

LEGAL WATCH
COMMERCIEEL- EN BEDRIJFSVASTGOED
IMMOBILIER COMMERCIAL ET D'ENTREPRISE

Sélection de jurisprudence de la Cour de cassation publiée entre le 1^{er} janvier 2016 et le 30 juin 2016 // Selectie van rechtspraak van het Hof van Cassatie gepubliceerd tussen 1^{ste} januari 2016 en 30 juni 2016

Cass., (1e k.), 20 maart 2014, R.W., 2015-2016/23, p. 898-903, Noot F. BLOCKX «Afhankelijke» handelszaken: tot waar reikt de Handelshuurwet?

Artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten houdt in dat de regels betreffende de handelshuur slechts toepasselijk zijn indien de huurder als uitbater van een kleinhandel in rechtstreeks contact staat met het publiek in het algemeen, derwijze dat hij een eigen cliënteel kan opbouwen verbonden aan de door hem gehuurde lokalen zodat wanneer de huurder een ruimte huurt binnenin een grootwarenhuis dat openstaat voor het publiek in het algemeen, om er als zelfstandige een kleinhandel uit te baten, niet kan worden vermoed dat de huurder in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis aangezien dit publiek in de eerste plaats het cliënteel is van het grootwarenhuis; om te bepalen of dergelijke huur, ondanks de door de partijen aan de overeenkomst gegeven andere kwalificatie, toch onder het toepassingsveld valt van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, dient de rechter in feite na te gaan of de huurder gelet op de bijzondere omstandigheden en modaliteiten van de uitbating, waaronder de ligging, het permanent en vast karakter van de verhuurde ruimte, de toegang tot die ruimte, het autonoom karakter van de uitbating, in de mogelijkheid is een eigen cliënteel op te bouwen dat op beduidende wijze onderscheiden is van dat van het grootwarenhuis.

[Link](#)

Cass., 5 février 2015 (C.14.0074.F/1), (Immo Slina sa / Brouwerij Haacht, Brasserie Haacht).

- Pour que le preneur qui se voit refuser le renouvellement du bail puisse prétendre à une indemnité d'éviction, il est requis, en raison du refus, que le fonds de commerce dont il est le propriétaire et qu'il exploite dans le bien loué, soit perdu. (Art. 25 de la loi sur les baux commerciaux).
- L'article 25, alinéa 5, contenu dans la loi sur les baux commerciaux, en vertu duquel le bailleur peut se pourvoir devant le juge si l'indemnité d'éviction apparaît manifestement exagérée en raison de l'état d'abandon ou de déclin du commerce au moment de la reprise, n'est applicable que dans les cas visés par l'article 25, alinéa 1er, 2° et 5°, au sens de l'alinéa 4, et non dans les cas visés par l'article 25, alinéa 1er, 3° et 6°, contenu dans cette loi.

[Link](#)

Cass. (1re ch., sect. fr.), 21 mai 2015, F.14.0001.F., Lar. Cass., 2016/1, p. 9.

Il s'agit de l'article 14, alinéa 1er, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 combiné aux articles 1er, alinéa 1er, et 5, alinéa 1er et 2, de la loi du 10 janvier 1824 concernant le droit d'emphytéose, que les redevances et charges y assimilées payées ou supportées par l'emphytéote ne sont déductibles de ses revenus immobiliers imposables que dans la mesure où elles représentent la contrevaleur du démembrement du droit de propriété et de la jouissance du fonds qui en résulte, à l'exclusion des

sommes payées au propriétaire en exécution de clauses dérogatoires au statut légal de l'emphytéose, que ce soit en remboursement de frais de réparation ou d'entretien engagés pour son compte ou en contrepartie de services de gestion qui lui ont été rendus.

[Link](#)

Cass. (1e k.) , 17 september 2015, AR C.14.0343.N (R.C., L.V., S.C. / J.D.).

Huurhernieuwing als bedoeld in de artikelen 13 en volgende van de wet op de handelshuurovereenkomsten, die noodzakelijk de wil van de partijen vereist en dus niet alleen uit kracht van de wet geschiedt, doet een nieuwe huur ontstaan, waarvan de voorwaarden door deze partijen of in voorkomend geval door de rechter worden vastgesteld (1); de rechtsgeldigheid van de nieuwe huur kan bijgevolg niet worden aangetast door een beroep op gebreken waarmee de vorige overeenkomsten zouden zijn behept.

[Link](#)

Cass. (1re ch.), 18 septembre 2015, RG C.15.0019.F (Le parc de la cense / J.P.Q., M.G., Hobinvest).

Dès lors que la révision triennale du loyer prévue par l'article 6 de la loi sur les baux commerciaux est liée non au caractère avantageux ou onéreux du loyer convenu mais à une augmentation ou à une diminution d'au moins 15 p.c. de la valeur locative normale du bien loué, le juge, qui détermine la valeur locative normale totale du bien loué par référence à une valeur au mètre carré, doit avoir égard à la surface réellement louée et non à celle, inférieure, stipulée dans le bail.

[Link](#)

Cass. (1re ch.), 18 septembre 2015, RG C.13.0487.F (Les brasseries Européennes / P.C., J.G.).

Le droit du bailleur, lorsque le juge déclare son refus de consentir au renouvellement du bail injustifié, de prétendre à des conditions différentes ou de se prévaloir de l'offre d'un tiers, dans le mois à partir de la signification du jugement, s'applique quel que soit le motif du refus. (Art. 24 de la loi du 30 avril 1951).

[Link](#)

Cass., 29 oktober 2015, C.15.0013.N, J.J.P., 2016/3, p. 146.

Uit de samenhang van de artikelen 18, eerste en tweede lid, en 19, eerste en tweede lid, Handelshuurwet en uit de wetsgeschiedenis volgt dat wanneer bij huurhernieuwing onenigheid blijft bestaan over de huurprijs, de rechter naar billijkheid, rekening houdend met alle objectieve omstandigheden en onder meer met de in artikel 19, eerste lid opgesomde criteria, de normale huurwaarde van het goed op het ogenblik van de huurhernieuwing bepaalt; deze normale huurwaarde omvat in beginsel de door de huurder tijdens de vorige huurperiode aan het goed uitgevoerde werken; de rechter kan echter naar billijkheid, op grond van objectieve elementen die geen verband houden met de toestand van de partijen, oordelen dat bij het bepalen van de normale huurwaarde geen rekening dient te worden gehouden met bepaalde door de huurder aan het goed uitgevoerde werken.

[Link](#)

Cass., 3 december 2015, RG N-20151203-9 (C.14.0591.N).

De verhuurder-eigenaar die overeenkomstig artikel 16, I, 3°, Handelshuurwet de hernieuwing van de huur weigert, verbindt zich ertoe de aangekondigde afbraak- en wederopbouwwerken voor eigen rekening uit te voeren; wanneer een verhuurder evenwel mede-eigenaar is van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst en hij overeenkomstig artikel 16, I, 3°, Handelshuurwet de hernieuwing van de huur weigert, kan de verplichting tot afbraak en

wederopbouw worden uitgevoerd door eenieder die op het ogenblik van de weigering van de huurhernieuwing eveneens mede-eigenaar is.

[Link](#)

Cass. (1e k.), 10 december 2015, AR C.13.0463.N (D.C. / Beeline Retail bvba).

- Uit de bepalingen van artikel 18 en 19, eerste lid, Handelshuurwet volgt dat het, binnen de perken van de aanspraken van partijen, aan de rechter behoort om, bij onenigheid tussen de huurder en de verhuurder omtrent de modaliteiten van de huur, deze modaliteiten in hun plaats naar billijkheid te bepalen en dat, wanneer de onenigheid de gevraagde huurprijs betreft, de rechter onder meer rekening dient te houden met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen.
- De bepaling van de huurprijs bij huurhernieuwing vereist aldus, bij onenigheid, een actief optreden van de rechter, die, zo nodig, een deskundigenonderzoek gelast ter inzameling van de dienstige beoordelingselementen; de rechter vermag hierbij de door de verhuurder gevraagde aanpassing van de huurprijs niet te verwerpen op de enkele grond dat deze geen voldoende concrete elementen aanbrengt die de gevraagde aanpassing rechtvaardigen.

[Link](#)

Cass., 24 december 2015, arrest nr N-20151224-5 (C.15.0172.N).

Onder nieuwe omstandigheden in de zin van artikel 6, eerste lid, Handelshuurwet moeten worden verstaan, objectieve omstandigheden die de huurwaarde van een handelspand duurzaam beïnvloeden, maar die niet voorhanden waren bij het bepalen van de huurprijs en die zich sedertdien hebben voorgedaan, zodat er geen rekening mee kon worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs; een stijging van de huurprijzen levert op zich nog niet het bewijs op van nieuwe omstandigheden.

[Link](#)

Cass, 1^{er} février 2016 - arrêt n° F-20160201-1 (C.15.0250.F).

- L'abus de droit consiste à exercer un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice de ce droit par une personne prudente et diligente
- L'article 14, alinéa 1er, de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux dispose, en sa première phrase, que le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit, à peine de déchéance, le notifier au bailleur par exploit d'huissier de justice ou par lettre recommandée dix-huit mois au plus, quinze mois au moins, avant l'expiration du bail en cours; si l'exercice du droit au renouvellement est soumis au respect de ces exigences, cette disposition n'impose pas au preneur d'accomplir d'autres formalités pour porter sa demande de renouvellement à la connaissance du bailleur.

[Link](#)

Cass. (3e ch.), 29 février 2016, RG C.14.0496.F (Zaio / Y.Y.).

Le juge qui considère que, sans aucune intention de contourner la loi sur les baux commerciaux et à défaut pour les parties d'aboutir dans leurs négociations pour conclure un nouveau bail commercial, leur volonté commune a été de permettre à l'ancienne locataire d'occuper temporairement les lieux durant le temps nécessaire pour écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial, justifie légalement sa décision de qualifier la convention entre parties de convention d'occupation à titre précaire et non de bail commercial

[Link](#)

Cass., 29 avril 2016, arrêt n° F-20160429-2 (C.15.0347.F).

Aux termes de l'article 1709 du Code civil, le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer.

Le contrat par lequel la jouissance d'un immeuble est concédée moyennant un loyer fictif ou dérisoire n'est pas un bail.

En vertu de l'article 14, alinéa 1er, de la loi sur les baux commerciaux, la notification que le preneur désireux d'exercer le droit au renouvellement doit adresser au bailleur doit indiquer, à peine de nullité, les conditions auxquelles lui-même est disposé à conclure le nouveau bail. D'une part, s'agissant du loyer proposé, l'offre du preneur doit être sérieuse, eu égard aux critères d'appréciation prévus par les articles 18 et 19 de la loi précitée, de sorte qu'elle soit de nature à mériter, en principe, d'être prise en considération.

D'autre part, dès lors que, en l'absence de réponse régulière du bailleur, le renouvellement intervient aux conditions proposées par le preneur, ces conditions doivent être conformes à la loi.

Il s'ensuit qu'une demande de renouvellement d'un bail commercial moyennant un loyer dérisoire ne satisfait pas à la prescription de l'article 14 précité.

[Link](#)
