Zij geldt niet voor de andere redenen van weigering. Deze vennootschappen mogen dus, zoals gelijk welke andere verhuurder, de overige redenen tot weigering inroepen (Rb. Gent, 3 Juli 1952, Prisunic t. Claes, *onuitg.*; — Vred. Luik, tweede kanton, 20 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 159; — Rb. Luik, 11 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 201; — Rb. Brussel, 11e K., 9 Juli 1953, Loosli t. Caisse Commune, *onuitg.*).

Het recht van weigering op grond van artikel 16, 1, 1° en 17 behoort aan de partij 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, blz. 255).

Als andere reden van weigering geldt,

97. — 2) de wil van de verhuurder om het onroerend goed aan te wenden tot een bestemming waarbij elke handelsbestemming uitgesloten is, b.v. om het onroerend goed verder te verhuren als burgerswoning, aan een uitoefenaar van een vrij beroep, 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 met uitsluiting van elke handelsbestemming.

Als de verhuurder zelf of zijn verwanten het willen betrekken zonder handelsbestemming, 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 niet zou mogen verhuren om een groothandel in uit te baten. De wet zegt dat elke handelsbestemming moet uitgesloten zijn, dus niet alleen de kleinhandel doch 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. 344). Daarentegen zou de verhuurder het mogen verhuren aan een ambachtsman, daar de wet het niet verbiedt (Reyntens et Van Reepinghen, nr 159).

De verhuurder zou het ook mogen ongebruikt laten (Vred. St-Gillis, 17 Dec. 1953, *J.T.*, 1954, blz. 12; — *anders*: Tschoffen et Dubru, nr 93). Het laten ledig staan van een onroerend goed is ook een bestemming en niemand is verplicht zijn goederen te doen opbrengen, onder voorbehoud van gebeurlijke correctie op grond van rechtsmisbruik.

98. — 3) De wil van de verhuurder om het onroerend goed of gedeelte van onroerend goed, waar de huurder zijn handelsbedrijvigheid uitoefent, te herbouwen is een derde reden tot weigering van de huurhernieuwing.

Alleen de eigenaar kan deze reden inroepen en niet de hoofdhuurder (Rb. Kortrijk, 10 Juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 978).

Hiertoe is nodig dat er vooraf afbraak is geweest. De afbraak en de herbouw moeten beide de ruwbouw van de lokalen betreffen en de gezamenlijke kosten moeten drie jaar huishuur overschrijden.

De reden van de afbraak is hier zonder belang: sleet, ouderdom enz. De reden heeft alleen belang voor het eventueel vaststellen van de uitwinningsvergoeding.

Volledige sloping zonder herbouw, is eveneens toegelaten (verslag Humblet, *Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, n^r 124, blz. 8; — Paternostre n^r 202; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 405); door af te breken zonder herbouw ontneemt de verhuurder alle handelsbestemming aan het verhuurde (zie boven n^r 97).

Ingeval betwist wordt dat de werken inderdaad de ruwbouw betreffen dient de huurder zich desgevallend van de rechter te voorzien. Twee naburige gebouwen zouden mogen afgebroken worden om één geheel te vormen (Vred. Luik, tweede kanton, 20 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 159; — Rb. Luik, 11 Maart 1952, *J.T.*, 1952; blz. 201).

99. — 4) Een vierde reden tot weigering van de huurhernieuwing ligt in de zware tekortkomingen van de huurder aan zijn verplichtingen. Hieronder zjin begrepen :

a) Zware tekortkoming aan de verplichtingen die, volgens het gemeen recht en eventueel de huurovereenkomst, op de huurder wegen (Lahaye et Vankerckhove, n^r 411), zoals : het gehuurde te gebruiken als een goed huisvader, regelmatig de huurprijs te betalen (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 9 Juli 1952, N.V. Davides t. Sarteel, *onuitg.*), de nodige onderhoudswerken uit te voeren enz.

Het bewijs der tekortkoming moet natuurlijk door de verhuurder geleverd worden (Vred. Luik, eerste kanton, 13 Nov. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 52).

b) de waardevermindering die het gehuurde eventueel zou ondergaan door toedoen van de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden. Zo het faillissement van de huurder (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 167), daar hieruit gewoonlijk verlies van cliëntele zal voortspruiten.

c) de wezenlijke veranderingen die zonder het akkoord van de verhuurder werden aangebracht aan de aard of de wijze van uitbating van de handel.

Zo het toevoegen van een dancing aan een café. 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, geschikt om meubelen te maken en hiertoe diende sedert jaren vóór de aankoop door de nieuwe eigenaar, werd terecht als meubelmakerij of schrijnwerkerij gebruikt door de huurder (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 27 Mei 1953, Erlick t. Blumenthal, *onuitg.*).

d) elke onrechtmatige daad van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van goede betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

Dit slaat op de onrechtmatige daden van de huurder tegenover de verhuurder bedreven, buiten de eigenlijke verbintenissen uit de overeenkomst : b.v. erge beledigingen, slagen, eerroof enz.

De toevoeging van het woord *objectief* wil eenvoudig zeggen, dat het om ernstige, zware tekortkomingen moet gaan, en niet om beuzelarijen.

Op te merken valt dat, behalve voor de onder d) vermelde tekortkomingen, de verhuurder reeds krachtens het gemeen recht, een reden zou hebben tot huurverbreking (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 et Dubru, nr 98; — Hilbert et Mary, nr 157; — Paternostre, nr 207; — Kluyskens, nr 255 bis; — Lahaye et Vankerckhove, nr 411; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 9 Juli 1952, Van Cauwenbergh t. 's Jongers *onuitg.*).

In de rechtspraak is als een voldoende reden tot weigering van de huurhernieuwing erkend :

1) Het feit van systematisch te weigeren een aanplakbrief te laten uithangen waarbij het goed te huur gesteld wordt (Vred. Brussel, eerste kanton, 20 Dec. 1951, *R.J.I.*, blz. 15).
2) De aanplakbrieven herhaaldelijk afrukken en beledigende brieven aan de verhuurder sturen (Rb. Brussel, 11e K. bis, 11 Juli 1953, Boeduct t. Vandermeersch, *onuitg.*).
3) Het faillissement van de huurder en zijn veroordeling wegens valsheid in geschriften, bankbreuk, verduistering van aangeslagen voorwerpen (Rb. Brussel, 1 April 1952, *Ann. Not. Enreg.*, blz. 98).
4) De huurder die het goed krachtens huurverlenging betrekt, doch het gehuurde verlaten en onderverhuurd heeft (Vred. Luik eerste kanton, 14 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 142; — Vred. Brussel, eerste kanton, 10 Febr. 1952, *R.J.I.*, blz. 57).

Werden integendeel niet voldoende geacht om de huurhernieuwing te weigeren :

1) Het feit van in de kleinhandel, een nieuwe reeks waren te gaan verkopen, die nochtans de vervollediging van de bestaande handel uitmaken (Vred. Brussel, 27 Dec. 1951, *R.J.I.*, blz. 58).
2) Het feit van eerst na het eindvonnis een aanplakbrief toegelaten te hebben, evenals het feit van slechts geringe huurprijs te hebben aangeboden en geweigerd te hebben de aanvullende grondbelasting te betalen (Rb. Luik, 11 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 201).

100. — Wanneer de verhuurder daarenboven eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde gedreven wordt en de verhuring tegelijk slaat op het onroerend goed én op de handelszaak, kan als reden tot weigering van huurhernieuwing ook nog gelden, buiten de boven onder nr 99 opgesomde tekortkomingen betreffende de verhuring van het onroerend goed, de tekortkomingen betreffende uitbating van de handel o.m. de verplichting om de bewaring van de handelszaak te verzekeren (Paternostre, nr 207).

Dit is vanzelfsprekend. De huurder, die bij onderstelling én het onroerend goed én de handelszaak huurt, is er toegehouden van de huurovereenkomst contractueel verbonden het goed te gebruiken als een goed huisvader en moet op dezelfde wijze de handelszaak uitbaten. Zware tekortkomingen in het genot van één van beide goederen, kan een reden zijn tot weigering van huurhernieuwing.

101. — 5) De afwezigheid van wettig belang in hoofde van de verhuurder (art. 16, I, 6°) is een reden tot weigering van de huurhernieuwing.

Deze reden geldt nochtans enkel voor het welbepaald geval waarin de huurder, in de onmiddellijke nabijheid van het verhuurde goed, ofwel een gelijkaardige handel begonnen is, ofwel heeft kunnen beschikken over een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf zou kunnen voortzetten (Tschoffen et Dubru, nr 100; — Paternostre, nr 215; — Lahaye et Vankerckhove, nr 419).

Kluyskens 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 dit zesde lid van artikel 16 valt (Kluyskens, n^r 255 bis, F).

De gelijkaardigheid zou, zo beweert men, hier in beperkende zin moeten uitgelegd worden, zodat beenhouwerijen in paardenvlees enerzijds en anderzijds in runds- en varkensvlees verschillend zouden zijn (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 9 Jan. 1952; Clapdorp t. Gagelmans, *onuitg.*).

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 die in artikel 14 wordt gesteld voor de betekening van de weigering van huurhernieuwing (Vred. Luik, eerste kanton, 28 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 251; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 173).

Daar de huurder zijn aanvraag moet doen tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het verstrijken van de huurovereenkomst, en de verhuurder drie maand tijd heeft om te antwoorden, is het in deze laatste periode van drie maand, dat de huurder ofwel over het gelijkaardig onroerend goed heeft moeten beschikken ofwel de handel is beginnen uitoefenen.

Pas dan heeft de verhuurder een reden tot weigering.Tschoffen en Dubru 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 het niet heeft gedaan, de huurhernieuwing niet kan bekomen (Tschoffn et Dubru, n^r 100). Deze stelling is in strijd met de tekst van de wet die hier strict moet uitgelegd worden en wel zegt « op dat tijdstip », de bedoelde periode mag niet uitgebreid worden.

Wat betekent over een goed beschikken ? De huurder moet eigenaar zijn of vruchtgebruiker of huurder van het onroerend goed.

Indien hij b.v. een optie heeft, zou art. 16, I, 6° eveneens van toepassing zijn. Doch hij zou in dit geval steeds van de optie kunnen afzien en aldus aan de toepassing ontsnappen (Paternostre, n^r 215).

Uit de slaafse interpretatie van de tekst volgt dat de verhuurder deze reden tot weigering zou mogen inroepen gedurende de volle periode van drie maand, dus ook nog als de reden maar zou ontstaan zijn nadat hij reeds een andere houding had ingenomen; dit is juist, maar op voorwaarde dat hij ze inroept binnen de drie maand na de aanvraag van de huurder.

102. — 6) De verhuurder kan ook als reden tot weigering inroepen, het aanbod van een derde om een hogere huurprijs te betalen. Hierover wordt afzonderlijk gehandeld, gezien het belang en het bijzonder karakter ervan (zie verder, n^rs 106 en volg.).

Afdeling VII. — *Houding van de huurder tegenover de weigering.*

103. — De huurder kan ongetwijfeld de ingeroepen reden betwisten indien het over de zware tekortkomingen gaat.

Artikel 16, I, 4°, derde lid, bepaalt formeel dat de in de eerste twee leden vermelde redenen door de huurder kunnen betwist worden. De huurder is zelfs verplicht zijn betwisting voor de rechter te brengen binnen de dertig dagen, op straf van uitsluiting, dit is van verval van het recht op huurhernieuwing (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 197, blz. 231; — De Page, blz. 217, noot I; — Paternostre, n^r 211).

Het aanbod van een derde (art. 16, I, 5°) is eveneens voor betwisting vatbaar (zie verder n^rs 110-111).

Quid voor de redenen van weigering voorzien in de artikelen 16, I, 1°, 2°, 3° en 6°, 16, II, en 16, III ?

De tekst zelf biedt geen argumenten.

Men kan zeggen dat de wetgever door formeel de mogelijkheid van betwisting te regelen voor de onder artikel 16, I, 4° en 5° vermelde redenen, bedoeld heeft aan de huurder niet toe te laten de andere redenen tot weigering te betwisten; men kan echter evengoed zeggen dat de wetgever door een bijzondere rechtspleging in te stellen voor deze twee redenen, er enkel heeft willen op wijzen dat voor de andere redenen de gewone wijze van betwisting openstaat.

Toch mag men uit artikel 24 afleiden dat de wetgever die betwistingen onder ogen heeft genomen (De Page, n^r 793, C, 3°, a), doch voor de termijn geeft artikel 24 geen aanduiding.

In het ontwerp dat door de Kamer aangenomen werd op 5 Februari 1948 (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1947-48, n^r 134) werd enkel voor de weigering om de reden 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, n^r 384). Doch in het tweede verslag Lohest (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r 36) wordt maar alleen voor het in artikel 16, I, 4° voorziene geval, het recht van betwisting toegestaan. Waarom het 3° weggevallen is, wordt nergens gezegd; de reden ertoe kan ook niet gegist worden. In de verdere besprekingen van de wet is het later steeds zo gebleven. Alleen nadat tengevolge van amendementen van de regering bij artikel 16, I, 4° het huidige tweede lid gevoegd was, werd er op gewezen dat dit tweede lid in het meervoud moest gesteld worden, daar een mogelijke betwisting aan de huurder opengelaten werd voor de eerste twee leden. De aandacht van de wetgever is dus wel gevestigd geworden op die term. 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 moeten doen.

De vraag blijft of dit verzuim als opzettelijk beschouwd moet worden, of erop wijst dat de wetgever geen bijzondere rechtspleging van betwisting voor de redenen van weigering opgesomd in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 6° heeft gewild.

Op dit punt is de rechtsleer en de rechtspraak zeer verdeeld (Sosset, J., *Le juge peut-il contester la valeur et la sincérité du refus de renouvellement du bail commercial ?, J.T.*, 1952, blz. 394).

Een deel van de rechtsleer (De Page, n^r 793, C, 2°, a; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 432; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 204) is van oordeel dat de huurder zich mag verzetten telkens wanneer de verhuurder gelijk welke reden van artikel 16 inroept. Anderen (Tschoffen et Dubru, n^r 91; — Paternostre, n^r 216) nemen het niet aan met deze variante, dat Tschoffen en Dubru (n^r 100, blz. 213) beweren dat de reden onder artikel 16, I, 6° wel mag betwist worden.

De rechtspraak is even verdeeld. Een groot deel oordeelt dat de redenen, andere dan artikel 16, I, 4° en 5° niet mogen betwist worden (Rb. Luik, 11 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 201; — Vred. St-Joost-ten-Node, 28 Sept. 1951, *T. Vred.*, 1952, blz. 39; — Vred. Luik, tweede kanton, 22 Nov. 1951, *T. Vred.*, 1952, blz. 47; — Rb. Luik, 18 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1952-53, blz. 11; — Vred. Spa, 21 Dec. 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 156; — Vred.

Molenbeek, 7 Aug. 1951, *R.J.I.*, 1951, blz. 48; — Rb. Brussel, 12 Febr. 1952, *Ann. Not. Enreg.*, blz. 62; — Vred. Luik, tweede kanton, 8 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 419; — Rb. Brussel, 4 Juli 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 285; — Vred. Luik, tweede kanton, 28 Febr. 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 208; — Rb. Brussel, 12 Febr. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 155; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 4 Febr. 1952, Petit t. Verhofstede, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 29 Jan. 1952, N.V. Roma t. De Bruyn, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1e K bis, 2 Juni 1953, Foerts t. Lambrechts, *onuitg.*).

Een ander deel van de rechtspraak, even belangrijk, neemt aan dat alle redenen van weigering door de huurder mogen betwist worden (Rb. Brussel, 4 April 1952, *J.T.*, 1952, blz. 338; — Rb. Brussel, 11e K. bis, 27 Dec. 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 293, nr 53; — Rb. Brussel, 11e K. bis, 7 Febr. 1953, *Chron. Jur. J.T.*, 1953, blz. 292, nr 51, met verwijzing naar *J.T.*, 1951, blz. 627, nr 24 en *J.T.*, 1952, blz. 283, nr 49).

Op te merken valt echter dat deze rechtspraak de mogelijkheid van betwisting maar aanneemt ingeval de ingeroepen reden niet oprecht is, bedrieglijk of absoluut niet ernstig.

104. — De oplossing van dit vraagstuk moet gezocht worden met in achtneming van de overweging dat telkens wanneer de verhuurder een van de in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° of zelfs 6° genoemde redenen inroept, hij geacht wordt een attribuut uit re oefenen van zijn eigendomsrecht, attribuut dat voor geen betwisting of appreciatie vatbaar is; de wetgever was van oordeel dat in die gevallen, de belangen van de huurder moeten wijken voor die van de eigenaar.

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 zal betrekken; dat de verhuurder beter een andere eigendom zou gaan bewonen; dat de afbraak en herbouw niet aangewezen zijn; dat het niet verantwoord is een handelshuis te bestemmen tot een ander doeleinde enz.

De enige sanctie in dergelijke gevallen bestaat erin, dat de verhuurder die het voornemen niet verwezenlijkt waarvoor hij de hernieuwing geweigerd heeft, een vergoeding zal moeten betalen bij toepassing van artikel 25, 3° en eventueel artikel 25, negende lid, in dit laatste geval gelijk aan de totale schade die de huurder zou ondergaan.

Hoewel in principe de ingeroepen reden niet voor betwisting vatbaar 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.* inzake landpacht : 1947 Verb., 13 Febr. 1947, *Pas.* I, 50).

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.

De verhuurder mag zich niet verschuilen achter zijn eigendomsrecht om klaarblijkend de wet te ontduiken en aan de huurder een recht op hernieuwing te onttrekken dat hem bij de wet wordt toegekend en dat hem slechts bij uitzondering kan worden geweigerd.

De oprechtheid van de intentie van de verhuurder mag dus wel betwist worden ingeval van bedrog (Vred. Brussel, 30 Oct. 1951, *R.J.I.*, blz. 65).

Zo zal de rechter b.v. de persoonlijke verschijning kunnen bevelen van een verhuurder die meer dan 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.*, blz. 48; — Rb. Brussel, 11e K. bis, 18 Dec. 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 293, nr 55).

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 geen loutere intentie zijn van de verhuurder, doch objectieve elementen die aan de werkelijkheid kunnen getoetst worden.

Zo b.v. de graad van verwantschap; of een kind werkelijk werd aangenomen of erkend; of de herbouw werkelijk de ruwbouw betreft; of de prijs van de verbouwingen werkelijk drie jaar huishuur zal overtreffen; of de huurder wel degelijk in de onmiddellijke nabijheid over een goed heeft kunnen beschikken. Zo werd gevonnist (Rb. Kortrijk, 10 Juli 1953, *R.W.*, 1952-53, 978) dat de huurder terecht aan de verhuurder het recht tot afbraak en herbouw betwiste, daar hij geen eigenaar is.

105. — Een tweede vraag is : wanneer moet de huurder zich verzetten tegen de ingeroepen reden van weigering.

Is het binnen een termijn van dertig dagen op straf van verval, zoals bepaald in artikel 16, I, 4° ?

De Page (nr 793, C, 2°, a) meent van wel, en men kan een tekstargument vinden in artikel 16, 4°, derde lid, dat het heeft over « opgegeven redenen », zoals het eerste lid van artikel 16, en niet enkel over de « tekortkomingen », zoals artikel 16, I, 4°, eerste twee leden. Tschoffen en Dubru (nr 100, blz. 111) nemen de termijn aan voor de reden vermeld onder artikel 16, I, 6°, Paternostre (nr 216) behoudt deze termijn voor aan de reden vermeld onder artikel 16, I, 4°; de rechtspraak is deze laatste mening toegedaan (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 28 Jan. 1953, Morel t. Alzado, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 11 Mei 1953, N.V. De Populieren t. Meylemans, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen 1e K. bis, 15 Juli 1953, Van Dyck t. Van Dyck, *onuitg.*).

Hoewel men uit de algemene economie van de wet en in het bijzonder uit de artikels 16, I, 4°, 18 en 21, tweede lid, moet aannemen dat de wetgever duidelijk het inzicht heeft gehad, dat de betwistingen tussen de partijen snel en op afdoende wijze, en zelfs binnen een welbepaalde termijn zouden beslecht worden, mag men hieruit toch niet bij analogie afleiden dat de huurder slechts over een termijn van dertig dagen beschikt. Temeer daar die betrekkelijk korte termijn gesteld is op straf van uitsluiting of verval.

Een zo drastische sanctie mag niet bij analogie opgelegd worden. Het moet nochtans gezegd worden dat de afwezigheid van een welbepaalde termijn een leemte is die *de lege ferenda* zou dienen aangevuld te worden. Indien de huurder op de ingeroepen reden van weigering van huurhernieuwing geen houding kiest, kan de verhuurder steeds de huurder voor de rechter roepen om de opzegging geldig te doen verklaren.

Afdeling VIII.

Aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

106. — Deze reden tot weigering van de huurhernieuwing is van gans bijzondere aard en werd ingevoerd, enerzijds ter bescherming van de vrijheid van de handel en de vrije mededinging, anderzijds om aan de verhuurder toe te laten de hoogst mogelijke opbrengst uit zijn onroerend goed te verwerven. Al de voorstellen en ontwerpen hebben altijd het aanbod van een derde voorzien om deze eenvoudige reden : de wet op de handelshuurovereenkomsten geeft een lange huurtermijn 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 moet uitoefenen. Deze nieuwe handelaar mag dus niet in de onmogelijkheid gesteld worden, lokalen te vinden, doordat hij overal voor de belangen van de gevestigde huurder zou komen te staan. Het is daarom normaal en economisch verantwoord, dat hij een hoger aanbod zal mogen doen om een huurceel te bekomen (Humblet, *Parlem. Hand.*, Kamer, 1946-47, 16 Febr. 1947, blz. 8).

Deze reden tot weigering wordt uitvoerig en zeer streng bepaald in de wet (art. 21, 22 en 23). Om geldig te zijn moet het aanbod aan de volgende voorwaarden voldoen :

a) het aanbod moet de verbintenis bevatten van de derde bieder om de uitwinningsvergoeding aan de eventueel uit te winnen huurder te betalen. Het is niet noodzakelijk dat het bedrag gespecificeerd wordt. Het op zich nemen van de principiële verplichting volstaat.

De verplichting van de derde bieder ontslaat de verhuurder niet van de eventuele verplichting de uitwinningsvergoeding te betalen, daar hij ten slotte het voordeel opstrijkt van de hogere huurprijs, die door de derde aangeboden wordt (De Page, n^r^ 793 bis, B, 1°, a).

b) uit het aanbod moet blijken dat de derde-bieder er minstens voor drie maanden toe verbonden blijft. 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 van de huurder gebracht worden, binnen de drie maanden na dezes aanvraag tot huurhernieuwing.

Dit is dezelfde termijn als voor de andere redenen tot weigering, die de verhuurder wil inroepen.

d) de verhuurder moet het aanbod kenbaar maken bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot.

Elke andere wijze van betekening zou waardeloos zijn. Het is echter niet strict noodzakelijk, dat de verhuurder een letterlijke copie geeft van de voorwaardelijke overeenkomst, die hij met de derde-bieder heeft aangegaan. 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 al de elementen beschikken.

Daarom ware het in elk geval geraadzaam dat de verhuurder het ontwerp van overeenkomst aan de huurder laat geworden (De Page, n^r^ 793 bis, B, 2°, blz. 222; — Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 364).

e) in de betekening moet de verhuurder uitdrukkelijk vermelden dat de huurder dertig dagen tijd heeft om dit aanbod te aanvaarden, op straf van verval in geval deze termijn niet nageleefd wordt.

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 mee houden.

107. — Buiten de bovenvermelde voorwaarden moet het aanbod vanzelfsprekend voldoen aan de geldigheidsvereisten die in het gemeen recht voor een aanbod gesteld worden. Zo zal de identiteit van de bieder moeten bekend gemaakt 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.

108. — 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 zonder iets te doen, dan is hij vervallen van het recht het aanbod te betwisten, en zijn vraag tot huurhernieuwing zal geweigerd worden. Hij behoudt evenwel een mogelijk recht op een uitwinningsvergoeding (art. 25, 4° en 5°; — Tschoffen et Dubru, n^r 108; — De Page, n^r 793 bis, C, 3°).

109. — Welke houdingen kan de huurder aannemen ?

1) Hij kan dezelfde huurprijs aanbieden als de derde, onder gelijke voorwaarden.

In dit geval is de zaak klaar, de huurder heeft de vookeur : zijn aanvraag tot huurhernieuwing wordt ingewilligd. Artikel 21 is op dit punt formeel waar het zegt « zonder verder opbod, bij voorkeur boven alle anderen ». De verhuurder zou dus met geen ander aanbod meer voor de dag mogen komen; hij zou ook geen andersluidende voorwaarden meer mogen voorstellen of een andere reden van weigering inroepen. De derde bieder zal zijn aanbod niet meer mogen verhogen.

110. — 2) De huurder kan de geldigheid van het aanbod betwisten om reden dat één der voorwaarden, boven opgesomd onder n^r 106-107, ontbreekt of niet verwezenlijkt is.

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 de bieder. Aldus ware het aanbod niet geldig, indien het gedaan wordt door een persoon die de nodige bekwaamheid niet heeft om zich te verbinden; het ware evenmin geldig wanneer het b.v. niet gepaard gaat met de verbintenis de uitwinningsvergoeding te betalen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 26 Jan, 1950, blz. 279).

111. — 3) De huurder kan ook de oprechtheid van het aanbod betwisten, b.v. om reden dat de derde-bieder klaarblijkend onvermogend is

(zie verklaring Rolin, *l.c.;* — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 14 Juli 1952, Clarist t. Van Brée en Poppe t. Bragacar, *onuitg.*), dat het aanbod niet gemeend is of niet ernstig. Het aanbod wordt echter vermoed oprecht te zijn (art. 1116, B.W., tweede lid). Het is dus de huurder die de bewijslast van de onoprechtheid draagt (zie boven Rb. Antwerpen). De bewijsvoering is echter vrij (De Page, nr 793 bis, D). Evenmin zou een aanbod met voorbehoud weerhouden moeten worden (Paternostre, nr 251).

112. — 4) De huurder kan een gelijke huurprijs aanbieden doch met andere voorwaarden.

In dit geval roept de rechter de verhuurder, de huurder en de derde-bieder samen en beslist hij aan wie de voorkeur zal gegeven worden.

De wet zegt niet hoe de zaak bij de rechter aanhangig zal gemaakt worden, of binnen welke termijn het zal moeten geschieden, hoe de rechter de partijen zal oproepen en op welke wijze hij de beslissing zal treffen (vonnis of bevelschrift) en welk rechtsmiddel er eventueel tegen zijn uitspraak zal mogelijk zijn.

Deze leemte dient opgelost te worden, met inachtneming van het eng formalisme van de wet in geheel deze stof. 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; — Lahaye et Vankerckhove, nr 271).

Practisch zal de rechter kennis krijgen van de onenigheid door een mondeling of schriftelijk verzoek tot oproeping in verzoening uitgaande van een der belanghebbenden.

Darop zal de rechter hen allen laten ontbieden door de griffier.

Deze oproeping wordt gelijkgesteld met een dagvaarding (Tschoffen et Dubru, nr 105 b; — De Page, nr 793 bis, C, 2°). De rechter zal de partijen in hun middelen horen, en moeten beslissen aan wie het onroerend goed zal verhuurd worden. Het vonnis zal eventueel vatbaar zijn voor verzet, en zal, zoals alle vonnissen inzake handelshuurovereenkomsten, steeds voor beroep vatbaar zijn.

113. — 5) De huurder zou geen mindere huurprijs met andere voorwaarden kunnen 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-bieder, moet de huurder minstens een gelijke huurprijs aanbieden.

Deze oplossing is ook van practische zijde te verkiezen, daar het anders 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 prijs en dezelfde voorwaarden en dan krijgt hij de voorkeur zonder verder opbod (art. 21, vierde lid) ofwel biedt de huurder dezelfde prijs aan, tegen 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 met de huurder dus minstens een gelijke huurprijs als de derde voorstellen.

Wat gebeurt er zo de derde bieder zijn bod intrekt na het verstrijken van de drie maanden ?

Volgens De Page (n^r 793 bis, C, 4°) zou artikel 22 analogisch moeten toegepast worden.

Er moet echter een onderscheid gemaakt worden.

1) Ingeval de huurder niet of niet tijdig een tegenaanbod heeft gedaan, zal hij in geen geval recht krijgen op huurhernieuwing : artikel 23 is formeel. Desgevallend zal de huurder een uitwinningsvergoeding bekomen krachtens artikel 25, vierde of vijfde lid. Wellicht kan ook het derde lid van toepassing worden.

2) Indien de huurder minstens een gelijke prijs heeft aangeboden en er betwisting bestaat over andere voorwaarden (artikel 21, laatste lid), kunnen zich twee gevallen voordoen.

a) ofwel is het rechtsgeding nog hangende : de rechter zal verklaren dat het aanbod *niet meer* geldig is (Paternostre, n^r 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 beëindigd.

De huurder is en blijft vervallen van zijn recht op huurhernieuwing. Hij zal eventueel een uitwinningsvergoeding bekomen ingevolge artikel 25, vierde en vijfde lid, daar de derde zich alleszins tot de betaling daarvan moet verbonden hebben.

Ook artikel 25, derde lid zou kunnen van toepassing worden : de verhuurder immers voldoet niet aan de voorwaarden waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitzetten.

In de praktijk zal dit geval wel niet veel voorkomen, daar over het algemeen het aanbod van de derde zal gedaan worden onder de vorm van een voorwaardelijke huurovereenkomst.

Het moet ook aangestipt worden dat de verhuurder, die een aanbod van een derde inroept, er goed zou aan doen deze derde een aanbod te laten geven dat hem langer bindt dan drie maanden : deze periode is een wettelijk minimum en mag alleszins verlengd worden.

Afdeling IX.

Pluraliteit van redenen tot weigering van de huurhernieuwing.

114. — Ongetwijfeld mag de verhuurder in zijn antwoord op de aanvraag tot huurhernieuwing meer dan één reden tegelijker tijd inroepen, de ene in hoofdorde en de andere in ondergeschikte orde (De Page, n^r 793, C, 2°, b; — Paternostre, n^r 214), op voorwaarde dat er geen tegenstrijdigheid bestaat tussen de twee (Vred. Luik, tweede kanton, 9 Juni 1951, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 55).

Zolang hij binnen de termijn van drie maand blijft na de aanvraag van de huurder, zou de verhuurder eveneens een tweede reden tot weigering mogen

inroepen, indien een eerste afgewezen werd of indien hij meent dat zij niet zal ingewilligd worden (Vred. St-Gillis-Brussel, 14 Nov. 1951, *J.T.*, 1951, blz. 618; — Tschoffen et Dubru, n^r 109; — Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 4 Nov. 1952, Ghys t. Storms, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 9 Maart 1953, *R.W.*, 1953-54, 803).

Er is geen enkel artikel in de wet dat zulks 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, n^r 214, blz. 10; — zie verder n^r 116).

Het kan trouwens *a contrario* opgemaakt worden uit de tekst van artikel 24 : door te bepalen dat en uitzonderlijke termijn van dertig dagen gegund wordt na het verstrijken van de termijn van drie maand 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 maand voorbij zijn kan, zelfs in de procedure geen andere reden meer ingeroepen worden zelfs zo zij met de reeds aangehaalde reden samenloopt (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 28 April 1952, Scholter t. De Potter, *onuitg.*).

Men heeft beweerd dat de verhuurder, die andersluidende voorwaarden voorstelt, impliciet de huurhernieuwing aanvaard heeft en het beginsel van de hernieuwing niet meer mag betwisten (Vred. Luik, eerste kanton, 28 Maart 1952, *J.T.*, 1952, blz. 251; — *anders* Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 30 Oct. 1952, *R.W.*, 1952-53, 887; — Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, Van Loock t. Van Hest 24 Maart 1953, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1^e K. bis. Sterkens t. Cools, 23 Juni 1952, *onuitg.*).

De verhuurder kiest zijn reden tot weigering indien hij er verschillende kan laten gelden (Rb. Antwerpen, vaste rechtspraak).

Afdeling X.

Onverantwoord verklaard weigeren van de huurvernieuwing. (Art. 24).

115. — Indien de rechter de door de verhuurder ingeroepen reden tot weigering van huurhernieuwing als onverantwoord heeft afgewezen, zal de huurder de hernieuwing bekomen.

Nochtans heeft de wetgever geoordeeld dat het billijk ware aan de aldus afgewezen verhuurder de mogelijkheid te gunnen aan de huurder andere voorwaarden of een aanbod van een derde te laten geworden. Daar de afwijzing gewoonlijk zal uitgesproken worden nadat de periode van drie maand verstreken is, binnen dewelke de verhuurder zijn reden tot weigering kon laten gelden, was het nodig dat de wet een bijzondere termijn openstelde.

116. — 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 Februari 1948 goedgekeurd werd (art. 26) werd aldus aan de afgewezen verhuurder een termijn van vijftien dagen gelaten, om eventueel andere voorwaarden voor te stellen; deze mogelijkheid was echter alleen voorzien voor weigering die gesteund was op het huidige artikel 16, I, 3° en 4°.

In het ontwerp dat door de Senaat in eerste lezing aangenomen werd op 8 Februari 1950 (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r 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 die buitengewone termijn ook beroepen op het aanbod van een derde.

In zijn verslag van 6 April 1950 (*Parlem. Besch.*, Senaat 1949-50, n^r 214, 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 maand 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 onmogeljik is. Doch het was nodig dat in een bijzondere tekst bepaald werd dat, wanneer het vonnis waarbij de verhuurder in zijn verzet tegen de hernieuwing wordt afgewezen uitgesproken wordt na de vorenbedoelde 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. »

Daarop werd de tekst in zijn huidige vorm aangenomen. Later werd alleen de termijn van een maand gerekend vanaf de betekening van het vonnis in plaats van na de uitspraak.

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 vordering afgewezen.

» Welke rechten heeft hij ?

» De verhuurder mag nog aan de huurder de voorwaarden bekend maken waaraan hij de hernieuwing van de huurovereenkomst ondergeschikt 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 wordt.

» Het kan gebeuren dat de verhuurder zijn vordering tot niet-hernieuwing der huurovereenkomst, zoals in het geval van artikel 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 te herbouwen.

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. »

117. — 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 waarbij de reden tot weigering ongegrond verklaard wordt, geveld wordt nadat de termijn van drie maand verstreken is, binnen dewelke de verhuurder zich tegen de aanvraag tot huurhernieuwing kon verzetten.

Als het vonnis nog geveld wordt binnen de termijn van drie maand, kan de verhuurder de uitzonderlijke termijn van een maand bepaald in artikel 24 niet inroepen. Hier is het dus de datum van de uitspraak die telt.

2) De reden van weigering moet door de rechter onverantwoord verklaard zijn. Het is dus nodig dat het geschil aan de rechter onderworpen werd en bij vonnis afgewezen werd.

De verhuurder die een reden van weigering verzaakt door afstand van eis of buitengerechtelijke verzaking, komt niet in aanmerking.

3) Artikel 24 is toepasselijk, welke ook de reden van weigering zij, die on-

verantwoord verklaard werd. Zelfs indien de reden tot weigering op zich zelf reeds onwettig was (Rb. Antwerpen, K. 1 bis, 13 Juli 1953, Van Dyck t. D. Schw., *onuitg.*). Ook de redenen voorzien in artikel 16, I en 16, II en III komen in aanmerking; er is geen enkele beperking meer. Artikel 24 geldt zelfs indien een aanbod van een derde onverantwoord verklaard wordt.

Alleen wanneer de andersluidende voorwaarden van de verhuurder in rechte afgewezen werden, zou hij geen tweede maal, buiten de gewone termijn van drie maand, nieuwe andersluidende voorwaarden kunnen voorbrengen. Immers, de verhuurder heeft tijdens de debatten alle gelegenheid gehad om eventueel veranderde voorwaarden voor te stellen.

4) Na het verstrijken van de gewone termijn van drie maand kan de verhuurder nog alleen als reden tot weigering inroepen, een aanbod van een derde of andersluidende voorwaarden.

Elke andere reden van weigerinng is uitgesloten : eigen gebruik, herbouw, afwezigheid van wettig belang enz. Dit volgt duidelijk uit de tekst. Het is een uitzonderlijke gunst die aan de verhuurder gegeven wordt en deze dient in beperkende zin verklaard te worden.

5) De verhuurder moet het aanbod van een derde of zijn nieuwe voorwaarden aan de huurder doen kennen uiterlijk binnen de maand na de betekening van het vonnis. De termijn begint maar te lopen vanaf de betekening : zolang deze niet heeft plaats gehad, loopt de termijn niet.

Dit is een toepassing van de regel dat niet betekenen hetzelfde is als niet bestaan. Zoals alle termijnen is hij vrij en loopt van daags na de betekening tot de vooravond van de overeenstemmende datum van de kalendermaand.

Hij mag nochtans handelen vóór het verstrijken van de beroepstermijn en zelfs vóór de betekening (Deweer en Dutordoir, blz. 50). Indien de verhuurder beroep heeft ingesteld tegen het vonnis van de vrederechter, zal hij ook nog over één maand beschikken na betekening van het vonnis in beroep dat het eerste vonnis bevestigde (Tschoffen et Dubru, n^r 109).

6) De verhuurder kan maar éénmaal over dit vermogen beschikken. Dit werd uitdrukkelijk verklaard tijdens de besprekingen in de Senaat op 8 Februari 1950 (*Parlem. Hand.*, Senaat 1949-50, 8 Jan. 1950, blz. 376), naar aanleiding van het amendement van Senator Coulonvaux, dat in de huidige tekst van artikel 24 opgenomen werd.

Na een tweede afwijzing van een aanbod van een derde, of, natuurlijk, indien de andersluidende voorwaarden van de verhuurder niet aanvaard worden, zal de huurhernieuwing aan de huurder toegestaan worden en heeft de verhuurder zijn middelen uitgeput (*vgl.* Paternostre, n^r 254, blz. 270).

7) Deze uitzonderlijke termijn wordt niet toegestaan, indien het aanbod van een derde afgewezen werd, om reden van onoprechtheid.

Dit volgt uit artikel 22. Het werd trouwens als klaarblijkelijk aangezien, tijdens de bespreking van het amendement Coulonvaux waarvan sprake hierboven.

118. — Wanneer het aanbod van de derde afgewezen werd, en de verhuurder binnen de buitengewone termijn geen nieuw aanbod heeft willen of kunnen voorbrengen, wordt de huurhernieuwing aan de huurder toegestaan. Tegen welke prijs en voorwaarden ?

Niet noodzakelijk tegen de prijs en de voorwaarden die door de huurder voorgesteld werden bij zijn aanvraag, want de verhuurder heeft ze minstens impliciet afgewezen, door zich te beroepen op het aanbod van een derde.

De oplossing ligt in artikel 22, dat verwijst naar de artikels 18 en 19; de partijen dienen dus te onderhandelen, en als ze niet akkoord geraken, zullen zij het geschil aan de rechter moeten onderwerpen. Deze zal uitspraak doen naar billijkheid zoals boven uiteengezet in nr 91.

In geval van blijvende onenigheid dient de meest gerede partij de zaak van de rechtbank aanhangig te maken.

Daar de besprekingen tussen partijen zullen geschieden na het verloop van dertig dagen, zal deze termijn van verval ter zake niet kunnen ingeroepen worden.

Afdeling XI.

Bijzondere redenen van verzet tegen de huurvernieuwing.

119. — Artikel 16, III, bepaalt dat sommige rechtsonbekwamen, waarbij de blote eigenaar gevoegd werd, zich tegen de hernieuwing kunnen verzetten indien zij het vrij beheer over hun goederen herkregen hebben.

De bedoeling van de wetgever bij het uitvaardigen van deze bepaling was, dat de handelshuurovereenkomsten, die gesloten werden door de vertegenwoordigers van een onbekwame, of door de vruchtgebruiker, niet dienden hernieuwd te worden, indien de onbekwame ten tijde van de aanvraag tot huurhernieuwing, het vrij beheer over zijn goederen of de blote eigenaar de volle eigendom ervan bekomen heeft.

Wie wordt door dit artikel beschermd ?

a) de minderjarige, d.i. hij die niet ten volle 21 jaar oud is;

b) de ontzette persoon, zowel hij die ingevolge artikel 487 B.W. gerechtelijk ontzet werd, als de wettellijk ontzette ingevolge de artikelen 31, 32 en 33 S.W.

c) de blote eigenaar;

d) de gehuwde vrouw;

e) de afwezige, d.i., in de zin van artikel 112 en volg. B.W., de persoon van wie men niet weet of hij leeft of overleden is;

f) de erfgenamen van de personen opgenoemd onder a) b) c) d) e).

De grondvoorwaarde van het verzet is, dat de handelshuurovereenkomst gesloten werd buiten hun instemming en buiten hun medewerking.

Als ze tot de overeenkomst medegewerkt hebben, kunnen ze zich niet verzetten tegen de hernieuwing.

Zo zou b.v. de gehuwde vrouw, die samen met haar echtgenoot een handelshuurovereenkomst heeft gesloten, zich niet tegen de hernieuwing kunnen verzetten, indien zij op het ogenblik van de aanvraag het vrij beheer over haar goederen bekomen heeft.

Hetzelfde geldt voor de blote eigenaar : indien hij samen met de vruchtgebruiker de overeenkomst heeft gesloten of ze nadien bekrachtigd heeft, kan hij zich niet tegen de hernieuwing verzetten.

De ontvoogde minderjarige kan geldig een huurovereenkomst van negen jaar sluiten. Hij zal zich dan niet meer op grond van artikel 16, III tegen de hernieuwing kunnen verzetten.

120. — Dit recht van verzet dient uitgeoefend te worden bij de eerste hernieuwing nadat de onbekwame het beheer over zijn goederen hernomen heeft; deze bevoorrechte personen hebben dus maar éénmaal recht op verzet.

Zo wordt b.v. het goed van een gehuwde vrouw verhuurd door de echtgenoot voor een periode van negen jaar. Het zevende jaar sterft hij. De vrouw die het beheer over haar goederen hernomen heeft, zal zich kunnen verzetten tegen de aanvraag tot huurhernieuwing, die de huurder doet tegen het einde van de huurtermijn. Als ze het dan niet doet, heeft ze niet meer het recht zich te verzetten tegen de tweede hernieuwing die negen jaar later aangevraagd wordt.

Het verzet moet geschieden in de vormen bepaald bij artikel 14. Daaruit volgt dat de bevoorrechte personen het beheer van hun goederen moeten hernomen hebben in de periode van drie maand waarover zij beschikken om de aanvraag tot huurhernieuwing van de huurder te weigeren (De Page, n^r 793, A, 3°; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 184; — Paternostre, n^r 221).

Deze stelling is niet helemaal volledig. Blijkbaar zou bv. de voogd toch voor de weigering mogen laten gelden dat de voogdij een einde zal nemen na de drie maand bedoeld in artikel 14, maar vóór de datum van de hernieuwing. Daarna is het te laat.

Deze laatste beschouwing leidt tot een lichte aanpassing van de hierboven vermelde regel. De mogelijkheid tot verzet zal bij de tweede hernieuwing bestaan, indien de drie maand reeds verstreken waren wanneer de onbekwame of de blote eigenaar meester werden van het goed.

121. — Dit recht van verzet geldt daarenboven enkel voor de op beperkende wijze opgesomde personen en hun erfgenamen.

Een rechthebbende onder bijzondere titel heeft dit recht dus niet: b.v. een onroerend goed van een minderjarige wordt verhuurd; na enkele jaren wordt het verkocht; de koper zal zich niet kunnen beroepen op artikel 16, III, om zich tegen de hernieuwing te verzetten.

Het volstaat echter dat één der medeeigenaars die hoedanigheid heeft (Lahaye et Vankerckhove, n^r 428).

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, behorende tot de huwelijksgemeenschap, die na de ontbinding aan de echtgenote toebedeeld worden (*anders:* Tschoffen et Dubru, n^r 96; — De Page, X, n^r 624).

In de grond beschouwd is deze regeling een toepassing van de artikelen 595, 1428, 1429, 1430 en 1718 B.W. Doch het was nodig dat een bijzondere tekst deze bepalingen toepasselijk maakte in de wet op de handelshuurovereenkomsten.

De verhuring van de goederen van een rechtsonbekwame voor meer dan negen jaar kan geldig zijn; doch de onbekwame die het beheer over zijn goederen herneemt is nooit langer gebonden dan de lopende periode van negen jaar (*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 art. 1429 en 1430 B.W.).

122. — Het gevolg van het verzet is dat de huurder de huurhernieuwing niet zal bekomen. De personen die zicht krachtens artikel 16, III, hebben ver-

zet, kunnen over hun goed vrij beschikken. Ze mogen het zelf betrekken of laten betrekken en verhuren aan wie ze willen (verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 214, blz. 8). Er zal dan alleen een uitwinningsvergoeding moeten betaald worden, indien zij zelf of de nieuwe huurder er een gelijkaardige handel drijven (Paternostre, nr 222, blz. 244; art. 25, 2° en 6°, w. 30 April 1951).

Afdeling XII.

Ongemotiveerd verzet tegen de huurhernieuwing.

123. — Artikel 16, IV geeft aan de verhuurder het recht om zich, in ieder geval, tegen de huurhernieuwing te verzetten, zonder enige reden te moeten opgeven. Hij mag steeds zijn goed terugnemen bij het eindigen van een negenjarige periode (Vred. St-Joost-ten-Node, 28 Sept. 1951, *T. Vred.* 1952, blz. 39).

Een weigering gesteund op het motief dat het gehuurde goed in de toekomst zal onteigend worden staat gelijk met een weigering die onder artikel 16, IV valt (Vred. Pâturages, 17 Sept. 1952, *T. Vred.*, 1953, blz. 99), evenals een niet regelmatig gemotiveerde weigering (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 2 Dec. 1952, N.V. De Populieren t. N.V. Belg. Gen. Bouw en Hyp. Mij, *onuitg.*; — Rb. Gent, 27 Maart 1953, Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.*).

Er is maar één voorwaarde gesteld : hij zal aan de huurder een uitwinningsvergoeding van drie jaar huishuur moeten betalen.

De in aanmerking te nemen huishuur in dit geval, is de huurprijs die door de uitgewonnen huurder betaald werd (Vred. Ronse, 6 Mei 1952, *T. Vred.*, 1953, blz. 97; — Kluyskens nr 255*bis*, 3°, blz. 341).

Daarenboven mag de huurder bewijzen dat hij grotere schade heeft geleden : in dit geval zal de verhuurder de schade volledig moeten betalen.

De schade omvat niet alleen de winstderving, doch ook alle andere verliesposten, zoals de verhuizing, de aanpassing van een nieuwgehuurde eigendom enz.

Hier wordt derhalve niet in aanmerking genomen het voordeel dat de verhuurder haalt uit de uitwinning, alleen de schade van de huurder komt in aanmerking, doch hij moet het bedrag bewijzen.

Nochtans kan de rechter hier eveneens het bedrag van de opbrengst der eventuele onderverhuring in mindering brengen van de huurprijs die tot grondslag zal dienen voor de berekening van de uitwinningsvergoeding (De Page, nr 793, B, 4°; — Kluyskens, *Contracten*, nr 255 bis, 3°, blz. 341; — Paternostre, nr 223, blz. 244).

Blijft de vraag of de in artikel 16, IV, bedoelde uitwinningsvergoeding kan verminderd worden, wegens de staat van verlating of verval. De techniek zelf van deze louter forfaitaire vergoeding schijnt zich daar tegen 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. Gent, 27 Maart 1953, Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.*; — vgl. *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 214, blz. 11; — Lahaye et Vankerckhove, nr 340). Het tiende lid van artikel 25 gaat niet samen met het volgende (zie verder nr 132; — *anders :* De Page, *l.c.*).

HOOFDSTUK VIII

De Uitwinningsvergoeding

AFDELING I. — *Aard.*

124. — Het toekennen van een uitwinningsvergoeding aan de huurder die geen hernieuwing van zijn huurceel bekomen heeft, was ook een van de voornaamste eisen van de handeldrijvende middenstand.

Over het principe zelf van het betalen van een uitwinningsvergoeding is er eigenlijk weinig getwist geworden tijdens de jarenlange bespreking van het ontwerp; het beginsel zelf werd omzeggens algemeen aanvaard. Strikt genomen, is het een logisch en noodzakelijk gevolg van de grondbeginselen die aan de wet op de handelshuurovereenkomsten ten grondslag liggen.

Deze wet voorziet enerzijds het recht van de huurder op een zekere stabiliteit van zijn huurceel, derwijze dat hem een minimum van duur gewaarborgd wordt, nodig om normaal de vruchten van zijn arbeid te plukken. De wetgever heeft gemeend deze duurtijd te moeten bepalen op negen jaar met twee hernieuwingen van ieder negen jaar.

Dit recht is echter niet onvoorwaardelijk. Het was onmogelijk aan de huurder in ieder geval de gestelde duur van driemaal negen jaar te verzekeren 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 kon geweigerd worden. Om de huurder in sommige van die gevallen toch enigszins schadeloos te stellen, werd bepaald dat hij een vergoeding zou uitbetaald krijgen. Dat noemt men de uitwinningsvergoeding.

125. — Hiermede heeft de wet van 30 April 1951 geen volstrekte nieuwigheid ingevoerd. De uitwinningsvergoeding bestond reeds in de wet van 30 Mei 1931 (art. 1764, 4 B.W.).

Er moest in dit stelsel een uitwinningsvergoeding betaald worden door de verhuurder, ingeval hij zelf het verhuurde goed overnam, om er een gelijkaardige handel uit te baten of het, met hetzelfde doeleinde, aan een derde overliet, op voorwaarde dat de huurder zes maanden voor de beëindiging van de overeenkomst, de voorkeur tot huurhernieuwing aangevraagd had (De Page, IV, nr 790, blz. 797 en volg.).

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 moet de gemiddelde huurwaarde van de laatste drie jaren minstens 25 % hoger liggen dan de huurwaarde van de eerste drie jaren. Ook kon het bedrag van de uitwinningsvergoeding in geen geval de huurprijs van het laatste jaar overschrijden.

Alles samen genomen kan van dat stelsel gezegd worden, dat weliswaar het principe van de uitwinningsvergoeding aanvaard was, doch dat in de praktijk de huurder ze slechts in uitzonderlijk gunstige gevallen kon bekomen, daar de veelvuldige en zeer strenge eisen de toepassing ervan tot een minimum herleidden.

126. — Ook artikelen 1744 en volgende B.W. voorzien een zekere vergoeding aan de huurder die uitgewonnen wordt door een derde verkrijger van het onroerend goed.

Deze vergoeding bedraagt voor een winkel (art. 1745 B.W.) het bedrag van de huurprijs over de periode die volgens de plaatselijke gebruiken toegestaan wordt tussen de opzeg en de uittreding.

Artikel 1749 B.W. voorziet zelfs dat de huurder niet kan uitgezet worden vooraleer de vergoeding betaald is door de verhuurder of de nieuwe huurder.

Evenmin als de uitwinningsvergoeding, was het retentierecht, aangenomen in de wet van 30 April 1951, nieuw.

127. — Was men het omzeggens eens over het principe zelf van de uitwinningsvergoeding, des te hardnekkiger werd getwist over de juridische grondslag ervan alsook over de omvang.

In de Kamer gold over het algemeen de opvatting, dat het betalen van de uitwinningsvergoeding gesteund was, hetzij op de ontduiking van de wet hetzij op de onrechtmatige mededinging of toeëigening van cliëntele, terwijl de Senaat meer overhelde naar de opvatting dat ze gesteund was op de vermogensverschuiving zonder oorzaak (vgl. voor de wet van 30 Mei 1931, De Page, IV, nr 788, blz. 795).

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 uitwinningsvergoeding toekent (Paternostre, nr 267, blz. 279 en volg.).

Zo zou men misschien kunnen beweren dat de verhuurder, die de hernieuwing aan de huurder weigert en zelf in het verhuurde goed een gelijkaardige handel uitbaat, zich meestal onrechtmatig zal verrijken ten koste van de huurder. Hetzelfde indien het goed verhuurd wordt aan een derde die er eveneens een gelijkaardige 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 het vermogen dat de wet hem verleende. Er is in dit geval ongetwijfeld ontduiking van de wet. De uitwinningsvergoeding van een jaar huishuur ingeval de verhuurder het goed van alle handelsbestemming wil ontdoen of tot herbouw overgaat, kan echter noch als ontduiking van de wet, noch als vermogensverschuiving zonder oorzaak bestempeld worden. En toch wordt er een uitwinningsvergoeding toegekend.

Het toekennen van de uitwinningsvergoeding is dus gesteund op de wet zelf, en uitsluitend op de 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, enkel in de gevallen dat de wetgever de huurder deze gunst waardig geoordeeld heeft. De wetgever heeft zelf afgewogen, waarom in het ene geval wel en in het andere niet. Een eenvoudige oplossing is onmogelijk.

128. — De bepalingen nopens het bedrag van de uitwinningsvergoeding zijn aanvullend recht.

Het betalen van een uitwinningsvergoeding in de gevallen die door de wet voorzien zijn, is geen dwingende verplichting, de partijen kunnen ervan afwijken en kunnen vrijelijk overeenkomen over het bedrag (Rb. Brussel,

22 Febr. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 157). Zij zouden eveneens van de vergoeding kunnen afstand doen en er volledig van afzien. Dit volgt duidelijk uit de termen « behoudens akkoord van de partijen ».

Om geldig te zijn moet het akkoord echter gesloten zijn n a d a t het recht op de huurhernieuwing voor de huurder ontstaan is. Van te voren kan de huurder er dus niet aan verzaken, noch een andere dan de wettelijke regeling aannemen (De Page, n^r 794, B, blz. 225; — Paternostre, n^r 274; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 388). Dit akkoord, in tegenstelling b.v. met de afstand van het recht op hernieuwing, is aan geen bijzondere vormvereisten onderworpen : het moet niet noodzakelijk blijken uit een authentieke akte of verklaring voor de rechter. Een gewoon geschrift volstaat.

Zelfs is strikt genomen een geschrift niet noodzakelijk voor het bestaan van het akkoord doch wel voor zijn bewijs. Daar de overeenkomst meestal een dading zal zijn, is een geschrift vereist ingevolge artikel 2044 B.W. (Reyntens et Van Reephinghen, n^r 214 a).

De wetgever heeft alleen gewild, dat aan de huurder een recht op uitwinningsvergoeding zou worden toegekend; zodra dit recht aan de huurder toekomt en vaststaat, kan hij er vrij over beschikken. Het staat vast zodra het zeker is dat de huurhernieuwing niet toegestaan wordt (De Page, n^r 794, B, *in fine*). Anderen gaan terecht verder en leren dat de overeenkomst aangaande de uitwinningsvergoeding 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 uitwinningsvergoeding (Tschoffen et Dubru, n^r 112, blz. 230 *in fine)*.

129. — De uitwinningsvergoeding zoals zij thans bepaald wordt in de wet van 30 April 1951 heeft het karakter van een f o r f a i t a i r e v e r g o e d i n g (De Page, n^r 794, A); zodra de gestelde voorwaarden vervuld zijn, is ook het bedrag van de vergoeding bekend.

Dit forfaitaire karakter heeft het voorwerp uitgemaakt van lange en hartstochtelijke besprekingen in de wetgevende kamers en gaf zelfs aanleiding tot een diepgaand meningsverschil tussen Kamer en Senaat.

De voorstanders van de vergoeding die gelijk zou zijn aan het verlies dat de huurder werkelijk ondergaat, steunden zich hoofdzakelijk op het rechtsbeginsel, dat iedere schade volledig moet vergoed worden.

Anderzijds lieten de voorstanders van een forfaitaire vergoeding gelden, dat de partijen er alle belang bij hebben, van te voren te weten welke som er zal dienen betaald te worden en aldus het in de praktijk moeilijk te leveren bewijs van de omvang der schade grotelijks uitgeschakeld te zien. Aldus worden een hele reeks processen in de kiem gesmoord. In het stelsel van de wet kon logisch geen ander systeem uitgedacht worden.

130. — De voorstanders van de integrale schadevergoeding verliezen uit het oog dat iedere betaling van volledige schadeloosstelling een onrechtmatige daad veronderstelt.

Welnu, de uitwinningsvergoeding wordt niet in alle gevallen aan de huurder toegekend als vergoeding voor de schade tengevolge van een onrechtmatige daad van de verhuurder, nu de wetgever toch zelf de vervroegde beëindiging van de overeenkomst toelaat. Enerzijds wordt het recht op een zekere duur van de overeenkomst in de wet vastgelegd, doch anderzijds laat de wet zelf aan de verhuurdr toe, onder bepaalde voorwaarden, deze minimumduur niet te eerbiedigen, door een vervroegd 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 vervroegd einde stelde aan de huurovereenkomst.

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 groot voordeel dat vele betwistingen over het bewijs van de geleden schade vermeden worden. De rechtbank te Antwerpen neemt terecht het forfaitaire karakter als beginsel aan, zodat het negende en tiende lid van artikel 25 eng verklaard worden (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 3 Juli 1953, De Caluwe t. Kockx, *onuitg.*).

131. — Op het forfaitaire karakter van de vergoeding worden door de wet zelf drie uitzonderingen bepaald : artikel 25, negende en tiende lid, alsook artikel 16, IV.

a) De huurder kan in de gevallen voorzien onder 2°, 3° en 5° van artikel 25 een hogere vergoeding vragen dan de forfaitaire, indien deze vergoeding kennelijk ontoereikend is ten overstaan van het voordeel dat de *verhuurder uit* de uitwinning gehaald heeft (Vred. Luik, tweede kanton, 13 Nov. 1952, *Jur. Liège,* 1952-53, blz. 77).

Deze uitzondering dient in beperkende zin verklaard te worden; het is alleen in de gevallen onder 2°, 3° en 5° van artikel 25 dat er kan afgeweken worden van het forfait in het voordeel van de huurder (De Page, nr 794, D, 3°, blz. 229);

Daarenboven moet het klaarblijkend zijn, dat de verhuurder uit de uitwinning een groter voordeel haalt dan het forfaitair bedrag, dat hij aan de huurder moet betalen. Het moet in het oog springen, er mag geen twijfel mogelijk zijn. (Tschoffen et Dubru, nr 114; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 233).

De rechtbank te Brussel (K. 11 bis, 27 Juni 1953, Mot t. Opdebeeck, *onuitg.)* oordeelde, doch ten onrechte, dat zodra de verhuurder de cliëntele te zijnen voordele overneemt, hij er klaarblijkelijk een groter voordeel uit haalt dan de forfaitaire uitwinningsvergoeding, daar deze cliëntele uiteraard slechts een gedeelte van de waarde van de handelszaak zou vertegenwoordigen.

Het is alleen het voordeel dat de verhuurder haalt uit de uitwinning, dat in aanmerking dient genomen te worden. Met het verlies dat de huurder eventueel ondergaat wordt geen rekening gehouden.

Hier komt alle voordeel van de verhuurder 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, blz. 610).

132. — b) De verhuurder kan zich van zijn kant tot de rechter wenden om een afwijking van het forfaitaire bedrag te bekomen als die vergoeding

Nr 131. — Eerste lid, wordt door de volgende tekst vervangen :

131. — Op het forfaitaire karakter van de vergoeding kent de wet vier uitzonderingen : 1) artikel 25, 3° en 6°; 2) artikel 25, tiende lid; 3) artikel 25, elfde lid en 4) artikel 16, IV.

Vierde en tiende regel : « 3° » valt weg.

Na nr 133 wordt een nr 133 bis ingelast :

133 bis. — d) De vierde 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 ten bedrage van drie jaar huishuur die hem forfaitair wordt toegekend, kan hij de algehele vergoeding bekomen van de schade die hij door de uitwinning heeft ondergaan.

Het is niet het voordeel dat de eigenaar of de derde huurder door de uitwinning verkregen hebben, dat in aanmerking moet genomen worden, maar wel het nadeel dat aan de uitgewonnen huurder werd berokkend. Dit is niet alleen het verlies van cliëntele, doch ook alle andere schadeposten als b.v. de verhuizingskosten, de aanpassingskosten in een ander huis, enz.

Nr 135, tweede en derde lijn « negende en tiende lid » wordt vervangen door : tiende en elfde lid.

kennelijk overdreven lijkt, gelet op de staat van verlating of verval van de handel op het tijdstip van de overneming. Enerzijds is het recht van de verhuurder meer beperkt dan dat van de huurder : hij kan alleen als reden inroepen de staat van verval of verlating van de handel; anderzijds mag hij die staat inroepen in alle gevallen waarin aan de huurder een uitwinningsvergoeding toegekend wordt. M.a.w. het is niet alleen in de gevallen voorzien onder 2°, 3° en 5° van artikel 25 dat de verhuurder de staat van verval of verlating mag inroepen. Hij mag het ook doen in de andere gevallen van artikel 25. Het is dan ook ten onrechte dat De Page (nr 794, D, 1°) en Paternostre (nr 303, blz. 310), het tiende lid willen voorbehouden aan de gevallen voorzien in het negende lid. Het geldt een algemeen beginsel dat door de tekst geenszins wordt beperkt tot die hypotheses.

Alleen voor de uitwinningsvergoeding bepaald in artikel 16, IV, is geen vermindering mogelijk (zie boven nr 123 *in fine*).

De verhuurder moet twee feiten bewijzen : de staat van verval of verlating, en daarenboven dat om die reden de forfaitaire vergoeding kennelijk 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 geleverd wordt dat er omzeggens geen handel meer bestaat, zal geen enkele vergoeding moeten betaald worden.

Ook hier dient het forfaitaire bedrag klaarblijkend, op in het oog vallende wijze, overdreven te zijn.

133. — c) De derde uitzondering is het geval voorzien in artikel 16, IV, wanneer de verhuurder de hernieuwing weigert zonder reden aan te geven (zie boven, nr 123).

133 bis

134. — Telkens wanneer er een uitzondering op het forfaitaire karakter van de vergoeding aanvaard wordt, in het voordeel van de huurder of van de verhuurder, zal het bedrag van de uitwinningsvergoeding vastgesteld worden volgens de regelen van gemeen recht. De huurder zal het werkelijk bedrag dienen te bewijzen van het voordeel dat de verhuurder uit zijn uitwinning haalt, en de verhuurder zal moeten bewijzen dat het forfaitaire bedrag niet gewettigd is wegens de staat van verval of verlating van het gehuurde.

In dit laatste geval kan het gebeuren dat geen enkele uitwinningsvergoeding zal dienen betaald te worden. De rechter, alvorens te oordelen, zal natuurlijk alle maatregelen mogen bevelen die hij geraden oordeelt : plaatsbezoek, expertise, persoonlijke verschijning, enz.

Bij gebrek aan nadere gegevens zal het bedrag echter mogen begroot worden *ex aequo et bono* (Rb. Bergen 13 Nov. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 681).

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 motiveringsplicht van de feitenrechten, en het toezicht door het Hof van Verbreking (zie hierover, Ronse, Jan, *Aanspraak op schadeloosstelling uit onrechtmatige daad*, Brussel (1954), nrs 493 en volg, blz. 333 en volg.)

135. — Deze uitzonderingen op de forfaitaire vaststelling van de uitwinningsvergoeding zullen in de praktijk zelden voorkomen. De gevallen geregeld door artikel 25, negende en tiende lid en artikel 16, IV zullen zich wel niet zo veelvuldig voordoen, en wat er ook van zij, de forfaitaire vergoeding moet klaarblijkelijk ontoereikend of overdreven zijn.

Blijkbaar zijn deze uitzonderingen verantwoord en brengen ze geenszins de algemene regel van de forfaitaire uitwinningsvergoeding in gevaar (*anders*: De Page, n^r 794, D, *in fine*).

Het is maar billijk dat ingeval de huurder het gehuurde goed in een kennelijke staat van verval of verlating brengt bij de overneming, hij geen of alleszins slechts een kleine uitwinningsvergoeding zal ontvangen, omdat de huurder 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 uitwinningsvergoeding in de gevallen van artikel 25, 2° en 5° kan ook verantwoord worden. Immers in die gevallen wordt aan de huurder de huurhernieuwing ontzegd, om in het gehuurde goed een gelijkaardige handel uit te oefenen, door de verhuurder of een derde. Artikel 25, 3° voorziet het geval dat de verhuurder het voornemen niet verwezenlijkt, waarvoor hij de huurder heeft kunnen uitwinnen.

Deze drie gevallen zijn juist diegene die aanleiding kunnen geven hetzij tot ontduiking van de wet (3°) of tot ongerechtvaardigde vermogensvermeerdering (2° en 5°).

Het is maar billijk dat aan de huurder, in die gevallen waarin bedrog kan voorkomen, de mogelijkheid gelaten wordt om te bewijzen dat de verhuurder een groter voordeel uit de uitwinning gehaald heeft dan het forfaitair vastgestelde bedrag.

Deze uitzondering doet geenszins afbreuk aan de algemene regel van het forfaitaire stelsel.

AFDELING II. — *Gevallen van verplichte vergoeding.*

§ 1. — Algemeenheden.

136. — Vooraf wordt vereist dat de huurder regelmatig zijn wil te kennen heeft gegeven de huurhernieuwing te bekomen, en dat het recht hem ontzegd werd.

Boven werd reeds uiteengezet wanneer en hoe de huurder dit recht op hernieuwing diende uit te oefenen en tevens in welke gevallen de verhuurder zich tegen de aanvraag kon verzetten of deze weigeren (zie boven n^rs 83 en volg., 94 en volg.).

Het is dus in principe alleen de huurder die regelmatig de huurhernieuwing heeft gevraagd en aan wie ze ontzegd werd die recht zal hebben op een uitwinningsvergoeding.

Deze algemene regel moet begrepen worden in die zin dat de huurder die, wanneer de huur ten einde loopt, de hernieuwing niet heeft gevraagd, geen vergoeding zal bekomen.

Op deze regel is er een uitzondering voorzien door artikel 26. Indien aan de overeenkomst een vervroegd einde wordt gesteld bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, of 12, zal de huurder eventueel recht hebben op een vergoeding. Het spreekt immers van zelf dat bij de hernieuwing niet diende aan te vragen (Verbr. 1 Oct. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 646; *R.W.* 1953-54, 1104; — zie verder n^r 152).

Doch niet alle afgewezen huurders zullen die vergoeding genieten.

Er bestaat wel een zeker verband tussen artikelen 16 en 25, doch zij zijn alles behalve correlatief; ze passen niet noodzakelijk in elkander en ze vullen elkander niet aan. Er wordt een uitwinningsvergoeding toegekend in al de gevallen die bepaald zijn in artikel 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, blz. 381; *Ann. Not. et Enreg.*, 1953, blz. 299; — Rb. Luik, 22 Oct. 1952, *Jur. Liège*, 1952-53, blz. 34.

Bij verhuring van lokalen bestemd tot handel en tot bewoning, zelfs bij afzonderlijke overeenkomsten, wordt er een vergoeding betaald voor het geheel, indien het een geheel uitmaakt bestemd voor kleinhandel (Rb. Brussel, K. 11 ter, 20 Juni 1953, Schrooten t. Tobet, *onuitg.*).

137. — Het bedrag van deze vergoeding beloopt één of twee jaar van de oude of de nieuwe huurprijs; het is zelfs drie jaar van de oude huurprijs als de verhuurder geen reden aangeeft voor zijn weigering.

Zoals reeds gezegd werd, is het een onbegonnen werk om op principiële basis het toekennen van de uitwinningsvergoeding te verantwoorden.

De enige nuttige wijze van uiteenzetting bestaat er dan ook in, de gevallen één voor één op te sommen en tevens het bedrag van de vergoeding aan te geven. Deductief, kan dan afgeleid worden, in welke gevallen van weigering tot huurhernieuwing er geen reden bestaat om een uitwinningsvergoeding te betalen.

§ 2. — Gevallen waarin de vergoeding één jaar van de oude huurprijs bedraagt.

138. — De huurder heeft recht op een uitwinningsvergoeding ten bedrage van één jaar van de oude huurprijs, d.i. van de huurprijs die hij zelf betaalde :

a) zo de verhuurder zich heeft verzet tegen de huurhernieuwing krachtens artikel 16, I, 2°, aangevende dat hij het zal laten betrekken door een derde, die er nochtans geen handel, ook geen groothandel zal uitbaten (De Page, n^r 793, B, 1°; — Paternostre, n^r 277; — Rb. Brussel, 12 Febr. 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 157).

Als de verhuurder het goed had uitgewonnen, door als reden op te geven dat hij zelf of de zijnen het goed zouden betrekken, zonder handelsdoeleinde, zou er geen uitwinningsvergoeding te betalen zijn (Vred. St-Gillis-Brussel, 14 Nov. 1951, J.T., 1952, blz. 170; — zie verder n^r 160 F).

De juiste opgave van de reden is van groot belang.

Is de verhuurder van zins het verhuurde goed zelf als woonhuis te gaan betrekken, dan formuleert hij zijn weigering niet aldus : « ik verzet mij tegen de hernieuwing, daar ik het goed een andere dan een handelsbestemming wil geven » (artikel 16, I, 2°). Daar hij zelf het goed als woonhuis zal bewonen zou hij geen uitwinningsvergoeding moeten betalen. Omdat hij echter zijn weigering verkeerd geformuleerd heeft valt hij onder artikel 25, 1°, dat een uitwinningsvergoeding toestaat van een jaar.

b) zo de verhuurder het goed wil heropbouwen in de voorwaarden bepaald bij artikel 16, I, 3° (De Page, n^r 793, B, 2°; — Paternostre, n^r 277; — Vred. Schaarbeek, tweede kanton, 18 April 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 132; — Rb. Brussel, 29 Jan. 1953, *Chr. Jur.; J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 68).

139. — Nochtans zal er in geval van herbouw niet altijd een uitwinningsvergoeding verschuldigd zijn.

Wanneer het slopen of herbouwen noodzakelijk gemaakt wordt door de

staat van ouderdom van het goed, door overmacht of door een wettelijke of reglementaire bepaling, is er geen uitwinningsvergoeding ververschuldigd. In algemene regel mag men zeggen, dat indien het slopen of heropbouwen noodzakelijk gemaakt wordt door een oorzaak buiten de verhuurder om, er geen vergoeding dient betaald te worden.

Het goed heeft zijn bestemming verloren en kan niet meer als voorwerp van een handelshuurovereenkomst in aanmerking komen. Aan de overeenkomst komt normaal een einde door het verdwijnen 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 hij in dergelijk geval geen uitwinningsvergoeding dient te betalen (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 217; — Tschoffen et Dubru, n^r 113, A, 2).

Door ouderdom verstaat men hier het volledig verval ten gevolge van slijtage; ook bouwvalligheid komt in aanmerking.

Overmacht is de onvoorziene oorzaak waaraan de verhuurder niets kan doen : brand, vernieling, verwoesting... (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 218).

Als wettelijke of reglementaire bepaling zal vooral in aanmerking komen : de onteigening ten algemenen nutte, erfdienstbaarheden *non aedificandi,* enz.

§ 3. — Gevallen waarin de vergoeding twee jaar van de lopende huurprijs bedraagt.

140. — Een vergoeding ten bedrage van twee jaar huurprijs is verschuldigd wanneer de verhuurder, zonder gewichtige reden, vóór het verloop van zes maand en wel gedurende minstens twee jaar, nalaat het voornemen uit te voeren met het oog waarop hij de huurhernieuwing heeft kunnen weigeren. Hier dient eerst en vooral nagegaan te worden welke reden de verhuurder ingeroepen heeft.

Het is van het allergrootste belang voor de verhuurder, dat hij bij de weigering van de huurhernieuwing de reden juist aangeeft. Immers, indien de verhuurder het voornemen niet uitvoert waarvoor hij de uitwinning bekomen heeft, zal hij een vergoeding van twee jaar dienen te betalen.

141. — De verhuurder heeft zes maand om het voornemen uit te voeren en dit moet verwezenlijkt blijven gedurende minstens twee jaar. Doet hij het niet, dan zal hij fataal een uitwinningsvergoeding van twee jaar betalen.

Deze bepaling werd ingevoerd om zoveel mogelijk het bedrog uit te schakelen (Vred. Luik, tweede kanton, 18 Juni 1953, *J.T.*, 1954, blz. 103) of zelfs om de lichtzinnigheid van de verhuurder te voorkomen en te sanctionneren.

De termijnen van zes maand en twee jaar beginnen te lopen vanaf de dag dat de huurder het verhuurde verlaten heeft (senator Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r 36, blz. 15).

142. — Wanneer het echter bewezen is dat de verhuurder onmogelijk het voornemen nog kan verwezenlijken, waarvoor hij de huurder uitgewonnen heeft, dient de termijn van zes maanden niet afgewacht te worden.

Nrs 140 en 141 worden door de volgende tekst vervangen:

§ 3. — Gevallen waarin de vergoeding drie jaar van de lopende huishuur bedraagt.

140. — Een vergoeding van drie jaar van de lopende huishuur is verschuldigd wanneer de verhuurder zonder gewichtige reden nalaat, binnen de zes maanden en gedurende minstens twee jaar, het voornemen uit te voeren met het oog waarop hij de huurhernieuwing heeft kunnen weigeren.

Indien de huurder kan bewijzen dat hij een grotere schade heeft geleden, zal de verhuurder gehouden zijn tot algehele schadeloosstelling (art. 25, 3°, gew. art. 5 van de wet van 29 Juni 1955).

Nochtans zal deze bijzonder zware vergoeding van drie jaar, eventueel verhoogd tot de volledige schade, niet verschuldigd zijn ingeval de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft die hem de weigering van huurhernieuwing mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding, of mits een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij reeds betaald heeft.

B.v. de verhuurder weigert de huurhernieuwing toe te staan, en geeft als reden dat hij het goed zal verhuren aan een derde zonder handelsbestemming. De uitwinningsvergoeding was in dit geval één jaar huishuur.

De verhuurder betrekt het echter zelf als burgershuis. Hij verwezenlijkt dus de reden niet waarvoor hij de huurder heeft uitgewonnen.

Krachtens de eerste zin van het nieuwe artikel 25, 3°, zou hij een vergoeding van drie jaar huishuur verschuldigd zijn.

Doch hier laat de tweede zin toe — en dit strookt met de billijkheid — dat hij geen verdere uitwinningsvergoeding zal moeten betalen, omdat de bestemming die de verhuurder aan het goed geeft, nl. eigen gebruik als burgershuis, tot geen enkele uitwinningsvergoeding zou aanleiding gegeven hebben, hadde de verhuurder die reden van eerst af aan ingeroepen.

Indien hij daarentegen als reden van weigering had aangegeven dat hij het huis zelf als burgershuis zou betrekken, en het nadien aan een derde verhuurt, dan is er aanleiding tot het betalen van een uitwinningsvergoeding gelijk aan drie jaar huishuur.

De verhuurder heeft er steeds belang bij de juiste reden aan te geven.

141. — De verhuurder heeft zes maand om het voornemen uit te voeren, en dit moet verwezenlijkt blijven gedurende minstens twee jaar. Doet hij het niet, dan zal hij fataal een uitwinningsvergoeding van drie jaar betalen.

Deze bepaling werd ingevoerd om zoveel mogelijk het bedrog uit te schakelen (Vred. Luik, tweede kanton, 18 Juni 1953, *J.T.*, 1954, blz. 103) of zelfs om de lichtzinnigheid van de verhuurder te voorkomen en te sanctioneren.

De termijnen van zes maand en twee jaar beginnen te lopen vanaf de dag dat de huurder het verhuurde goed verlaten heeft (senator Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 36, blz. 15).

De verhuurder moet geheel het gehuurde persoonlijk betrekken, indien dit als reden van weigering aangegeven werd, zowel de handelslokalen als de woonlokalen. De verhuring van de woonlokalen aan derden zou aanleiding geven tot het betalen van uitwinningsvergoeding (Rb. Brussel. 11e K. ter., 10 Juni 1953, Schrooten c/ Polet, *Chron. Jur. J.T.*, 1954, blz. 407, nr 85 ; — Rb. Brussel, 11e K., 25 Feb. 1954, *J.T.*, 1954, blz. 263).

Zo zou een verhuurder de hernieuwing geweigerd hebben om het goed te laten betrekken door zijn kinderen. Doch vooraleer hij zelfs de tijd heeft afgewacht dat de huurder zou vertrekken, heeft hij het goed aan een derde verkocht. Het is klaarblijkend dat de verhuurder het voornemen niet meer kan verwezenlijken waarvoor hij uitgewonnen heeft. Het is dan ook niet noodzakelijk de termijn van zes maanden of te wachten (zie Vred. St-Niklaas, 16 Dec. 1952, *T. Vred.*, 1954, blz. 13, bevestigd door Rb. Dendermonde, 9 Juni 1953, *onuitg.*).

143. — Nochtans in geval van overmacht of wanneer de verhuurder een gewichtige reden kan aanvoeren, zal hij de betaling van de in artikel 25, 3° bedoelde uitwinningsvergoeding kunnen ontlopen; tot het onmogelijke is niemand gehouden.

De gewichtige reden waarom de verhuurder het voornemen niet verwezenlijkt heeft, dient in ieder geval aan het oordeel van de rechter onderworpen te worden indien de partijen tot geen akkoord kunnen komen. Een sterfgeval of erge ziekte zou een voldoende gewichtige reden kunnen zijn.

Het uitblijven van een toelating tot bouwen, te wijten aan de administratieve traagheid is een voldoende reden (Vred. St-Gillis-Brussel, 8 Jan. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 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 maand, zal uit dien hoofde geen vergoeding moeten betalen (Vred. Luik, tweede kanton, 18 Juni 1953, *J.T.*, 1954, blz. 103).

144. — De verplichting om vóór het verloop van zes maand en minstens gedurende twee jaar het voornemen te verwezenlijken waarvoor de uitwinning bekomen werd, vergt geen uitleg voor de gevallen voorzien in artikel 16, I, 1° en 2° of artikel 17.

De verhuurder is verplicht binnen de zes maand het verhuurde te betrekken of van elke handelsbestemming te ontdoen. En zulks moet gedurende tenminste twee jaar volgehouden worden. Zo werd er gevonnist dat de eigenaar die de huurhernieuwing geweigerd heeft om zelf zijn eigendom te betrekken, aan de vereisten van de wet voldoet, indien hij binnen de zes maand begonnen is met het uitvoeren van werken met het oog op zijn installatie (Rb. Brussel, 12 Dec. 1952, *T. Vred.*, 1952, blz. 283; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 16 Juni 1953, Van Laey t. Gagelmans, *onuitg.*).

Wat betreft de verhuurder die het verhuurde wil herbouwen, dienen de werken aangevat te worden binnen de zes maand na het vertrek van de huurder.

Dat deze werken minstens twee jaar moeten duren zal de wetgever zeker niet bedoeld hebben. Ter zake dient die bepaling aldus begrepen te worden dat de werken, zohaast de huurder vertrokken is, met spoed moeten ondernomen worden, en op normale wijze twee jaar lang dienen voortgezet te worden indien zij niet vroeger kunnen afgewerkt worden, en behalve, wel te verstaan, wanneer er een gewichtige reden bestaat (Verslag Lohest, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, nr 36, blz. 16) b.v. de financiële onmogelijkheid voor de verhuurder om de herbouw uit te voeren (Paternostre, nr 279).

Na de herbouw, die voldoet aan de vereisten van artikel 16, I, 3°, kan de verhuurder vrij over het gehuurde beschikken : het zelf betrekken, verhuren aan wie hij wil en er de bestemming aan geven die hij verkiest.

145. — Is er een uitwinningsvergoeding verschuldigd indien er in het gehuurde goed hetzij door de verhuurder of de zijnen hetzij door een derde, een gelijkaardige handel uitgeoefend wordt na de herbouw ?

Er dient een onderscheid gemaakt te worden.

Indien de afbraak en de herbouw meer dan twee jaar geduurd hebben, of liever indien de gelijkaardige handel geopend wordt meer dan twee jaar na het vertrek van de huurder, zal er in geen geval een uitwinningsvergoeding te betalen zijn; artikel 25 voorziet het geval immers niet.

Ook indien de herbouw noodzakelijk was om reden van ouderdom of overmacht, of opgelegd door een wettelijke of reglementaire bepaling, zal er geen uitwinningsvergoeding verschuldigd zijn, zelfs niet indien de gelijkaardige handel minder dan twee jaar na het vertrek van de huurder begon. De oorspronkelijke huurovereenkomst is immers beëindigd door wegvallen van het voorwerp. Na de herbouw ontstaat er een nieuw goed, waarop de huurder geen rcehten kan laten gelden.

Een amendement van senator Boulanger er toe strekkende aan een uitgewonnen huurder na de herbouw een recht van voorkeur als huurder te geven werd verworpen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 14 Aug. 1950, blz 339).

Quid indien de herbouw vrijwillig geschied is door de verhuurder en de gelijkaardige handel begonnen wordt, minder dan twee jaar na het vertrek van de huurder ?

Deze vraag werd in de Kamercommissie van Economische Zaken gesteld, en verslaggever Humblet antwoordde, dat er toepassing diende gemaakt te worden van artikel 25, 6° (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, n^r 124, blz. 8).

Gesteld echter dat de verhuurder, bij zijn weigering tot huurhernieuwing, als reden heeft aangegeven de herbouw, om daarna in het goed een gelijkaardige handel uit te oefenen of te laten uitoefenen, dan zou artikel 25, 6° niet van toepassing kunnen zijn : immers de verhuurder heeft zijn voornemen verwezenlijkt en er kan van geen bedrog sprake zijn (Rb. Brussel, 29 Jan. 1953, *Chr. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 296, verbroken door Verbr. 22 Oct. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 619).

Het Hof van Verbreking neemt echter aan dat de bewoordingen van artikel 25, 2° algemeen zijn, en dat de vergoeding van twee jaar moet toegepast worden ook als er om een andere reden (herbouw b.v.) reeds een vergoeding van één jaar toegekend werd.

Indien echter het inzicht het goed te bestemmen tot een gelijkaardige handel na de herbouw niet aangegeven werd, zou er toch blijkbaar geen speciale uitwinningsvergoeding dienen toegestaan te worden, daar de wet niet uitdrukkelijk het geval regelt.

Daarenboven volgt uit de algemene beginselen van het huurrecht dat na afbraak de huurovereenkomst beëindigd is wegens tenietgaan van de zaak. Een nieuw goed werd opgebouwd en zal het voorwerp zijn van een geheel nieuwe overeenkomst. Minister Duvieusart legde een verklaring in die zin af (*Parlem. Hand.*, Senaat 1949-50, 2 Febr. 1950, blz. 339) om het amendement te doen verwerpen van senator Boulanger, die aan de huurder een voorkeurrecht wou zien verlenen bij het verhuren van het herbouwd goed.

§ 4. — Geval van gelijkaardige handel.

146. — De wetgever heeft heel wijs geen bepaling van gelijkaardige handel gegeven in de wet van 30 April 1951. Het zal in ieder afzonderlijk geval door de rechter dienen nagegaan te worden (De Page, n^r 794, C, 2°).

Een gelijkaardige handel is niet hetzelfde als een gelijke handel.

De bedoeling van de wetgever is dat, indien in het gehuurde goed een handel gedreven wordt waardoor een merkelijk deel van de cliëntele van de uittredende huurder ten goede komt of kan komen aan de nieuwe betrekker, de uitwinningsvergoeding verschuldigd is (Reyntens et Van Reepinghen, n° 255; — Tschoffen et Dubru, n° 113, b; — Paternostre, n° 281; — Rb. Luik, 22 Oct. 1952, *J.T.*, 1953, blz. 206; — Vred. Brugge, tweede kanton, 8 Dec. 1952, *R.W.*, 1952-53, 1119).

Als de nieuwe betrekker profijt haalt uit minstens een deel van de cliëntele van de uitgewonnen huurder, kan er sprake zijn van een gelijkaardige handel (Rb. Brussel, 17 Mei 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 292). Doch een handel is nodig; voor een kolenhandelaar is het verhuren van autoboxes geen handel (Rb. Gent, 5 Dec. 1952, Lambrecht t. Huylebroeck, *onuitg.*).

« De commissies verstaan de term *similaire* in die zin dat de gelijkaardigheid 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, n° 214, blz. 11).

Volgens de memorie van toelichting bij het oorspronkelijke wetsontwerp (*Parlem. Besch.*, Kamer 1946-47, n° 27, blz 15) wordt de gelijkaardige handel als volgt omschreven : « Er zal onbetwistbaar gelijkaardige 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 boekhandelaaar 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 een 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 ».

Er is gelijkaaridge handel indien de verhuurder in het onroerend goed een grootwarenhuis opricht, waarbij gedeeltelijk waren verkocht worden die door de uitgewonnen huurder verhandeld werden (Vred. Hoei, 26 Nov. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 610). Zelfs indien deze koopwaar in een gedeelte van het gebouw te koop gesteld wordt (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 9 Juni 1953, Dhooge t. Prisunic, *onuitg.*). Een beenhouwerij is niet van dezelfde aard als een winkel van wild en gevogelte (Vred. Luik, tweede kanton, 5 April 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, blz. 280).

147. — Het bedrag van de uitwinningsvergoeding verschilt naargelang de persoon die de gelijkaardige handel uitbaat.

1) Een bedrag van twee jaar van de oude huishuur is verschuldigd indien de gelijkaardige handel wordt uitgeoefend door de verhuurder of door een in artikel 16, I, 1° opgesomde huurder. Terloops dient opgemerkt te worden dat hiermede de betrekker bedoeld wordt; in de Franse tekst geeft de term *occupant* de bedoeling van de wetgever juist weer. Het is niet noodzakelijk dat de verhuurder het goed aan een van de opgesomde verwanten verhuurt, het volstaat dat hij het laat betrekken, welke ook de titel zij.

Ook de minderjarige, de ontzette persoon, of afwezige, de blote eigenaar, de gehuwde vrouw of hun erfgenamen, die bij het opnemen van het beheer over hun goederen, zich tegen de huurhernieuwing verzet hebben, moeten de uitwinningsvergoeding betalen, indien zij in het gehuurde goed een gelijkaardige handel uitoefenen.

In al deze gevallen is deze vergoeding gelijk aan een bedrag van twee jaar der oude huishuur, d.i. de huurprijs die door de uitgewonnen huurder betaald werd.

Er valt nog op te merken dat in geval de huurder, indien de verhuurder uit de uitwinning klaarblijkelijk een groter voordeel haalt, aan de rechter een aanvullende vergoeding zal mogen vragen in overeenstemming met het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning haalt (zie boven nr 131).

148. — 2) Twee jaar huishuur is ook verschuldigd zo het inzicht om in het gehuurde goed een gelijkaardige handel te drijven niet werd aangegeven bij de weigering tot huurhernieuwing en desniettegenstaande binnen de twee jaar na het vertrek van de huurder toch een gelijkaardige handel werd uitgebaat.

Deze uitbating kan geschieden door de verhuurder of door om het even wie (art. 25, 2°).

Indien reeds een vergoeding van één jaar betaald werd, zal een aanvullende vergoeding van nog één jaar verschuldigd zijn.

Er is desgevallend een hogere uitwinningsvergoeding verschuldigd indien de vergoeding kennelijk ontoereikend is, wegens het voordeel dat de verhuurder geniet.

Een paar voorbeelden zullen dit punt verduidelijken.

Er is uitwinning geschied, om het goed als burgershuis te verhuren. Een vergoeding van één jaar is verschuldigd ingevolge artikel 25, 1°. Binnen de twee jaar wordt er een gelijkaardige handel uitgebaat. De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de oude huishuur (art. 25, 3°). Daar, bij onderstelling, reeds één jaar betaald werd wegens de eerst ingeroepen reden, zal een aanvullende vergoeding van één jaar van de oude huishuur moeten betaald worden.

De uitwinning kan geschied zijn om aan de verhuurder toe te laten zelf een niet-gelijkaardige handel uit te oefenen. Er is dus geen vergoeding verschuldigd.

Binnen de twee jaar oefent de verhuurder echter wel een gelijkaardige handel uit: er zal een vergoeding verschuldigd worden gelijk aan twee jaaar oude huishuur.

149. — 3) Indien de gelijkaardige handel uitgeoefend wordt door een derde, verkrijgt de huurder een bijkomende zekerheid tot betaling van de uitwinningsvergoeding. De hoofdelijkheid wordt immers voorzien voor verhuurder en derde-huurder. Deze hoofdelijkheid is er steeds van rechtswege.

Het woord *eventueel* in de tekst is misleidend. Men zou het zo kunnen verklaren dat de hoofdelijkheid door de rechter al dan niet zou mogen aangenomen worden volgens de omstandigheden b.v. naargelang de derde-huurder al dan niet te goeder trouw is.

Dit is de bedoeling niet van de tekst.

Eventueel slaat hier op het geval dat er een handel uitgeoefend wordt door de derde-huurder. Er kan natuurlijk geen sprake zijn van hoofdelijkheid indien het de verhuurder zelf is die de gelijkaardige handel uitoefent.

Dergelijke handel kan uitgeoefend door de verhuurder of door een derde.

Zodra de eventualiteit zich voordoet dat de gelijkaardige handel door de derde-huurder uitgebaat wordt is er hoofdelijkheid met de verhuurder (*anders*: Reyntens et Van Reepinghen, nr 230). Gewoonlijk zal de derde weten of minstens moeten weten, welke handel vroeger in het gehuurde gedreven werd. Hij wordt steeds vermoed, — ook in de zeer zeldzame gevallen waarin hij het niet zou kunnen weten hebben, — met de verhuurder samen te heulen en is

hoofdelijk gehouden tot het betalen van de uitwinningsvergoeding. Het geldt hier een vermoeden *juris et de jure* (De Page, n^r 794 C, 2°, e; — Kluyskens, n^r 255 bis E, *in fine*).

§ 5. — Geval van aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

150. — Wanneer de huurhernieuwing geweigerd werd tengevolge van het aanbod van een hogere prijs door een derde, moet steeds een uitwinningsvergoeding betaald worden.

Zowel in het geval voorzien door artikel 25, 4° als in dat van artikel 25, 5° is de vergoeding evenwel slechts verschuldigd indien de huurder zelf een ernstig aanbod heeft gedaan (Tschoffen et Dubru, 113, B, 4°).

Werd ernstig geoordeeld, het aanbod van de in 1939 betaalde huurprijs, vermeerderd met 150 % (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 14 Juli 1952, Clarist t. Van Bree en Poppe t. Bengocar, *onuitg.*).

Bij hoger aanbod van een derde wordt de vergoeding berekend, niet meer op de huurprijs door de uitgewonnen huurder betaald, maar wel op de prijs die door de nieuwe huurder betaald wordt.

Er wordt immers verondersteld dat de aangeboden prijs de normale huurwaarde van het verhuurde goed weergeeft. Het is maar billijk dat de uitgewonnen huurder vergoed wordt naar de juiste waarde van zijn verlies, of beter, van het voordeel dat de verhuurder uit de uitwinning haalt, bij de verandering van huurder. Indien de nieuwe huurprijs progressief is zou naar billijkheid rekening dienen gehouden te worden met het gemiddelde (Lahaye et Vankerckhove, n^r 418).

Het spreekt van zelf dat het hier gaat over de werkelijke betaalde huishuur.

De uitgewonnen huurder die een derde is, zou tegenover de verhuurder en de opbiedende derde het juiste bedrag van de huurprijs, door alle middelen mogen bewijzen, indien op bedrieglijke wijze de prijs lager aangegeven werd, dan hij in werkelijkheid is (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 229).

Indien de nieuwe huurder een niet gelijkaardige handel drijft, bedraagt de uitwinningsvergoeding een jaar van de nieuwe huurprijs; ze zal twee jaar bedragen, indien de derde een gelijkaardige handel drijft.

Indien bij de weigering tot huurhernieuwing niet aangegeven werd, dat de derde een gelijkaardige handel zou uitoefenen, en hij er toch toe overgaat binnen de twee jaar na het vertrek van de uitgewonnen huurder, zal overeenkomstig artikel 25, 6°, een aanvullende vergoeding verschuldigd zijn.

Enkel in geval van gelijkaardige handel, bestaat weer de mogelijkheid dat de huurder méér bekomt dan de forfaitaire vergoeding, indien hij bewijst dat de verhuurder kennelijk een groter voordeel heeft behaald (art. 25, negende lid; — zie boven n^r 131).

§ 6. — Geval van verhuring van de handelszaak samen met het goed.

151. — Wanneer de verhuring tegelijk slaat én op het onroerend goed én op de handelszaak, zal de uitgewonnen huurder slechts dan een vergoeding

kunnen eisen, indien hij bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met tenminste 15 % heeft opgevoerd (art. 25, laatste lid; — zie hierover o.m. Rb. Dinant, 14 Maart 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 290).

De huurder moet dus vooraf bewijzen dat de waarde van de handelszaak door zijn toedoen tenminste 15 % verhoogd werd. Een waardevermeerdering tengevolge van objectieve omstandigheden, b.v. muntdevaluatie, zou hier niet in aanmerking komen (Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 438; — Tschoffen et Dubru, n^r^ 115 a). Deze laatste auteurs wijzen er terecht op dat de uitwinningsvergoeding aan de huurder van de handelszaak, enkel verschuldigd is, wanneer de eigenaar van de handelszaak een uitwinningsvergoeding zou kunnen bekomen.

Verslaggever Lohest (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1949-50, n^r^ 214, 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 tegelijker tijd de handelszaak (materiaal, benodigdheden enz.) en het gebouw, waarvan hij eigenaar of hoofdhuurder is, in huur geeft. Dat 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 uitwinning geen vergoeding aan de huurder, tenzij voor de op zijn kosten uitgevoerde verbouwingen.

De nieuwe tekst, vrucht van veel toegevingen, verleent een uitwinningsvergoeding, indien de uitgewonnen huurder bewijst dat hij zelf de belangrijkheid van de handelszaak met tenminste 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 ».

De rechter moet dus naar billijkheid oordelen, welke vergoeding aan de uittredende huurder zal moeten betaald worden, op grond van de waardevermeerdering, die toch aan de verhuurder te goede gekomen is. De huurder heeft in dit geval geen recht op forfaitaire vergoeding en de bewijstlast rust volkomen op hem (Rb. Luik, 11 Febr. 1953, *Ann. Not. Enreg.*, 1953, blz. 299). Hetzelfde vonnis neemt dat de huurder tevens zou moeten bewijzen dat hij schade geleden heeft. Dit ten onrechte: 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 uitwinningsvergoeding die het verlies van de handelszaak zou vergelden (Rb. Luik, 18 Dec. 1951, *Jur. Liège,* 1952-53, blz. 11), maar blijft gebeurlijk zijn recht behouden op de gewone uitwinningsvergoedingen.

§ 7. — Geval van vervroegde beëindiging van de huurovereenkomst.

152. — De wet van 30 April 1951 regelt twee gevallen waarin aan de huurovereenkomst een vervroegd einde kan gesteld worden, vooraleer de negen jaar verlopen zijn.

Onmiddellijk dient er op gewezen te worden dat hier geen huurhernieuwing dient gevraagd te worden om recht te hebben op een uitwinningsvergoeding (*Parlem. Besch.*,

N^r 152, vijfde lid wordt door de volgende tekst vervangen :

Indien de verhuurder het voornemen niet binnen de zes maand en gedurende minstens twee jaar ten uitvoer brengt, is er een vergoeding, gelijk aan drie jaar huishuur verschuldigd (art. 25, 3°) eventueel verhoogd tot het volledig bedrag van het nadeel dat de huurder ondergaat tengevolge van de uitwinning.

Nrs 148 en 149 worden door de volgende tekst vervangen :

148. — 2) Een vergoeding ten bedrage van drie jaar huishuur die de uitgewonnen huurder betaalde is verschuldigd zo het inzicht om in het gehuurde een gelijkaardige handel te drijven niet werd aangegeven bij de weigering tot huurhernieuwing, en desniettegenstaande binnen de twee jaar na het vertrek van de uitgewonnen huurder er toch een gelijkaardige handel wordt gedreven (art. 25, 6°, gewijzigd bij art. 1, 5° van de wet van 29 Juni 1955).

De uitbating van een gelijkaardige handel kan geschieden door de verhuurder of door een nieuwe huurder. Eigenlijk bedoelt de wetgever niet noodzakelijk een nieuwe « huurder » : de bedoeling is een verhoogde uitwinningsvergoeding toe te staan zodra er in het goed een gelijkaardige handel wordt gedreven. De verhuurder zou deze handel kunnen laten exploiteren door een zijner verwanten zonder huurovereenkomst. Ook in dit geval zal de verhoogde uitwinningsvergoeding verschuldigd zijn.

Indien er reeds een vergoeding van een of twee jaar betaald werd, zal deze aangevuld worden tot drie jaar.

Ze zal desgevallend kunnen verhoogd worden tot het totaal bedrag van de werkelijke schade door de uitgewonnen huurder ondergaan ; doch hij zal het bedrag van zijn schade, en niet het voordeel dat de nieuwe betrekker uit de uitwinning heeft gehaald, moeten bewijzen.

149. — 3) Indien de gelijkaardige handel uitgeoefend wordt door een derde, verkrijgt de huurder een bijkomende zekerheid tot betaling van de uitwinningsvergoeding. De hoofdelijkheid wordt immers bepaald voor verhuurder en derde-huurder. Deze hoofdelijkheid is er steeds van rechtswege.

Zodra de gelijkaardige handel door de derde-huurder uitgebaat wordt, is er hoofdelijkheid met de verhuurder (*anders :* Reyntens et Van Reepinghen, nr 230). Gewoonlijk zal de derde weten of minstens moeten weten, welke handel vroeger in het gehuurde gedreven werd. Hij wordt steeds vermoed — ook in de zeer zeldzame gevallen waarin hij het niet zou kunnen weten hebben — met de verhuurder samen te heulen en is hoofdelijk met hem gehouden tot het betalen van de uitwinningsvergoeding. Het geldt hier een vermoeden *juris et de jure* (De Page, nr 794 C, 2°, e ; — Kluyskens, nr 255 bis E, *in fine).*

Nr 150 laatste regel: « negende » wordt vervangen door: tiende.

Na nr 150 wordt een nr 150 bis ingelast:

§ 5bis — Verdeling van de uitwinningsvergoeding.

150 bis. — Door artikel 1, 6° van de wet van 29 Juni 1955 werd in artikel 25 een nieuw negende lid ingevoerd. In geval van onderverhuring met handelskarakter wordt aan de rechter de mogelijkheid gelaten de uitwinningsvergoeding te verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

Dit slaat vooral op het geval dat de handelszaak aan beiden in onverdeeldheid toebehoort of voor het geval van afstand van handelszaak met onderverhuring. Het kan eveneens toegepast worden in alle andere gevallen van handelsverhuring, want de tekst is algemeen.

De rechter zal naar billijkheid moeten handelen.

Senaat, 1949-50, nr 156 Lahaye et Vankerckhove, nr 445; — Tschoffen et Dubru, nr 117; — De Page, nr794, laatste lid; — Rb. Gent, 27 Maart 1953, Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.*; — Verbr., 1. Oct. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 646; — *R.W.*, 1953-54, 1109; — zie boven nr 136).

a) bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, kan de verhuurder een einde stellen aan de overeenkomst om zelf in het verhuurde goed een handel te drijven of door een, in dat lid vermeld persoon te laten drijven.

De vervroegde beëindiging kan dus alleen geschieden om een handel uit te oefenen in het gehuurde. Indien deze handel, groot- of kleinhandel, onderscheiden is van die van de huurder, zal geen uitwinningsvergoeding dienen betaald te worden. Is het eenzelfde of gelijkaardige handel, dan zal de vergoeding gelijk zijn aan twee jaar van de huishuur die door de huurder betaald werd (art. 25, 2°).

Indien de verhuurder het voornemen niet binnen de zes maand en gedurende minstens twee jaar ten uitvoer brengt, is er eveneens een vergoeding gelijk aan twee jaar lopende huishuur verschuldigd (art. 25, 3°), eventueel vermeerderd in geval de verhuuder kennelijk een groot voordeel behaald heeft (art. 25, negende lid).

Indien de verhuurder, vooraleer de twee jaar verlopen zijn, toch een gelijkaardige handel begint zal ook de vergoeding gelijk aan twee jaar huishuur moeten betaald worden (Tschoffen et Dubru, nr 48).

153. — 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 maand betrekt en waarvan de huurceel geen vaste datum heeft (art. 12, tweede lid). Over de huurder die het goed nog niet zo lang bewoont, wordt verder gehandeld (nr 161).

Zoals boven (nrs 75 en volg.) uiteengezet, kan de verkrijger binnen de drie maand een opzegging geven van een jaar, om de beperkend opgesomde redenen.

Indien de verkrijger van zijn recht gebruik maakt en de uitzetting eist, zal er een uitwinningsvergoeding verschuldigd zijn, die gelijk is aan de vergoeding, te betalen door de verhuurder die de huurder heeft uitgewonnen om de redenen in artikel 16, I, 1°, 2°, 3° en 4° uiteengezet (Tschoffen et Dubru, nr 83).

Indien de verkrijger het goed zelf betrekt of laat betrekken door de in artikel 16, 1° vermelde personen, is er geen uitwinningsvergoeding, indien geen gelijkaardige handel uitgebaat wordt; een vergoeding van twee jaar van de lopende huishuur dient betaald te worden indien de handel gelijkaardig is of wordt binnen de twee jaar (art. 25, 2° en 6°).

Wordt een andere dan een handelsbestemming gegeven aan het goed, dan bedraagt de uitwinningsvergoeding één jaar huishuur (art. 25, 1°).

Bij herbouw is de vergoeding gelijk aan één jaar huur, of is er zelfs geen vergoeding verschuldigd, indien de herbouw noodzakelijk wordt tengevolge van ouderdom, overmacht of wettelijk of reglementair voorschrift.

Bij zware tekortkoming van de huurder aan zijn verplichtingen, zal er wederom geen uitwinningsvergoeding moeten betaald worden (art. 16, I, 4°).

Indien het voornemen waarvoor de uiteenzetting toegestaan werd, niet uitgevoerd wordt vóór het verloop van zes maand en gedurende minstens twee jaar, zal een uitwinningsvergoeding moeten betaald worden van twee jaar huishuur. Hetzelfde geldt indien in het gehuurde een gelijkaardige handel wordt uitgebaat (art. 25, 6°).

Dit alles neemt nochtans niet weg dat de verkoper eventueel schadevergoeding zal verschuldigd zijn voor deze voorbarige uitzetting (art. 1743 en volg. B.W.).

Afdeling III.

Berekening, tijdstip van betaling, en schuldenaar van de uitwinningsvergoeding. — Retentierecht.

154. — Artikel 25, achtste lid, bepaalt: « de door de onderverhuringen opgebrachte huurgelden kunnen door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de in dit artikel en in artikel 16, IV voorgeschreven vergoeding ».

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 voor gevolg zou kunnen hebben dat de vergoeding geheel vergaat indien de onderverhuringen hoog zijn (in de Nederlandse tekst staat *lang*, hetgeen klaarblijkelijk onjuist is, terwijl in de Franse tekst *élevées* staat). Het behoort immers tot een courante praktijk dat de handelaaar 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 overdreven 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 ontroerend goed onderverhuurd heeft, moet voor de bepaling van de huurprijs bij de berekening van de uitwinningsvergoeding, niet noodzakelijk rekening gehouden worden met deze huurgelden, die door de onderverhuring opgebracht werden. De rechter oordeelt naar billijkheid (Vred. Luik, tweede kanton, 12 Juni 1952, *J.T.*, 1953, blz. 60; — Rb. Brussel, 6 Juni 1952, *R.J.I.*, 1952, blz. 292; — Rb. Brussel, 11e K. ter, 10 Juni 1953, Heirman t. Derouck, *onuitg.*; — Rb. Brussel, 11e K. 6 Juni 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 540, nr 54).

Naargelang van de omstandigheden zal hij het bedrag van die huurgelden al dan niet mederekenen.

Zoals de tekst het trouwens uitdrukkelijk zegt, geldt dit voor alle uitwinningsvergoedingen, ook deze voorzien door artikel 16, IV (De Page, nr 794, E; — Paternostre, nr 300).

Ten onrechte werd gevonnist dat enkel de eigenlijke huurprijs in aanmerking komt met uitsluiting van de belastingen en andere lasten (Vred. Brussel, tweede kanton, 30 Juli 1952, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1952, blz. 540, nr 53).

155. — De uitwinningsvergoeding is eisbaar vanaf het ogenblik, waarop het recht van de huurder op die vergoeding vaststaat. Artikel 25 bepaalt formeel dat de huurder recht heeft op de uitwinningsvergoeding zodra de huurhernieuwing hem ontzegd werd. Dus ontstaat het recht op vergoeding dertig dagen na de in artikel 14, eerste lid, voorziene weigering, tenware de huurder overeenkomstig artikel 16, I, 4° de ingeroepen redenen zou betwisten; in dit laatste geval zal het recht pas ontstaan nadat door een vonnis, dat kracht van gewijsde heeft, een overeenkomst of een verzaking, de opzegging onbetwistbaar wordt.

Zodra hij het recht heeft, is het ook eisbaar, vermits de wetgever nergens bepaalt dat het pas later eisbaar wordt. De vergoeding werd trouwens aan de

huurder toegekend enerzijds als schadevergoeding doch ook om hem in staat te stellen zich elders te vestigen (*vgl.* De Page, n^r 794 bis). Welnu, deze installatie moet kunnen voorbereid worden, daar het niet is op het ogenblik dat hij uitgezet wordt dat de huurder een andere mogelijkheid om handel te drijven moet gaan zoeken (Rb. Brussel, 12 Febr. 1952, *Ann. Not. Enreg.*, 1952, blz. 62; — noot Van Reepinghen, *J.T.*, 1951, blz. 586; —*anders* : Vred. St-Gillis-Brussel, 31 Oct. 1951, *J.T.*, 1951, blz. 586; — De Page, n^r 794 bis, A, *in fine*).

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 de verbeteringen tot aan zijn vertrek kan wegnemen (Rb. Gent, 20 Nov. 1953, Segers t. De Groote, *onuitg.*).

156. — De wetgever heeft het recht op vergoeding van de uitgewonnen huurder verzekerd door een uitzonderlijk recht om zich in het gehuurde goed te handhaven totdat de vergoeding werkelijk is betaald, en wel zonder enige huishuur verschuldigd te zijn.

Dit uitzonderlijke vermogen betreft enkel het deel van de vergoeding, dat niet ernstig betwist wordt of kan betwist worden (art. 26; — Rb. Gent, 27 Maart 1953, Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.*; — Vred. Ferrières, 21 Febr. 1952, J.T., 1952, blz. 271).

Doorgaans kan de uitwinningsvergoeding van één jaar (art. 25, 1°) of van drie jaar (art. 16, IV) moeilijk in twijfel getrokken worden.

De vergoeding van twee jaar kan soms ernstig betwist worden b.v. als er onenigheid bestaat over de gelijkaardigheid van de handel.

De aanvullende vergoeding, gevorderd boven de forfaitaire, of de door de verhuurder ingeroepen staat van verval of verlating (art. 25, tiende lid), zal meestal aanleiding geven tot ernstige betwisting (verklaring Lohest, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1949-50, 2 Februari 1950, blz. 344).

Indien de verhuurder het onbetwiste of niet ernstig bestreden deel van de vergoeding niet betaalt, mag de huurder in het goed blijven, zonder huishuur verschuldigd te zijn.

Het is niet nodig dat de huurder hiertoe vooraf in rechte gemachtigd werd (Rb. Brussel, *Chron. Jur.*, *J.T.*, 1953, blz. 285, n^r 79).

De vergoeding moet in geld aan de huurder betaald worden : de verhuurder zou aan zijn verplichtingen niet voldoen indien hij b.v. voorstelde de huurder een bepaalde tijd in het gehuurde te laten zonder huishuur te moeten betalen (Tschoffen et Dubru, n^r 118). Een akkoord kan natuurlijk wel gesloten worden in die zin na ingang van het recht op vergoeding (art. 25, eerste lid).

157. — In beginsel moet de uitwinningsvergoeding betaald worden door de verhuurder of zijn rechthebbende, zoals de verkrijger, die de huurder uitwint (art. 12). Nochtans, indien de huurder de hernieuwing niet bekomt, omdat de voorkeur aan een opbiedende derde gegeven werd, is deze laatste eveneens gehouden tot betaling van de vergoeding (art. 21, eerste lid).

In dit geval heeft de huurder dus twee schuldenaars, de verhuurder en de derde (De Page, n^r 793 bis, blz. 220). Bij gemis aan 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 kunnen ontvangen (De Page, nr 793 bis, 1, a).

Indien echter in het gehuurde goed binnen de twee jaar na het vertrek van de huurder, een gelijkaardige handel gedreven wordt door een derde, zonder dat dit voornemen bij de weigering tot huurhernieuwing was aangegeven (art. 25, 6°) dan zullen de verhuurder en de derde hoofdelijk gehouden zijn (zie boven nr 149).

De gewezen huurder kan dus in zekere gevallen twee schuldenaars hebben. Wie zal echter die vergoeding uiteindelijk dragen ? In het geval vermeld onder artikel 21, eerste lid, is de opbiedende derde verplicht zich te verbinden tegenover de huurder; met de verhuurder integendeel kan hij gelijk welke overeenkomst sluiten, hetzij hij de huurprijs vermeerderd met de uitwinningsvergoeding op zich neemt, hetzij deze laatste som uiteindelijk de verhuurder ten laste moet vallen. Het inzicht van deze laatste twee partijen dient gezocht te worden.

Indien verhuurder en 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. 221, voetnoot 2); het is nochtans niet uitgesloten dat de nieuwe huurder niets afwist van de vroegere opzeggingen of gedingen en hem geen schuld treft, zodat alle schade uiteindelijk ten laste dient te vallen van de verhuurder.

Afdeling IV.

Verjaring van de aanspraak op uitwinningsvergoeding.

158. — Alle vorderingen tot betaling van de uitwinningsvergoeding moeten ingesteld worden binnen het jaar te rekenen van het feit dat aanleiding gaf tot de vordering.

M.a.w. de vordering dient ingeleid te worden binnen het jaar van haar ontstaan.

Voor de weigering tot huurhernieuwing waarbij de huurder zich zonder meer neerlegt, zal het jaar ingaan de dag na het verstrijken van de termijn van dertig dagen, die aan de huurder wordt toegestaan om te antwoorden. Indien hij uitdrukkelijk de reden van weigering heeft aanvaard, vanaf de dag na die aanvaarding.

B.v. op 1 Maart 1953 betekent de verhuurder zijn weigering de huur te hernieuwen, om reden dat hij het gehuurde zelf wil betrekken, ten einde er een gelijkaardige handel in uit te oefenen. Indien de huurder niet antwoordt, begint de verjaringstermijn te lopen vanaf 1 April, hetzij na de dertig dagen, die de huurder had om de weigering te betwisten.

De in artikel 16, IV bedoelde uitwinningsvergoeding dient gevraagd te worden binnen het jaar na de aldus gemotiveerde weigering, want het bedrag is in alle gevallen verschuldigd, zonder mogelijke betwisting (Vred. St-Joost-ten-Node, 20 Febr. 1953, *T. Vred.*, 1953, blz. 211).

Wanneer de reden tot weigering betwist wordt in rechte, zal de termijn van één jaar ingaan daags nadat de beslissing kracht van gewijsde heeft beko-

men (Vred. Luik, tweede kanton, 29 Jan. 1953, *Jur. Liège,* 1953, blz. 308). Ook de aanvullende uitwinningsvergoeding, bepaald in artikel 25, 6°, moet gevraagd worden binnen het jaar na de opening van de gelijkaardige handel (Tschoffen et Dubru, nr 119; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 244), onverschillig of de huurder er al dan niet kennis van had (Lahaye et Vankerckhove, nr 394).

Eens dat deze termijn van één jaar verstreken is, is de huurder onherroepelijk van zijn recht op uitwinningsvergoeding vervallen. Er is eigenlijk geen verjaringstermijn, die zou kunnen gestuit worden of voor schorsing vatbaar is. Het is veeleer een vervaltermijn, die in elk geval moet in acht genomen worden; dit blijkt duidelijk uit de tekst zelf, die het woord termijn (délai) gebruikt; van verjaring wordt niet gesproken (De Page, nr 794 *ter;* — Reyntens et Van Reepinghen, nr 243). De eis tot betaling der vergoeding mag ingesteld worden als een afzonderlijke vordering of als wedereis in een hangend geding.

Afdeling V.

Gevallen zonder uitwinningsvergoeding.

159. — Tot nu toe werd uiteengezet in welke gevallen de wet een uitwinningsvergoeding toekent; deze opsomming is beperkend en mag niet uitgebreid worden. Het loont echter de moeite eens uitdrukkelijk de gevallen op te sommen, die niet voorzien zijn en dus tot geen uitwinningsvergoeding aanleiding kunnen geven. Met deze opsomming wordt geen aanspraak gemaakt op volledigheid.

A) de huurder heeft niet regelmatig de huurhernieuwing aangevraagd :

a) hij deed hoegenaamd geen aanvraag (Vred. Luik, tweede kanton, 3 Mei 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 268; — Rb. Dendermonde, 27 Oct. 1952, Joost t. Van Ranst, *onuitg.*).

b) zijn aanvraag werd ongeldig verklaard omdat zij niet voldeed aan al eisen gesteld door artikel 14, b.v. te laat, niet bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zonder vermelding dat de verhuurder drie maanden tijd had om te antwoorden (De Page, nr 793, A, 5, noot 1; — Reyntens et Van Reepinghen, nr 213).

B) de huurder werd wegens een gebrek in de rechtspleging vervallen verklaard :

a) de verhuurder had als reden tot weigering de zware tekortkoming van de huurder ingeroepen en deze laatste heeft verzuimd zich binnen de dertig dagen voor de rechter te voorzien overeenkomstig artikel 16, I, 4°, derde lid. (Rb. Gent, 30 Oct. 1953, Van Den Bulcke t. De Jonckheere, *onuitg.*).

b) de huurder verzuimt zich binnen de dertig dagen voor de rechter te voorzien, wanneer de verhuurder andersluidende voorwaarden voorgesteld heeft en de partijen tot geen minnelijk akkoord kunnen geraken (artikel 18).

c) de huurder heeft geen ernstig aanbod gedaan en werd afgewezen ingevolge het aanbod van een derde (art. 25, 4°; — Paternostre, n^r 293).

C) De huurder deed afstand van zijn recht op hernieuwing bv. binnen de vijftien dagen na de betekening van het vonnis in beroep, waarbij de rechter de voorwaarden der verhuring vaststelt (art. 20).

D) De huurvernieuwing werd geweigerd wegens zware tekortkomingen van de huurder (art. 16, I, 4°).

Voor dit geval voorziet artikel 25 geen uitwinningsvergoeding. Het is maar billijk, daar de huurder die bij veronderstelling grotelijks tekort is gekomen aan zijn huurdersverplichtingen, niet bijzonder moet beschermd worden door de wet. (Vred. Luik, 28 Febr. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 224; — Rb. Antwerpen, 1 bis K., 25 Nov. 1952, Angst t. Joray, *onuitg.*).

E) Er is geen wettig belang aanwezig (art. 16, I, 6°).

Bij veronderstelling heeft de huurder hetzij in de onmiddellijke nabijheid een handel geopend of heeft hij over een daartoe geschikt onroerend goed kunnen beschikken. Het is overbodig hem nog verder te beschermen, en de wetgever heeft aangenomen dat het recht van de verhuurder dan de voorrang moet hebben. De huurder wordt geacht geen schade te lijden (Lahaye et Vankerckhove, n^r 423; — Rb. Gent, 21 Dec. 1951, De Potter t. Van den Bogaerde, *onuitg.*).

In al de bovenstaande gevallen heeft de huurder geen recht op uitwinningsvergoeding. De verhuurder mag met het onroerende goed handelen naar goeddunken, ook het zelf betrekken met of zonder handelsdoeleinde of er zelfs een gelijkaardige handel uitoefenen. Hij kan het ook laten betrekken door gelijk wie en voor gelijk welk doel, zij het voor dezelfde handel.

160. — F) De verhuurder die de huurder heeft uitgewonnen op grond van artikel 16, I, 1° zal ook geen uitwinningsvergoeding dienen te betalen, indien hij of de zijnen het onroerend goed betrekken zonder handelsdoeleinde (Rb. Gent, 2 Mei 1952, Ide t. Gilliams, *onuitg.*), of indien ze er een handel uitoefenen die niet gelijkaardig is met die van de uittredende huurder, (Rb. Gent, 29 Febr. 1952, Vandelene t. Lybaert, *onuitg.;* — id., 15 Febr. 1952, Dekens t. Priem, *onuitg.;* — Rb. Luik, 11 Dec. 1951, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 170; — Verbr., 15 Jan. 1953, *Pas.,* 1953, I, 327; — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 29 Jan. 1952, N.V. Roman t. De Bruyn, *onuitg.*; — Vred. Brugge, derde kanton, 18 Jan. 1952, *T. Vred.,* 1952, blz. 143; — De Page, n^r 793, A, 1°).

Doch wanneer de verhuurder of de zijnen niet binnen de zes maand en minstens gedurende twee. jaar het voornemen verwezenlijken waarvoor uitgewonnen werd, zal een uitwinningsvergoeding verschuldigd worden ingevolge artikel 25, 3° of 6° (Vred. Luik, tweede kanton, 26 Jan. 1952, *Jur. Liège,* 1951-52, blz. 213).

G) Er is geen vergoeding verschuldigd wanneer de huurder uitgewonnen werd krachtens artikel 16, I, 2° en de verhuurder het goed ongebruikt laat staan (Vred. St. Gillis, 17 Dec. 1953, *J.T.,* 1954, blz. 12).

H) Boven werd er reeds opgemerkt, dat er geen vergoeding verschuldigd is ingeval van herbouw, nodig gemaakt hetzij door ouderdom, hetzij door

overmacht, hetzij door een wettelijke of reglementaire bepaling; dat er na de herbouw door de verhuurder of iemand anders een gelijkaardige handel uitgeoefend wordt, is echter volgens het Hof van Verbreking niet zonder belang. (zie boven, nr 145).

I) De verhuurder, die zich bij toepassing van artikel 16, III verzet heeft tegen de huurvernieuwing en het goed aan een derde verhuurt, moet geen uitwinningsvergoeding betalen. De wet voorziet immers het geval niet (De Page, nr 793, A, 3).

Toch zal degene die zich aldus verzet heeft, een uitwinningsvergoeding dienen te betalen, indien hij zelf of de zijnen een gelijkaardige handel uitoefenen in het goed; dit geval wordt uitdrukkelijk vermeld (art. 25, 2°; — Tschoffen et Dubru, nr 96).

De mogelijkheid dat de gelijkaardige handel uitgeoefend wordt door een derde, is nergens voorzien (*anders*, Verbr., 22 Oct. 1953, *J.T.*, 1953, blz. 619). Ze kan niet vallen onder artikel 25, 4° of 5°, daar de bekwaam geworden onbekwame geen enkele reden voor zijn verzet moet inroepen, dus ook geen aanbod van een derde. Dit is in elk geval niet billijk en het is waarschijnlijk bij vergetelheid dat de wetgever geen uitwinningsvergoeding heeft bepaald.

161. — J) De huurder die een huurceel heeft zonder vaste datum en sinds minder dan zes maand het gehuurde betrekt, dat door een derde wordt verkregen, zal kunnen uitgewonnen worden (zie boven nr 75). Hij heeft geen recht op een uitwinningsvergoeding, daar hij niet uitgezet wordt krachtens artikel 12 van de wet van 30 April 1951 (Tschoffen et Dubru, nr 83, II, c). Hij zal echter schadevergoeding kunnen eisen van de vroegere verhuurder, die immers zijn contractuele verplichtingen niet heeft nageleefd.

HOOFDSTUK IX

Bevoegdheid en Rechtspleging

§ 1. — Bevoegdheid.

162. — Artikel 29 breidt de bijzondere bevoegdheid van de vrederechter uit tot alle geschillen betreffende handelshuurovereenkomsten, die onder het toepassingsgebied vallen van de wet van 30 April 1951, gewijzigd en aangevuld door de wet van 22 December 1951 en het K.B. van 23 December 1951.

Deze geschillen zullen gaan over de huurhernieuwing, de herziening van de huurprijs, het geschikt maken van het goed, de onderverhuring, de uitwinningsvergoeding, enz.

Deze bepaling is van dwingend recht, afwijking is alleen mogelijk bij overeenkomst na het ontstaan van het geschil.

De partijen kunnen dan akkoord komen het geschil voor te leggen b.v.. aan scheidsrechters.

Elke andersluidende overeenkomst die voordien zou gesloten zijn, is nietig.

De vrederechter is zelfs bevoegd wanneer de verhuring een bestanddeel is van een andere overeenkomst die van handelsrechterlijke aard is, bv. de overdracht van een handelszaak (Paternostre, nr 318, *in fine;* — Rb. Gent, 19 Juni 1953, Christiaens t. Marreel, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1r K.bis, 15 Dec. 1952, Wwe Proost t. N.V. Ardor, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 7 Mei 1952, Deyen t. Vermeiren, *onuitg.*).

In principe heeft de verhuring van een onroerend goed een burgerlijk karakter; de verbintenissen die door een huurovereenkomst opgelegd worden aan de partijen hebben in principe een oorzaak, vreemd aan de handel, zelfs wanneer een goed verhuurd wordt met als bestemming, de uitbating van een handel (Verbr., 28 April 1949, *R.W.*, 1949-50, 279, noot H.B.; Pas., 1949, I, 308, met besluiten van Eerste advocaat generaal Hayoit de Termicourt; *J.T.*, 1949, 342, met noot E. Van Dievoet; R.C.J.B. 1950, blz. 97, met noot J. Limpens; *Jur. Comm. Brux.*, 1949, blz. 295, met noot R. Debacker).

Bij de overdracht van een handelszaak zijn de verbintenissen, die de overdrager-handelaar op zich neemt van handelsrechterlijke aard; ze hebben zeker geen oorzaak die vreemd is aan de handel, in de zin van artikel 2 van de wet van 15 December 1872.

De moeilijkheid ontstaat wanneer het onroerend goed waarin handel gedreven wordt, 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 (Verbr., 16 Sept. 1948, *Pas.*, 1948, I, 490 ; *J.T.*, 1949, blz. 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 sept. 1948, J.T.*, 1949, 14; — Verbr., 5 April 1951, *J.T.*, 1951, 467, met noot E. Van Dievoet; *R.W.*, 1951-52, 1749).

Niettegenstaande deze betwistingen dus normaal in de bevoegdheid moesten vallen van de rechtbank van koophandel, laten de algemene termen van artikel 29 toe te aanvaarden dat elke betwisting omtrent een handelshuurovereenkomst, zelfs wanneer de verhuring een bestanddeel is van een andere overeenkomst die van handelsrechterlijke aard is, toch in de bijzondere bevoegdheid valt van de vrederechter (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 252; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 450).

163. — Die bevoegdheid van de vrederechter wordt nog uitgebreid tot geschillen, andere dan omtrent handelshuurovereenkomsten, nl. tot geschillen aangaande de verhuring van een handelszaak.

De uitbating van een handelszaak geeft aan de uitbater ervan de hoedanigheid van handelaar (art. 1 H.W.). De verbintenissen die hij daardoor op zich neemt tegenover de eigenaar van de handelszaak hebben zeker geen oorzaak die vreemd is aan de handel. De rechtbank van koophandel is dus normaal bevoegd (art. 12, 1° en 13 Bevoegdheidswet 25 Maart 1876; — Verbr., 22 Mei 1947, *Pas.*, 1947, I, 212; *R.W.*, 1946-47, 1293; *J.T.*, 1947, 386; *R.C.J.B.*, 1951, 93 met noot Limpens; *Jur. Comm. Brux.*, 1947, 282).

Artikel 29 bepaalt evenwel dat ook die geschillen tot de bevoegdheid van de vrederechter zullen behoren, op voorwaarde dat ze samenhangend zijn met een vordering omtrent een handelshuurovereenkomst die onder de toepassing valt van de wet van 30 April 1951.

Bij afwijking van de bepaling van artikel 37*bis*, 40, Bevoegdheidswet, wordt aan de vrederechter voorrang verleend boven de rechtbank van koophandel (Paternostre, n^r 318; — Vred. Laroche, 8 Febr. 1952, *J.T.*, 1952, 139).

164. — Wanneer is de rechtbank van koophandel bevoegd om kennis te nemen van geschillen omtrent handelshuurovereenkomsten?

Vooraf moet genoteerd worden dat de waarde van het geschil in ieder geval meer dan 2.000 fr. moet bedragen; anders is steeds de vrederechter, ook in handelszaken, bevoegd (art. 2, tweede lid, Bevoegdheidswet 25 Maart 1876).

a) De rechtbank van koophandel is bevoegd voor geschillen omtrent handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen die buiten het toepassingsgebied vallen van de wet van 30 April 1951, gewijzigd en aangevuld door de wet van 22 December 1951 en het K.B. van 23 December 1951, voor zover en op voorwaarde dat de verhuring een bestanddeel is van een andere overeenkomst die van handelsrechtelijke aard is.

Anders is de vrederechter bevoegd (zie boven n^rs 162-163). Een bijzondere wettekst kent uitdrukkelijk bevoegdheid toe aan de vrederechter, nl. wanneer het geschil gaat over handelshuurovereenkomsten zoals bepaald in artikel van de wet van 30 April 1951, die wegens het gering inkomen van het onroerend goed of het gedeelte ervan dat verhuurd is, buiten het toepassingsgebied vallen van de wet; dan moet desgevallend toepassing gemaakt worden van de uitzonderingsbepalingen in zake huishuur (art. 1, w. 22 Dec. 1951, waarbij het

toepassingsgebied van de uitzonderingsbepalingen in zake huishuur wordt uitgebreid tot sommige categorieën van handelshuurovereenkomsten betreffende onroerende goederen met gering inkomen).

b) Ook de geschillen omtrent handelshuurovereenkomsten die wel onde de toepassing vallen van de wet van 30 April 1951 kunnen, ondanks d uitgebreide bevoegdheid van de vrederechter, tot de bevoegdheid behoren va de rechtbank van koophandel.

kan de rechtbank van koophandel bij samenhang bevoegdheid verkrijgen om een geschil omtrent een huurovereenkomst zelf tot zich te trekken. Dan wordt toepassing gemaakt van de algemene beginselen ter zake van samenhang (Bevoegdheidswet, art. 37 *bis* en 37 *ter*), dit tenware het geschil dat hangende was voor de rechtbank van koophandel ging over de verhuring van een handelszaak; dan wordt voorrang verleend aan de vrederechter (zie hierboven n^rs^ 162-163).

165. — De vrederechter van de plaats der ligging van het onroerende goed is bevoegd; artikel 46 Bevoegdheidswet wordt dus in feite tot deze gevallen uitgebreid.

Indien verscheidene onroerende goederen samen verhuurd werden of samen het voorwerp uitmaken van eenzelfde complex, is bevoegd de vrederechter van de plaats waar het onroerend goed met het hoogste kadastraal inkomen gelegen is.

Dit zou eveneens gelden wanneer b.v. verscheidene koffiehuizen in eens, voor een globale prijs verhuurd werden. In geval van betwisting zal die vrederechter bevoegd zijn, in wiens kanton het goed met het hoogste kadastraal inkomen gelegen is. (Deweer en Dutordoir, blz. 57; — Paternostre, n^r^ 322; — Lahaye et Vankerckhove, n^r^ 466).

166. — Deze bepalingen omtrent de bevoegdheid zijn dwingend. De tekst zegt « niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst, dagtekenende 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 andere vrederechter of zelfs aan een scheidsrechter.

Hoewel sommige verklaringen afgelegd tijdens de voorbereidende besprekingen, o.m. door verslaggever Derbaix en door Senator Rolin, voorzitter van de verenigde commissie van de Senaat, en zelfs van de minister van Justitie, de heer Moyersoen (*Parlem. Hand.*, Senaat, 7 Nov. 1950, blz. 581) het anders bedoeld hebben, kunnen de partijen hun geschil slechts aan scheidsrechters opdragen een compromis sluiten, nadat hun geschil onstaan is (Kluyskens, n^r^ 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 andere overeenkomsten slechts geldig gesloten worden nadat

het geschil is ontstaan (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 258; — *anders,* doch ten onrechte, De Page, n^r 795; — Paternostre, n^r 319; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 453; — Tschoffen et Dubru, n^r 120).

Het scheidsrechterlijk beding dat slaat op geschillen die door het gemeen recht beheerst worden, moet natuurlijk geëerbiedigd worden (Rb. Brussel, 23 Jan. 1953, *T. Vred.,* 1953, blz. 328).

§ 2. — Rechtspleging.

167. — De voorafgaande oproeping tot verzoening is nooit verplicht maar slechts facultatief.

Nochtans heeft de wetgever klaarblijkelijk de voorafgaande verzoeningsrechtspleging willen begunstigen, zonder ze nochtans 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 haar raadsman of door een bijzonder gevolmachtigde.

Hoewel de tekst ogenschijnlijk een geschrift veronderstelt, ware het toch toegelaten een mondeling verzoek te doen.

De griffier levert ontvangstbewijs af en de partijen worden opgeroepen binnen de acht dagen na de nederlegging van het verzoekschrift.

Het is de oproeping die moet geschieden binnen de acht dagen en niet de verschijning van de partijen. Ten andere deze termijn is niet voorgeschreven op straf van nietigheid

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 omtrent hun recht.

168. — Indien er ter zitting een akkoord wordt bereikt, maakt de vrederechter daarvan een proces-verbaal op, dat getekend moet worden door de partijen of hun bijzonder gevolmachtigde en door de vrederechter met de griffier

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,* n^rs 101 en volg.; — Verbr., 3 Oct. 1940. *Pas.,* 1940, I, 239).

Van dit proces-verbaal van verzoening kan een uitgifte afgeleverd worden, voorzien van de executoriale formule. Het proces-verbaal is vatbaar voor tenuitvoerlegging en heeft de waarde van een vonnis. Het is niet vatbaar voor beroep (Lahaye et Vankerckhove, n^r 466).

Indien er echter geen akkoord tot stand komt, maakt de vrederechter eveneens een proces-verbaal op, dat niet noodzakelijk door de partijen moet getekend worden.

Het schrappen van de zaak van de rol der verzoeningspogingen zou dezelfde waarde hebben als het proces-verbaal waarbij de niet-overeenstemming wordt vastgesteld (Rb. Brussel, 18 Dec. 1952, *Chron. Jur., J.T.*, 1953, blz. 285, nr 80).

Van zeer groot belang ter zake is, dat het verzoekschrift voor wat aangaat de termijen, dezelfde uitwerking heeft als de dagvaarding, op voorwaarde althans dat er gedagvaard wordt binnen de dertig dagen na de dagtekening van het proces-verbaal, waarbij de niet-overeenstemming werd vastgesteld.

M.a.w. daar waar de wet van 30 April 1951 gewoonlijk voorziet dat een van de partijen haar rechten moet laten gelden binnen een bepaalde termijn op straf van verval of nietigheid, kan dit geschieden hetzij door dagvaarding hetzij door neerlegging van een verzoekschrift tot oproeping in verzoening, op voorwaarde dat, in geval er geen akkoord tot stand komt, er gedagvaard wordt binnen de dertig dagen na de dagtekening van het proces-verbaal.

De voorafgaande verzoening is nooit verplicht. De partijen kunnen onmiddellijk dagvaarden binnen de door de wet gestelde termijnen.

§ 3. — Aanleg.

169. — Al de door de vrederechter gewezen vonnissen die de wet van 30 April 1951 betreffen zijn vatbaar voor beroep. Dit vergt geen verdere uitleg. Het is dus niet nodig deze zaken te schatten voor wat de aanleg betreft. De schatting zou nog enkel invloed kunnen hebben ten aanzien van de registratie.

Is een nieuwe eis en niet ontvankelijk in beroep de vraag om uitwinningsvergoeding op grond van artikel 25, 3°, terwijl het oorspronkelijk geding de bekrachtiging van de opzegging of de huurverbreking nastreefde (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 16 Juni 1953, Arren t. Van Hee, *onuitg.*).

Is geen nieuwe eis de vraag tot het bekomen van uitwinningsvergoeding gesteund op een andere tekst dan in eerste aanleg (Rb. Luik, 11 Febr. 1953, *Ann. Not. Enreg.*, 1953, blz. 299).

§ 4. — Uitvoerbaarheid.

170. — Daarenboven zijn al de vonnissen betreffende deze stof uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande elk rechtsmiddel. Hier worden alle vonnissen bedoeld, zowel eindvonnissen als tussenvonnissen en voorbereidende vonnissen (Reyntens et Van Reepinghen, nr 272; — Lahaye et Vankerckhove, nr 470).

De uitvoerbaarheid bij voorraad is verplicht, de rechter is krachtens de wet gehouden ze uit te spreken. Een uitzondering is voorzien voor de vonnissen die de hernieuwing van de huurovereenkomst weigeren of het bedrag van de uitwinningsvergoeding vaststellen. Hier is de uitvoerbaarheid bij voorraad niet verplicht. Het staat de rechter vrij ze volgens de regelen van het gemeen recht al dan niet uit te spreken (Tschoffen et Dubru, nr 122 B; — Paternostre, nr 328; — Lahaye et Vankerckhove, nr 472; — Vred. Brugge,

23 Nov. 1951, *R.W.* 1951-52, 810, bevestigd in beroep door Rb. Brugge, 14 Jan. 1952, *R.W.*, 1951-52, 1274; — *anders*, doch ten onrechte: Vred. Hoei, 26 Nov. 1951, *J.T.*, 1952, blz. 610).

§ 5. — Deskundig onderzoek.

171. — Telkens wanneer de rechter overgaat tot de benoeming van één 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 vanaf de kennisgeving aan de deskundige.

Het is zeker een lofwaardige poging van de wetgever om de deskundige onderzoeken 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 zij immers geen sancties voorgeschreven ingeval deze termijn niet geëerbiedigd wordt (Lahaye et Vankerckhove, n° 476).

§ 6. — Termijn van respijt.

172. — De rechter mag bij de toepassing van de wet van 30 April 1951 ook termijnen voor de tenuitvoerlegging toestaan; er wordt immers nergens gezegd, dat afgeweken wordt van artikel 1244 B.W.

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 Januari 1950, blz. 285; — Reyntens et Van Reepinghen, n° 241, 7°; — Rb. Gent, 14 Maart 1952, Devuyst t. Rottiers, *onuitg.*; — Rb. Gent, 12 Juni 1953, P.V.B.A. De Ooievaar t. Lernitte, *onuitg.*; — *anders*: Rb. Brussel, 2 Nov. 1951, *R.J.I.*, blz. 71).

Natuurlijk zal de rechter, zoals artikel 1244 B.W. het trouwens voorschrijft, een zeer gematigd en voorzichtig gebruik van deze mogelijkheid maken.

HOOFDSTUK X

De wet van 30 April 1951 en de openbare orde

173. — 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 werken aan te halen.

In het oorspronkelijke wetsontwerp dat op 20 November 1946 door de regering op het bureau van de Kamer neergelegd werd, was er een artikel 42 ingelast, luidend als volgt : « Zijn nietig en van gener waarde, welke er ook de vorm van weze, de met de beschikkingen van onderhavige wet strijdige bepalingen, alsmede alle overeenkomsten, afgesloten om de toepassing er van 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 artikel 42 voorzien ».

In de tekst die op 5 Februari 1948 door de Kamer werd goedgekeurd, was dit artikel 42 bijna ongewijzigd overgenomen onder artikel 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, n^r^ 20) had hierover gezegd : « Artikel 38 waarbij de wet tot dwingend recht wordt verklaard, neemt de tekst over van artikel 42 der wet. Het werd eenparig aangenomen. »

Tijdens de besprekingen in de verenigde commissies in de Senaat werd artikel 38 eenvoudig weggelaten. In de eerste twee verslagen van senator Lohest wordt daarvoor geen motief aangegeven. 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, n^r^ 214, blz. 2) zegt senator Lohest het volgende : « Dezelfde ontwikkelingsgang treedt naar voren uit het feit dat de tekst op 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 artikel 38 van het oorspronkelijk ontwerp.

» Het is ons nodig gebleken op deze ontwikkelingsgang de nadruk te leggen opdat 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, n^r^ 124, blz. 3) over de tekst die op 8 November 1950 (*Parlem. Besch.*, Kamer 1950-51, n^r^ 265) door de Senaat gestemd was, had de diepgaande wijziging op dit punt opgemerkt. Zijn uiteenzetting luidt : « 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 artikel 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 tweede 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. »

174. — 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.

Het 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 formeel aangaven, 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 nog eenvoudig aanvullend is d.i. beschikkend alleen voor het geval dat de partijen zelf geen overeenkomst hebben getroffen.

Ik zal U nu mijn persoonlijke mening niet aanhalen, 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 maar werd aangesneden na de nederlegging van het verslag. Dat is dan ook de reden waarom U in het verslag geen spoor vindt van de door de commissie uitgebrachte mening.

Ik kom tot het vraagstuk zelf. Moet de wet op de handelshuurovereenkomsten 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 daarop ontkennend te antwoorden.

Er werd immers van het begrip *openbare orde* een bepaling gegeven die mij juridisch volkomen verantwoord lijkt. Het is die van prof. De Page in zijn *Traité de Droit civil* : « men moet het karakter van openbare orde uitsluitend toepassen op de wettelijke 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 klaarblijkend 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 — en aldus heeft de commissie van Justitie het gedaan — dat de wet op de handelshuuroverenkomsten niet dient beschouwd te worden als een wet van openbare orde in de enge betekenis.

Maar heeft de wet dan al 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 ofwel 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. Zij heeft op dit punt een vaststelling gedaan die me van belang schijnt.

In het ontwerp, dat door de Kamer op 5 Februari 1948 werd aangenomen, bepaalde artikel 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 artikel 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 ondubbelzinning een aanvullend karakter toekennend.

Dit is nl. het geval voor artikel 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 huurceel, behalve tegenstrijdige overeenkomst van partijen — en daarin ligt juist het aanvullend karakter — de verhuurder niet de opruiming van de werken mag eisen, doch zich er tegen mag verzetten.

De wet laat dus aan de partijen de mogelijkheid om te beslissen of de werken zullen opgeruimd 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 overeenkomst 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 van 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 uwe commissie, heeft dus geoordeeld dat er een onderscheid diende gemaakt te worden tussen enerzijds de beschikkingen waarvoor, uitdrukkelijk en in ondubbelzinnige bewoordingen, de wet aan de partijen de mogelijkheid voorbehoudt om daarvan af te wijken d.w.z. die van aanvullend recht en anderzijds al de andere beschikkingen die dan ook moeten beschouwd worden als zijnde van gebiedende aard. Dat is het besluit van uwe commissie van 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 de regel beschouwd worden en het aanvullend karakter, 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 dien zin dat uwe commissie van Justitie de wetgeving heeft uitgelegd. Zij voegde er bij dat het aanvaarden van een andere uitleg, er in de praktijk zou op neerkomen, alle bindende kracht van een wet te ontzenuwen. Het zou in onderhavig geval de hervorming die we doorvoeren geweldig in waarde verminderen en ze zuiver theoretisch laten.

Ik besluit. Er zijn in de wettekst een aantal bepalingen die aan de partijen de volledige vrijheid laten en waar de wetgever enkel heeft geregeld 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 er van af te wijken. Het is ten andere in dien zin en in een gelijkaardige zaak nl. inzake landpacht, dat een recent arrest van het Hof van Verbreking de uitleg heeft gevolgd die ik zopas heb gegeven en die door prof. De Page was uiteengezet. Het ging er om te weten of een niet essentiële beschikking nl. of een opzegging gegeven bij aangetekend schrijven of niet, het karakter van openbare orde heeft. Het Hof van Verbreking heeft daaraan een dwingend karakter toegekend ».

175. — De heer Moyersoen, minister van Justitie, verklaarde onmiddellijk daarna : « Van practisch standpunt bezien, betekent het dat indien wij 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 anderzijds in geval van een wet die enkel bepalingen bevat van gebiedende aard, de partijen weliswaar het middel in elken stand van het geding mogen opwerpen, doch dat de rechter niet gehouden is het te doen.

Ik meen dat we hier staan voor een wet die dit laatste karakter heeft. En het is met recht en reden dat de verslaggever zoeven herinnerde aan het arrest van het Hof van Verbreking 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 te 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 bepaling, inhoudende dat het niet toegelaten is van deze of gene bepaling af te wijken, men noodzakelijk zou moeten besluiten tot het aanvullend karakter van de wet.

Het zou uiterst gevaarlijk zijn, want aldus zou opnieuw ter sprake komen de gehele draagwijdte 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 erover eens dat daar een gebiedend karakter bestaat. Laat ons dus niet beslissen het gebiedend karakter te verwerpen, wanneer het niet uitdrukkelijk gezegd wodt.

U hebt ten andere zopas bij monde van uw verslaggever duidelijk uw opinie kenbaar gemaakt : telkens als U van oordeel waart dat uw wet geen aanvullend recht was, hebt U de voorzorg genomen het te zeggen. Hij heeft aldus vijf artikelen aangehaald die allen de woorden bevatten « behoudens tegenstrijdige overeenkomst van de partijen » of « behoudens akkoord 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, het telkens uitdrukkelijk als zijn mening te kennen te geven, wanneer hij aan sommige bepalingen slechts een aanvullend karakter toekende ».

Na een korte tussenkomst van senator Ancot werd de discussie over dit punt gesloten en werd er niet verder op teruggekomen.

176. — Uit deze verklaringen, die niets aan duidelijkheid te wensen overlaten, moeten de volgende besluiten getrokken worden :

a) de wet van 30 April 1951 is heel zeker niet van openbare orde 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 gemeenschap raakt. Daarover schijnt wel geen betwisting te bestaan. In de Kamer zowel als in de Senaat was iedereen het daarover eens (De Page, n^r 782, A en D, 1°; — Tschoffen et Dubru, n^r 124).

Als gevolg daarvan zal de rechter de eventuele nietigheid van een overeenkomst, als zijnde in strijd met de wet, niet van ambtswege mogen opwerpen. De nietigheid is maar betrekkelijk zodat er kan aan verzaakt worden door degene in wiens belang ze voorgeschreven werd.

b) de wet is ook niet louter van aanvullend recht : men mag niet zeggen dat ze enkel regelt voor het geval partijen onder elkander geen regeling hebben getroffen.

c) de wet is van gebiedende aard in al hare beschikkingen, d.i. de partijen mogen er niet van afwijken, dan enkel in de gevallen waarin het uitdrukkelijk of stilzwijgend voor de wetgever wordt toegelaten. Als deze mogelijkheid van afwijking niet wordt voorzien, is de gegeven bepaling van imperatieve aard en mogen de partijen er niet van afwijken, op straf van nietigheid (*anders :* Tschoffen et Dubru, n^r 124).

Uit de lectuur van de uittreksels die hierboven aangehaald werden, blijkt het klaar dat zowel in de Kamer als in de Senaat de grote meerderheid het daarover eens was : zodra de partijen een huurovereenkomst sluiten die onder toepassing valt van artikel I van de wet, zijn zij gehouden hun overeenkomst in overeenstemming te brengen met al de bepalingen van die wet.

Zij mogen enkel afwijken van die bepalingen, waarvoor die mogelijkheid uitdrukkelijk of impliciet door de wetgever zelf bepaald is. (De Page n^r 782,

B en D, 2°; — Verbr. 23 April 1953, *J.T.* 1953, blz. 322; *Pas.*, 1953, I, 647; *R.W.*, 1953-54, 477). Paternostre (nr 40) is van oordeel dat, niettegenstaande de eensluidende verklaringen zowel van de verslaggevers in 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 afwijkende voorwaarde, gezien de afwezigheid van een duidelijke wettekst. Deze stelling is juist in zoverre zij toelaat voor iedere bepaling het al dan niet gebiedend karakter na te gaan, doch verkeerd indien zou toegelaten worden in bepaalde omstandigheden van gelijk welk voorschrift af te wijken.

177. — Er zijn dus in de wet van 30 April 1951 voorschriften waarvan de partijen mogen afwijken. Men doet daarvoor de tekst van ieder artikel afzonderlijk nagaan en dan zal men tot de bevinding komen dat er meer zijn, dan men op het eerste gezicht zou denken.

Zo b.v. is geheel artikel 25 betreffende de uitwinningsvergoeding in zoverre het de vaststelling van het bedrag betreft, van aanvullend recht, daar het zegt « behoudens akkoord van partijen ».

Eveneens vermeldt artikel 13, betreffende de huurhernieuwing « behoudens akkoord van partijen ».

Artikel 3, derde, vierde en vijfde lid, is eveneens van aanvullend recht, daar onder bepaalde voorwaarden de huurder *kan* of de partijen *kunnen* een vervroegd einde stellen aan de overeenkomst, die verplicht voor negen jaar aangegaan werd.

Artikel 9 over de vergoeding voor de uitvoering van de werken door de huurder in het gehuurde geldt : « behoudens andersluidende overeenkomst ».

In artikel 27 over het retentierecht k a n de huurder de lokalen behouden.

Zo zouden er nog voorbeelden bij de vleet kunnen aangehaald worden. In geval van twijfel over het inzicht van de wetgever, moet de bepaling uitgelegd worden in de zin, dat ze dwingend is.

De verklaringen, zowel van de verslaggever in de Kamer als van die in de Senaat, zijn daaromtrent duidelijk. Daarenboven verlieze men niet uit het oog dat de wetgever uitgaat van de veronderstelling dat de huurder als de economisch zwakkere van de verhuurder wordt beschouwd en uit dien hoofde de bescherming van de wet verdient.

De Page (nr 782, D, 4°) laat opmerken dat deze stelling niet volledig juist is in die zin, dat sommige artikelen die geen afwijking toelaten daarom nog niet absoluut dwingend zijn : zij zijn het slechts voor zover de wetgever het inzicht heeft de ene partij te beschermen tegen de andere.

Zo b.v. is de wet dwingend in artikel 3 dat een minimum duurtijd van negen jaar voorschrijft. Doch niets belet de partijen een overeenkomst van meer dan negen jaar aan te gaan, daar het de huurder is die diende beschermd te worden en niet de verhuurder. Om dezelfde redenen kan de eigenaar aan de huurder die een nabij familielid is, toelating verlenen de huurhernieuwing mondeling aan te vragen zonder artikel 13 tot 18 in acht te nemen; het zal natuurlijk moeilijk te bewijzen zijn (Rb. Gent, 6 Maart 1953, De Coster t. Ysabie, *onuitg.*).

178. — Alle afwijkingen van gebiedende bepalingen zijn dan ook n i e t i g. Daar deze nietigheid geen betrekking heeft op bepalingen van openbare

orde, doch enkel private belangen raakt (zie boven nr 88), mag de rechter ze niet van ambtswege opwerpen : de beschermde partij zelf moet de nietigheid inroepen (De Page, nr 782, D, 2°).

De beschermde partij kan dus van deze betrekkelijke nietigheid afstand doen, daar het voorschrift tot bescherming van private belangen strekt (Verbr., 12 Juni 1953, *Pas.*, 1953, I, 797; *R.W.*, 1953-54, 794; *J.T.*, 1953, 584). De verzaking kan uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn, doch ze moet in elk geval onbetwistbaar zijn.

Aldus oordeelde het Hof van Verbreking dat het feit, dat de verhuurder op de hoogte was van de rechten hem toegekend, en de verplichtingen hem opgelegd door artikel 14, eerste lid, geen afstand van zijnentwege oplevert, van het recht om zich te beroepen op de nietigheid, die de wet uitdrukkelijk verbindt aan het verzuim door de huurder om in de betekening van zijn verzoek om huurhernieuwing, deze rechten en verplichtingen van de verhuurder te vermelden.

Dergelijke verzekering mag eventueel door de tegenpartij ingeroepen en desgevallend bewezen worden.

Aldus werd aangenomen dat de eigenaar er aan had verzaakt artikel 7 der wet van 22 December 1951 in te roepen, door gedurende gans de daar voorziene termijn het stilzwijgen te bewaren, terwijl reeds vroeger een weliswaar voorbarige vraag tot huurhernieuwing door een weigering was beantwoord geworden (Rb. Gent, 20 Juni 1952, Mestdagh t. S.E.M.A., *onuitg.*).

Daarenboven is de nietigheid, bij toepassing van artikel 1304 B.W., onderworpen aan de tienjarige verjaring, indien er geen andere wordt voorgeschreven.

HOOFDSTUK XI

Overgangsbepalingen

§ 1. — Toepassingsgebied in de tijd.

179. — De wet van 30 April 1951 werd afgekondigd in het *Belgisch Staatsblad* van 10 Mei 1951; bij gebrek aan andersluidende bepaling werd ze aldus van kracht vanaf 20 Mei 1951.

Ze is natuurlijk van toepassing op al de handelshuurovereenkomsten die vanaf die dag gesloten zijn. Ingevolge artikel 33 is ze echter ook van toepassing op de *lopende* overeenkomsten, d.i. op die handelshuurovereenkomsten die nog in uitvoering waren op die datum.

Gezien de voorgaande grendelwetten o.m. van 5 December 1946, 31 Juli 1947, 28 Juni 1948, 31 Mei 1949, 22 December 1949 en 20 December 1950, waarbij de huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen waar een handel werd uitgeoefend, steeds wettelijk verlengd werden, kon het bijna niet anders. Zo niet zou vanaf 20 Mei 1951 alle bescherming onttrokken zijn en zou zonder enige overgang aan al deze overeenkomsten plots een einde kunnen gesteld worden.

Wat moet verstaan worden onder l o p e n d e overeenkomsten.

1) degene waarvan de contractuele termijn niet verstreken was;
2) de stilzwijgend verlengde overeenkomsten, dit zijn de gevallen waar aanvankelijk een overeenkomst werd gesloten, mondeling of schriftelijk, voor een bepaalde termijn, doch die, bij gebrek aan opzeg, stilzwijgend verlengd werden volgens de plaatselijke gebruiken, meestal van jaar tot jaar. De wetgever is voorzichtig genoeg om die in het laatste lid van artikel 33 gelijk te schakelen met de wettelijke verlengde huurovereenkomsten, want strikt juridisch zijn al de huurcelen wettelijk verlengd (Rb. Dendermonde, 18 Febr. 1949, *T. Vred.*, 1949, blz. 232 en volg., en noot);
3) de overeenkomsten van onbepaalde duur, die aangegaan werden zonder een bepaalde duur aan te geven. Ook deze gevallen zijn uiterst zeldzaam, want de wettelijke huurverlenging is ingetreden op de eerste datum tegen dewelke een opzegging naar gemeen recht mogelijk was;
4) de wettelijke verlengde overeenkomsten d.i. zij die uit kracht van de opeenvolgende grendelwetten verlengd werden.

Al de overeenkomsten onder 2), 3) en 4) worden krachtens artikel 33 eenvormig verlengd tot achttien maand na het van kracht worden van de wet, hetzij dus tot 20 November 1952, dit om aan de huurder toe te laten tussen de

achttiende en de vijftiende maand vóór het einde, dus tussen 20 Mei en 20 Augustus 1951, ten laatste op 19 Augustus, de huurhernieuwing aan te vragen.

De overeenkomsten waarvan de termijn niet verstreken is, worden verlengd tot de termijn bepaald in het contract, doch indien deze termijn ten einde loopt vóór 20 November 1952, worden ze eveneens tot die datum verlengd.

180. — Op al deze huurovereenkomsten is de nieuwe wetgeving van toepassing : recht om de prijs te herzien (art. 35, laatste lid, zie verder n^r 184), om het gehuurde geschikt te maken, om de huurhernieuwing aan te vragen, om eventueel en uitwinningsvergoeding te bekomen, enz. (Tschoffen et Dubru, n^r 32; — Reyntens et Van Reepinghen, n^rs 286, 293 en volg.). De in artikel 11 voorziene uitschakeling van de hoofdhuurder schijnt nochtans pas met het einde van de lopende huurceel te moeten gebeuren, vermits artikel 33 ook het huurrecht van de hoofdhuurder toch in stand houdt (Rb. Gent, 4 Juli 1952, *R.W.*, 1952-53, 311).

Wat betreft het uitvoeren van werken om het gehuurde geschikt te maken, zal de rechter in feite omzichtig moeten nagaan of ze wel renderend zijn en nog de moeite lonen (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 294; — Paternostre, n^r 339).

De overeenkomsten met een bepaalde maar op 20 November 1952 nog niet verlopen duur worden dus verlengd voor de contractueel te lopen tijd (Vred. Berchem, 18 Nov. 1952, *R.W.*, 1952-53, 904; — Verbr., 6 Febr. 1953, *Pas.*, 1953, I, 431). Doch zij worden in geen geval derwijze verlengd dat zij een minimum duur van negen jaar na 20 Mei 1951 zouden krijgen (Paternostre, n^r 338).

De wet schrijft dit nergens voor. Aldus zal een contract voor negen jaar, aangegaan op 1 Januari 1948, eindigen op 31 December 1956. Een contract van drie jaar gesloten op 1 Januari 1950 zal eindigen op 31 December 1952 (Tschoffen et Dubru, n^r 32).

Het is hier de plaats om de huurcelen voor « 3, 6, 9 jaar » wat nader te bespreken, althans voor zover het negende jaar op 20 November 1952 nog niet bereikt was.

Ofwel heeft de verhuurder volgens overeenkomst het recht om na het derde of zesde jaar opzegging te geven; dan zijn er twee mogelijkheden :

A. indien het derde of het zesde jaar viel vóór 20 Mei 1951 en dus tijdens de toepassingsperiode van de uitzonderlijke huishuurwetgevingen, dan was de wettelijke huurverlenging ingetreden vanaf het einde van dat derde of zesde jaar, omdat de eigenaar contractueel recht had, opzegging te geven, maar de uitzonderlijke wetten het hem verhinderden of er althans alle uitwerking aan ontnamen (Noot, *T. Vred.*, 1949, blz. 232); deze lopende huurcelen zijn dus wettelijk verlengde huurcelen, die voortduren tot 20 Nov. 1952 (art. 33, derde lid; — Rb. Gent, 26 Oct. 1951, V.Z.W.D. St-Barbaracollege t. Rapage, *onuitg.*; —Rb. Gent, 21 Dec. 1951, De Potter t. Van den Bogaerde, *onuitg.*).

B. Indien het derde jaar slechts na 20 Mei 1951 moest vallen, dan zou voor de lopende handelshuurovereenkomst artikel 3 gelden, zodat geen opzegging mogelijk zou zijn bij het eindigen van het derde of zesde jaar, indien dit vermogen niet in de overeenkomst bedongen werd, en de in artikel 3, laatste lid, bepaalde duur en bedoelingen niet werden in acht genomen (Vred. Antwerpen, eerste kanton, 21 Nov. 1951, *R.W.*, 1951-52, 617; — *vgl.* Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 22 Maart 1953, Scheenaerts t. Geyssens, *onuitg.*; — Verbr. 28 Mei 1953, *Pas.*, 1953, I, 748).

Een gans andere onderstelling is de huurceel die aangegaan werd voor negen jaar en waarin de opzegging aan het einde van het derde of zesde jaar enkel aan de huurder voorbehouden werd, dan is er geen sprake van wettelijke huurverlenging na het derde of zesde jaar, maar zal de huurceel onder toepassing van artikel 33, eerste twee leden, vallen (Rb. Gent, 17 Oct. 1952, Van de Steene t. De Paepe en Ghyselinck, onuitg.; — Tschoffen et Dubru, blz. 90, voetnoot 1).

181. — Ten aanzien van het recht op huurhernieuwing moeten al de huurders de hernieuwing aanvragen tussen de achttiende en de vijftiende maand vóór het beëindigen van hun overeenkomst. Voor de onder 2°, 3° en 4° in nr 162 opgesomde overeenkomsten moet het geschieden tussen 20 Mei en 20 Augustus 1951.

De vormen en voorwaarden der aanvraag zijn uiteengezet onder de bespreking van artikel 14.

De hernieuwing van de thans lopende overeenkomsten zal gelden als een eerste hernieuwing; m.a.w. de termijn die nog te lopen viel vanaf de afkondiging tot aan 20 November 1952, eventueel tot het einde van de lopende contractuele termijn voor de schriftelijke overeenkomsten, wordt beschouwd als een eerste periode van negen jaar. Na de eerste hernieuwing zal er een tweede kunnen aangevraagd doch dan is het uit (art. 13, eerste lid). De tekst van de wet is klaar en ook de voorbereidende werken laten geen twijfel.

Volksvertegenwoordiger Humblet verklaarde in zijn verslag van 19 December 1950 (*Parlem. Besch.*, Kamer, 1950-51, nr 124, blz. 2, 6°) daarover het volgende: « In werkelijkheid wordt bij artikel 33 bepaald dat de wet van toepassing is op de lopende of wettelijk verlengde overeenkomsten en dat ze de termijn ervan terugbrengt op een minimum van achttien maanden na de inwerkingtreding van de wet, om de bij artikel 14 voorziene hernieuwingsprocedure te doen in werking treden : daarom moeten de tegenwoordige lopende of verlengde huurovereenkomsten, beschouwd worden als een eerste bezetting welke slechts tweemaal voor negen jaar kunnen verlengd worden » (Deweer en Dutordoir, blz. 34; — Paternostre, nr 338).

182. — Er was nochtans een belangrijke uitzondering bepaald; de verhuurder kon aan de lopende huurovereenkomst een einde maken, maar hij moest dan binnen de drie maanden na de afkondiging van de wet een opzegging betekenen van zes maand om zelf zijn goed te gebruiken overeenkomstig artikel 16, I, 1° of 17.

Artikel 33, vierde lid, laat echter niet toe de huurceel te beëindigen vóór de contractuele eindtermijn (Tschoffen et Dubru, n^r 38; — Lahaye et Vankerckhove, n^r 482).

Deze opzegginng was aan geen enkele vormvereiste onderworpen (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 19 Juli 1952, De Doncker t. Calluy, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 9 Juli 1952, Wwe Moonen t. Gebr. Boons, *onuitg.*). Artikel 33, vierde lid, is natuurlijk toepasselijk op de huurceel, die contractueel meer dan drie maand doch minder dan achttien maand na 20 Mei 1951 eindigt (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 4 Maart 1953, N.V. Cordabor t. Schauvlieghe, *onuitg.*). Ook de hoofdhuurder is een verhuurder tegenover zijn onderhuurder en kan artikel 33, vierde lid laten gelden (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 4 Nov. 1953, Lecluselle t. Paesmons, *onuitg*).

De koper moet, zo hij binnen de termijnen van artikel 33, vierde lid, blijft, enkel deze laatste bepaling toepassen en niet artikel 12 (Rb. Antwerpen, 1^e K. bis, 7 Jan. 1952, Bartholomeus t. Knapen, *onuitg.*; — id. 16 Oct. 1951 Beeckman t. Kramp, *onuitg.*).

Er is betwisting over geweest, of er in dit geval al dan niet een uitwinningsvergoeding moest betaald worden. De interpretatieve wet van 24 December 1951 heeft die vraag bevestigend opgelost. Die vergoeding moet eventueel betaald worden in dezelfde voorwaarden als bepaald in artikel 25 en 27.

Als de verhuurder het goed betrekt om er een gelijkaardige handel uit te oefenen zal de vergoeding twee jaar huishuur bedragen. Als hij het voornemen niet uitvoert binnen de zes maand en minstens gedurende twee jaar, zal er eveneens een vergoeding gelijk aan twee jaar huishuur te betalen zijn. Als hij er een gelijkaardige handel uitoefent zonder zijn inzicht dienaangaande te hebben medegedeeld of als hij een gelijkaardige handel laat uitoefenen door een derde : twee jaar huishuur eventueel verhoogd en desgevallend met hoofdelijke verbintenis van de derde-huurder.

Om die uitwinningsvergoeding te bekomen moet de huurder geen huurhernieuwing aangevraagd hebben, want de al dan niet verlengde huurceel is niet ten einde, evenmin als in het geval van artikel 26 (Verbr. 1 Oct. 1953, *J.T.* 1953, blz. 646; — Rb. Gent, 27 Maart 1953, Vereecke t. Van Helleputte, *onuitg.*; — Vred. Brussel, vierde kanton, 13 Maart 1952, aangehaald door Lahaye et Vankerckhove, *Chron. Jur., J.T.*, 1952, blz. 288, n^r 93; — *anders :* Rb. Brussel, 11^e K., 1 Febr. en 23 April 1952, *Chron. Jur., J.T.*, blz. 540 en 541, n^rs 58 en 59).

§ 2. — De huurprijs.

183. — De bepalingen van artikel 6 zijn niet toepasselijk tijdens de overgangsperiode; artikel 35 regelt deze stof.

De eerste twee leden van dat artikel hebben betrekking op de overeenkomsten die slechts tot 20 November 1952 verlengd werden. Tijdens die periode diende als huurprijs betaald te worden hetzelfde bedrag als werkelijk werd betaald op 20 Mei 1951. Dat was de algemene regel (Reyntens et Van Reepinghen, n^r 314). Dit gold eveneens voor de overeenkomsten met een vaste duur die niet verder liepen dan tot die datum (Tschoffen et Dubru, n^r 29, A; — Reyntens et Van Reepinghen, n^r 313; — Kluyskens, n^r 254, *quinto*). Indien vroeger een hogere huurprijs dan wettelijk toegelaten was bedongen werd, maar de huurder zich had beroepen op de uitzonderlijke huishuurwet-

gevingen om die, zelfs gerechtelijk, te doen verminderen, dan nog zal de werkelijk betaalde huurprijs (art. 35, eerste lid) de vroeger overeengekomen hogere huurprijs zijn (Rb. Gent, 3 Dec. 1952, Voet t. Van Maele, *onuitg.;* — Rb. Gent, 26 Oct. 1951, Van de Putte t. Beerens, *onuitg.;* — Lahaye et Vankerckhove, n^r 486; — *vgl.* Tschoffen et Dubru, n^r 39; — Paternostre, n^r 348).

Het stond de partijen echter vrij, een afwijkende overeenkomst te sluiten. Ze konden de prijs vaststellen zoals ze verkozen. Dit moest natuurlijk geschieden in een overeenkomst gesloten na 20 Mei 1951 (Rb. Antwerpen, 20 Febr. 1952, *R.W.*, 1951-52, 1079; Rb. Antwerpen, 25 Maart 1953, Van Cauwenbergh t. Blockx, *onuitg.*; — Vred. Antwerpen, eerste kanton, 24 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 374; — Vred. Kontich, 9 Oct. 1951, *R.W.*, 1951-52, 371).

Indien de partijen niet tot een akkoord kunnen komen, kan de verhuurder echter vragen — en hij alleen — dat op de normale huurwaarde op 1 Oogst 1939 de verhogingscoëfficienten zouden toegepast worden, die van kracht waren luidens de vigerende uitzonderingsbepalingen in zake huishuur, nl. 100 % — 150 % — 200 %. De huurder kon de vermindering niet vragen van de huurprijs die hoger lag dan de wettelijk toegelaten verhogingscoëfficienten.

Deze verhoging diende aangevraagd te worden volgens de vereisten gesteld in de wetten betreffende de huishuurovereenkomsten, en zij was toepasselijk op alle onroerende goederen, ook op diegene die krachtens het te hoge inkomen van 1939 niet onder de toepassing van die wetten vielen. De verhoging met 100 % diende toegestaan te worden zodra de verhuurder ze aanvroeg (Paternostre, n^r 348).

184. — De eerste herziening van de huurprijs wordt in het derde lid van artikel 35 geregeld. Dit lid heeft alleen betrekking op de overeenkomsten, waarvan de contractueel bepaalde termijn verder loopt, dan tot 20 November 1952 (Tschoffen et Dubru, n^r 39, B).

Voor al de overeenkomsten die eindigen vóór deze datum, golden de eerste twee leden : indien de huurder de hernieuwing aangevraagd en bekomen heeft kon te dier gelegenheid de prijs herzien worden; heeft hij ze niet aangevraagd, noch bekomen, dan heeft de herziening natuurlijk geen nut.

Voor de geschreven overeenkomsten die verder lopen dan tot 20 November 1952 wordt een afwijking voorzien op artikel 6 : de herziening kan steeds aangevraagd worden (Rb. Gent, 2^e K., 15 April 1953, Temmerman t. Van Waesberghe, *onuitg.*); de partijen zijn niet gebonden aan de laatste drie maand van de lopende driejarige periode, ze moeten geen objectieve wijzigingen in de toestand bewijzen. Wel echter moeten ze bewijzen dat de betaalde huurprijs meer dan 15 % verschilt van de normale huurprijs (Kluyskens, n^r 254, 5°, *in fine;* — Rb. Brussel, K. 11 ter, 24 Maart 1953, Simon t. Garijn, *onuitg.;* — Vred. Lokeren, 5 Febr. 1954, Vermeulen t. Van Britsem, *onuitg.*).

De in artikel 35, laatste lid, bedoelde uitzondering geldt alleen voor de eerste herziening (Lahaye et Vankerckhove, n^r 488). De partijen mogen practisch de eerste herziening steeds aanvragen. Doch de nieuwe prijs zal slechts

moeten betaald worden na het verstrijken van de driejarige termijn die lopende was op 20 Mei 1951. Hij zal evenmin een retroactief karakter kunnen hebben.

In afwachting zal de huurprijs vastgesteld blijven op de prijs die werkelijk betaald werd op 20 Mei 1951, tenware de partijen er vrijwillig anders over beslisten (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 20 Febr. 1952, Janssens t. Delie, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen 25 Maart 1953, Cauwenbergh t. Blockx, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen, 30 Juni 1952, Samdam t. Taeymans, *onuitg.*).

§ 3. — Vroegere opzeggingen en hangende gedingen.

185. — Al de opzeggingen die gedaan werden vóór het van kracht worden van de wet en waarop geen dagvaarding was gevolgd op die datum, worden voor niet bestaande gehouden (art. 34, eerste lid). Er is een uitzondering voor de opzeggingen gegrond op de schuld van de huurder. Artikel 34, eerste lid, kan nochtans niet beletten dat een eertijds gegeven opzegging een einde kan gesteld hebben aan de contractuele huurceel en aldus de wettelijke huurverlenging aanving (Tschoffen et Dubru, nr 36 *in fine,* blz. 24; — Rb. Gent, 18 Febr. 1953, Blyer t. Lozin, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 13 Nov. 1952, N.V. De Populieren t. Van den Bergh, *onuitg.*; — Rb. Antwerpen, 17 Nov. 1952, D. Sekwester t. N.V. De Populieren, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen, 19 Juni 1952, Bellens t. Leyten, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen, 19 Jan. 1953, Diels t. Daems, *onuitg.;* — Rb. Antwerpen, 2 Dec. 1952, Van den Bergh t. Huysmans, *onuitg.*).

Als er een dagvaarding gevolgd was, werd het geding geoordeeld naar de nieuwe wetgeving. In dit geding zou zelfs artikel 33, vierde lid, toegepast worden daar een eigenlijke nieuwe opzegging overtollig zou zijn (Rb. Gent, De Poorter t. Milius, 21 Dec. 1951, *onuitg.*).

186. — De rechterlijke eindbeslissingen, waarbij een einde was gemaakt aan een huurovereenkomst en waarvan de uitvoering bij toepassing van de wetten houdende uitzonderingsbepalingen, inzake huishuur, geschorst was, mochten uitgevoerd worden zes maand na het in werking treden van de wet, nl. op 20 November 1951.

Nochtans kon de huurder vóór 20 Juni 1951 zijn wens doen kennen, om de hernieuwing van de overeenkomst te bekomen.

Dan bleef het eindvonnis geschorst en werd de aanvraag van de huurder, die moest voldoen aan de voorschriften van artikel 14, behandeld volgens de nieuwe wetgeving.

§ 4. — De niet meer beschermende huurovereenkomsten.

187. — Een groot aantal huurovereenkomsten betreffende onroerende goederen, die krachtens de vroegere grendelwetten beschermd werden, vallen niet meer onder de toepassing van de wet van 30 April 1951. Zo b.v. alle huurovereenkomsten betreffende groothandels- of nijverheidsinrichtingen, diegene die niet in hoofdzaak tot kleinhandel bestemd zijn alsook die met een te klein

kadastraal inkomen. Artikel 36 bepaalt dat gedurende een periode van één jaar, d.i. tot 20 Mei 1952 aan al deze huurovereenkomsten, die door de vroegere grendelwetten beschermd werden, doch thans buiten de toepassingssfeer van de wet van 30 April 1951 vallen, slechts een einde kan gemaakt worden mits een opzegging van zes maand.

Zij vielen enerzijds niet onder de toepassing van de nieuwe wet en konden evenmin de bescherming inroepen van de uitzonderingswetten inzake huishuur.

Dit had voor gevolg dat een zeer groot aantal opzeggingen werden gegeven. En ze waren aan geen bijzondere vormvereisten onderworpen (Rb. Antwerpen, 1e K. bis, 14 Jan. 1953, Van der Auwera t. Aerden, *onuitg.*). Al die huurders zouden dus na zes maand geen enkele bescherming meer genieten en moeten verhuizen.

Om daaraan te verhelpen werd door de wet van 22 December 1951 bepaald dat deze categorie van huurders de uitzonderingsbepalingen in zake gewone huishuurwetgeving zou mogen inroepen.

Artikel 1 luidt als volgt: « Vallen onder de bepalingen van de wetgeving houdende uitzonderingsbepalingen inzake huishuur, de handelshuurovereenkomsten als bepaald bij artikel 1 der wet van 30 April 1951, die, slaande op onroerende goederen met gering inkomen of gedeelten van die onroerende goederen, krachtens artikel 2, 4° van de wet van 30 April 1951 buiten het toepassingsgebied van deze wet vallen ».

Alleen de overeenkomsten betreffende onroerende goederen, die wegens hun gering kadastraal inkomen niet onder de wet van 30 April 1951 ressorteren, worden uitdrukkelijk naar de bescherming van de uitzonderingswetgeving inzake huishuur overgeheveld. Al de overige vallen buiten deze bescherming.

Na nr 187 wordt de volgende tekst toegevoegd :

§ 5. — Overgangsbepalingen ingevoerd door de wet van 29 Juni 1955.

188. — De wet van 29 Juni 1955 is geen verklarende wet. Het opschrift « wet tot *wijziging* van de wet van 30 April 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds » zegt het nadrukkelijk. Het volgt eveneens uit de diepgaande wijzigingen die erdoor werden ingevoerd, zoals de verslaggever in de Senaat het gevat liet opmerken (*Parlem. Hand.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 8).

Daar de wet geen verklarend karakter heeft, brengt dit mede dat ze in algemene zin geen terugwerkende kracht heeft, ten ware en voor zover de tekst zelf van de wet het zou bepaald hebben.

Artikel 2 van de wet van 29 Juni 1955 regelt de inschakeling van deze wet in het wettelijk regime van de handelshuurovereenkomsten. Krachtens het eerste lid van artikel 2 is de wet van 29 Juni 1955 toepasselijk « op de lopende handelshuurovereenkomsten en op de thans aanhangige zaken ».

Dit betekent dat voortaan als handelshuurovereenkomsten moeten beschouwd worden de verhuringen van onroerende goederen die beantwoorden aan de vereisten gesteld in artikel 1 van de wet van 30 April 1951 zoals dit thans gewijzigd is door de wet van 29 Juni 1955. Een lopende huurovereenkomst die niet voldeed aan al de eisen gesteld in de wet van 30 April 1951, doch wel aan deze van de wet van 29 Juni 1955, is dus voortaan een handelshuurovereenkomst.

Dit is de uitdrukkelijke bedoeling van de wet zoals blijkt uit het verslag van de Senaatscommissie : « Ten overstaan van de tekst door de Kamer aangenomen, dient dus te worden onderstreept dat onder « lopende handelshuurovereenkomsten » dienen te worden verstaan, de lopende huurovereenkomsten waaraan de nieuwe bepalingen van de wet een handelskarakter zullen toekennen (*Parlem. Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 7).

De wet van 29 Juni 1955 werd afgekondigd in het Staatsblad van 30 Juni 1955 ; zij is dus in voege getreden vanaf de 10 Juli 1955. Al de op dat ogenblik lopende huurovereenkomsten die beschouwd worden als handelshuurovereenkomsten krachtens de wet van 29 Juni 1955, vallen dus onder toepassing van de wet van 30 April 1951, gewijzigd door de daaropvolgende wetten betreffende de stof (Paternostre, *T. Vred.*, 1955, nr 31, blz. 280).

189. — Dit geldt eveneens voor de hangende geschillen : de rechter zal daarop uitspraak doen volgens de wet van 30 April 1951, zoals zij werd gewijzigd door deze van 29 Juni 1955.

Er bestaat niet de minste twijfel daarover in een geschil, b.v. om te weten of aan de hoofdhuurder, die geen rechten heeft op de handelszaak, de huurhernieuwing niet zal kunnen geweigerd worden alleen om die reden.

In de zaken die ingeleid werden vóór de 10 Juli 1955, zal de rechter rekening moeten houden met de wijzigingen die door de wet van 29 Juni 1955 werden ingevoerd.

Hetzelfde moet gezegd worden voor de wijzigingen die werden gebracht in de artikelen 25, 3° en 6°, waarbij de uitwinningsvergoedingen merkelijk worden verhoogd. Ook op dergelijke geschillen zal de wet van

29 Juni 1955 toegepast worden, daar de wet geen uitzonderingen voorziet. De bepaling die zegt dat de wet van toepassing is op de aanhangige geschillen is algemeen en laat geen enkele uitzondering toe.

190. — Er moet nog aan toegevoegd worden dat de geschillen die hangend zijn voor het hof van verbreking zullen moeten beoordeeld worden naar de wet van 30 April 1951 en niet naar die van 29 Juni 1955.

Daaromtrent was de Senaatscommissie het eens: « Er blijft een laatste punt op te helderen, nl. of de overgangsbepaling waarbij de nieuwe wet van toepassing wordt verklaard op de lopende huurovereenkomsten en de aanhangige zaken, kan worden ingeroepen voor het hof van verbreking tot staving van een voorziening tegen een rechterlijke beslissing op grond van de huidige wetgeving gewezen. Uw Commissie heeft hierop eensgezind ontkennend geantwoord, allereerst omdat de voorzieningen in de thans bij het hof van verbreking aanhangige zaken de schending van de bepalingen van een wet, die er nog niet was, bezwaarlijk konden inroepen en vervolgens omdat het hof van verbreking, gelet op het voorbehoud in lid 3 van artikel 2, dat de vóór 23 Februari 1954 door derden verkregen rechten waarborgt, de nieuwe wet niet kan toepassen op de gedingen die aanhangig zijn, zonder na te gaan of de akte, welke de rechten van de derden aantoont, bestaat, en eventueel of zij deugdelijk is, wat eventueel de bevoegdheid van het Hoge Hof te buiten gaat » (*Parlem Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 8).

Hetzelfde moet gezegd worden voor de geschillen in zaken waarin een eindvonnis is uitgesproken, doch waarin de voorziening in verbreking eerst na 10 Juli 1955 wordt ingesteld. Ook hierin zal het hof van verbreking moeten oordelen zonder rekening te houden met de wet van 29 Juni 1955 (verklaring Rolin, *Parlem. Hand.*, Senaat, 1954-55, blz. 1368).

191. — Het tweede lid van artikel 2 der wet van 1955 houdt nochtans een zekere terugwerkende kracht in. Zij geeft aan de hoofdhuurder en aan de onderhuurder, die onder het regime van de wet van 30 April 1951 zoals het uitgelegd werd door de rechtspraak van het hof van verbreking, geen huurhernieuwing konden bekomen en die volgens het nieuw regime van de wet van 1955 wel deze huurhernieuwing zouden kunnen bekomen, het recht huurhernieuwing aan te vragen en te bekomen. Dit onder bepaalde voorwaarden:

1° Indien de termijn bepaald in artikel 14, eerste lid, nl. tussen de 18e en de 15e maand voor het verstrijken van de huurovereenkomst, verstreken is op het ogenblik dat de wet van 1955 in voege kwam, kan zowel de hoofdhuurder als eventueel de onderhuurder huurhernieuwing aanvragen aan de hoofdverhuurder en aan de hoofdhuurder, in de vormen voorgeschreven door de nieuwe wet van 1955. De aanvraag moet echter geschieden binnen de drie maand, d.i. tot uiterlijk 10 October 1955.

2° Aan hen die op het ogenblik van het in voege treden van de wet van 1955, nog binnen de termijn van artikel 14, eerste lid, waren, al was het maar voor één dag, wordt geen gunsttermijn verleend. Hun huurovereenkomst valt krachtens het eerste lid van artikel 2 onder toepassing van de gewijzigde wetten op de handelshuurovereenkomsten, en ze moeten eventueel de huurhernieuwing aanvragen binnen de termijn tussen de 18e en de 15e maand, die bij onderstelling nog niet is verstreken.

B.v. De huurovereenkomst verstrijkt op 1 November 1956. De huurhernieuwing moet aangevraagd worden tussen 1 Mei en 1 Oogst 1955. Op de dag dat de wet van 29 Juni 1955 in voege getreden is, was de termijn van aanvraag nog niet verstreken en kan de huurder geen beroep doen op de uitzonderlijke termijn van drie maand vanaf het in voege treden van de wet.

192. — Als er echter een eindvonnis bestaat waarbij de huurhernieuwing werd geweigerd zal ze krachtens artikel 2 van de wet van 1955 niet toegestaan worden.

Eindvonnis is hier een enigszins onjuiste termijn ; de wet bedoelt een vonnis dat in kracht van gewijsde is gegaan.

Eindvonnis staat in tegenstelling met tussenvonnis; ook de vrederechter geeft eindvonnissen en indien de wet bedoeld heeft dat, van zodra er een eindvonnis bestaat, de uitzonderlijke termijn van drie maand geweigerd wordt, zou deze gunst in de meeste gevallen niet kunnen ingeroepen worden.

In de kamercommissie werd wel degelijk bedoeld « vonnis in kracht van gewijsde » zoals blijkt uit volgende passus : « bestaat er echter reeds een vonnis in kracht van gewijsde, dat de huurhernieuwing heeft geweigerd, dan kan onderhavige overgangsbepaling niet meer ingeroepen worden » (Verslag Rombaut, *Parlem. Besch.*, Kamer, B.Z. 1954, stuk 97, nr 4, blz. 9).

Terloops dient aangestipt te worden dat de huurder die het gehuurde reeds zou hebben verlaten, evenmin die overgangsbepaling zou kunnen inroepen (Verslag Rombaut, *l.c.* ; — Verslag Derbaix, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1953-54, nr 240, blz. 6).

Wat betreft de hangende zaken in verbreking, hier kan deze overgangsbepaling wel ingeroepen worden. « Het zal de betrokkenen immers vrijstaan, ondanks hun voorziening voor het hof van verbreking, gebruik te maken van de bepaling van lid 2 van artikel 2 van het wetsontwerp, door een nieuwe aanvraag tot huurhernieuwing in de vastgestelde vormen en termijnen in te dienen » (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 9).

193. — De overgangsbepalingen in hun geheel kunnen niet ingeroepen worden telkens als de rechten van derden daardoor schade zouden lijden.

Indien een derde kan bewijzen dat hij vóór 23 Februari 1954 rechten heeft verkregen op het gehuurde en dat hij schade zou lijden door de toepassing van de overgangsbepalingen, zullen deze overgangsbepalingen niet kunnen ingeroepen worden.

23 Februari 1954 is dus de datum waarop het verslag Derbaix op het wetsvoorstel Schot-Van Steenberghe, dat aan de oorsprong ligt van de wet van 29 Juni 1955, werd neergelegd.

Rechten is hier zeer algemeen en slaat zowel op zakelijke als op persoonlijke rechten. De derde, d.i. hij die geen partij was bij de huurovereenkomst waarin de wet van 1955 wijziging heeft gebracht, kan er zich tegen verzetten dat deze overgangsbepalingen tegen hem ingeroepen worden zowel door de eigenaar, de hoofdhuurder als de onderhuurder : de tekst is algemeen en sluit niemand uit.

Moet het bestaan van zijn rechten bewezen worden door een akte met vaste datum ? De wet zegt het niet, en het is dan ook niet noodzakelijk vereist. « De bewoordingen van het voorbehoud inzake de door derden verkregen rechten, mogen niet worden uitgelegd als zou de derde in de proceduur moeten optreden om er zijn verkregen rechten te doen gelden. Het voorbehoud geldt zodra, in de loop van het geding, door het overleggen van akten, bescheiden of andere aanvaardbare bewijsmiddelen, wordt vastgesteld dat de rechten op het betrekken van het onroerend goed aan een derde werden verleend *in tempore non suspecto*, d.w.z. « vóór 23 Februari 1954 » (Verslag Derbaix, *Parlem. Besch.*, Senaat, 1954-55, nr 248, blz. 8).

HUUR VAN HANDELSHUIZEN

AANVULLINGEN EN WIJZIGINGEN
ingevolge de wet van 29 Juni 1955

door

Ach. PAUWELS

Vrederechter van de kantons St. Niklaas en Lokeren
Doctor in de Politieke en Sociale Wetenschappen

In deze verhandeling werd de stof bijgehouden tot

1 Augustus 1955

HUUR VAN HANDELSHUIZEN (WET 29 JUNI 1955)

De wet van 29 Juni 1955 heeft volgende wijzigingen gebracht :

wet van 1955	*wet van 1951*	*n^ros van de verhandeling*
art. 1, 1°	art. 1	23-24-77-78-79
art. 1, 2°	art. 3, derde en vijfde lid.	36-38
art. 1, 3°	art. 11, II	66 tot en met 73 ; — 78-79
art. 1, 4°	art. 14, nieuw tweede lid	86 bis
art. 1, 5°	25, 3°	131-133 bis ; — 140-141 ; — 152
art. 1, 5°	25, 6°	131-133 bis ; — 148
art. 1, 6°	25, nieuw negende lid	135-150 bis
art. 2, overgangsbepalingen		187 tot en met 193

Wijzigingen aan de ONTWERPEN van AKTEN naar aanleiding van de wet van 29 Juni 1955

Blz. 3, eerste lid, wordt aangevuld als volgt:

... wet van 30 April 1951, gewijzigd en aangevuld door de wet van 29 Juni 1955.

Blz. 7, tweede lijn: « uittredend » moet zijn: uittreden.

Blz. 8, voorlaatste lid wordt vervangen door de volgende tekst:

Zo de hoofdhuur door de schuld, op initiatief of met toestemming van de hoofdhuurder ten einde loopt vóór de vervaltijd van de huurovereenkomst, wordt de onderhuurder de rechtstreekse huurder van de verhuurder onder de voorwaarden van de aanvankelijke huurovereenkomst (*of: onder de tussen deze twee partijen in gemeen overleg, zoniet door de vrederechter te bepalen voorwaarden* (art. 11-II, derde lid).

Blz. 9, vijfde lijn: « onder 7. — », moet zijn: onder 8. —

Blz. 9, nummer tien, vierde lijn: « gesteld », moet zijn: gezet