

**Vlaams decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.
(B.S. 26 juli 2016 (1^{ste} uitgave))**

Eerste opmerkingen

A: Samenvatting

Vanaf 1 september 2016 (ingangsdatum van het decreet) kunnen de partijen in het Vlaamse Gewest een handelshuurovereenkomst afsluiten met de *uitdrukkelijke* vermelding dat de overeenkomst van korte duur is: korter dan of gelijk aan maximum één jaar.

De huurovereenkomst eindigt van rechtswege op de einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing of een vergoeding.

De partijen kunnen dit contract eenmaal of meermaals onder dezelfde voorwaarden verlengen (enkel schriftelijk), zolang de totale duur van de huur niet langer is dan één jaar. Als de totale duur van het verlengde huurcontract langer is dan één jaar, wordt het contract onderworpen aan de wet betreffende de handelshuur van 30/04/1951 en wordt het geacht te zijn aangegaan voor een duur van 9 jaar, te rekenen vanaf de ingangsdatum van de aanvankelijke huurovereenkomst.

De huurder (en alleen hij) kan het lopende contract vroegtijdig beëindigen door middel van een opzegtermijn van een maand via een aangetekende brief of via een gerechtsdeurwaardersexploot.

De belastingen zijn inbegrepen in de huurprijs, tenzij anders wordt overeengekomen.

De kosten van de nutsvoorzieningen zijn ten laste van de huurder en kunnen met alle middelen worden bewezen.

Tenzij anders wordt overeengekomen, heeft de huurder het recht om elke verbouwing uit te voeren die nuttig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten niet hoger zijn dan één jaar huur, op voorwaarde dat hij de verhuurder voor aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte brengt. De verhuurder heeft echter het recht om werken te doen stopzetten als die zonder zijn instemming of machtiging worden uitgevoerd. Tenzij anders wordt overeengekomen, kan de verhuurder de verwijdering van de werken vorderen. Hij kan de werken behouden zonder een vergoeding te moeten betalen.

De huurder mag zijn huurovereenkomst niet overdragen of onderverhuren.

Hij die het onroerende goed verwerft, moet de huurovereenkomst naleven als die is geregistreerd.

Er moet worden genoteerd dat de Franse vertaling van de tekst in het Staatsblad een beetje te wensen overlaat.

B: Opmerkingen

Hoofdstuk 1: Inleidende bepaling

Geen opmerking.

Hoofdstuk 2: Toepassingsgebied:

Opmerking 1:

Artikel 2. 1° van de wet op de handelshuur (wet van 30/04/1951) is gewijzigd voor het Vlaams Gewest:

De oude tekst: *“De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing: 1° Op de huur die, wegens die aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar;”*

is vervangen door:

*“De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing:
1° op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar;”*

Het decreet beperkt dus de uitzondering die in de federale wet wordt voorzien door het begrip “gelegenheidshuur” te schrappen.

Opmerking 2:

Het decreet geeft niet aan of het van toepassing is op de **gemeenschappelijke delen** van winkelcentra. Bij gebrek aan een aanduiding in de tekst hebben de partijen de keuze tussen het regime van de wet van 30/04/1951 en dat van het decreet van 17 juni 2016.

Opmerking 3:

Het decreet sluit de **precaire bezetting** niet uit.

Het onderscheid tussen de huurovereenkomst en de overeenkomst van precaire bezetting is door het Belgisch Hof van Cassatie bekrachtigd met de arresten van 30 april 1971¹ en 17 maart 1972.² Deze arresten bepalen dat dat *de rechter ten gronde*

¹ Pas. 1971 I 781; R.W. 1972-1973, col. 1094.

² Pas., 1972 I 671; R.W. 1971-1972, col 1777.

soeverein kon vaststellen op grond van de clause van de overeenkomst en van de omstandigheden waarin deze gesloten werd, dat het de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen is geweest, zonder enige gedachte van wetsontduiking, slechts een recht van bezetting ter bede van het in gebruik gegeven goed tot stand te brengen, ter uitsluiting van elke huurovereenkomst.

De preciaire aard van de bezetting moet telkens worden bepaald wanneer objectieve omstandigheden de realiteit van de voorlopigheid van de bezetting³ en dus de afwezigheid van fraude aantonen.

Het decreet van 17 juni brengt geen wijzigingen aan deze rechtspraak aan. De eigenaars van winkelcentra die contracten van korte duur willen verlenen in de gemeenschappelijke delen, kunnen huurovereenkomsten van korte duur in overeenstemming met dit decreet afsluiten of een beroep doen op een bezetting ter bede als de objectieve omstandigheden een bewijs vormen voor de voorlopigheid.

De nieuwe mogelijkheid om huurcontracten van korte duur af te sluiten en de schrapping van het begrip van de gelegenheidshuur kunnen het in het Vlaams Gewest moeilijker maken om zogenaamde overeenkomsten van bezetting ter bede af te sluiten (met uitsluiting van de wet op de handelshuur) en meer bepaald hun verlengingen verder dan een jaar.

Hoofdstuk 3: Duur en beëindiging:

Opmerking 4:

Opgelet voor de **tegenstrijdigheid** tussen artikel 2 en 3:

- artikel 2 heeft het over een termijn die **gelijk is aan of korter is dan een jaar**,
- maar artikel 3 bepaalt dat de duur van de huur **de duur van een volledig jaar niet mag bereiken** of overtreffen! Volgens artikel 3 moet men dus een huurovereenkomst van 364 dagen afsluiten... maar de algemene structuur van de tekst maakt het mogelijk om te beschouwen dat de duur van de overeenkomst van korte duur gelijk mag zijn aan maximum één jaar.

Opmerking 5

Artikel 4

De verlenging(en) moet(en) verplicht **onder dezelfde voorwaarden** en met een **schriftelijk** akkoord plaatsvinden.

Opmerking 6

Artikel 4 al. 2.

In geval van een "omzetting" in een huurovereenkomst van 9 jaar door de overschrijding van de duur van één jaar, **blijven de bij aanvang voorziene voorwaarden van toepassing** tenzij de partijen anders overeenkomen. Het is dus belangrijk voor de verhuurder om elke overschrijding van de duur van één jaar te vermijden. Naar analogie van de rechtspraak met betrekking tot artikel 14 al. 3 van de wet van 30/04/1951 (met betrekking tot het feit dat de van het recht op

³ "Examen de Jurisprudence" RCJB 1996, p. 269, nr. 76

hernieuwing vervallen huurder in het bezit van de goederen wordt gelaten): als de huurder de goederen niet vrijmaakt, moet de verhuurder zijn verzet tegen het behoud van de huurder in de goederen uiten en snel een uitzettingsprocedure starten bij gebrek aan een vrijwillige vrijmaking. Als de verhuurder bij het naderen van de einddatum van plan is om het behoud van de huurder in de goederen (onder het regime van de wet van 30/04/1951) te aanvaarden, is het raadzaam dat hij de huurder voor de einddatum van de overeenkomst van korte duur een nieuw contract voorlegt zodat dit uiterlijk op de einddatum van de overeenkomst van korte duur kan worden ondertekend.

Opmerking 7

Artikel 5

Opgelet! De huurder (en alleen hij) kan de huurovereenkomst van korte duur beëindigen mits een **opzegtermijn van een maand** via een aangetekende brief of via een gerechtsdeurwaarderexploot. Bij gebrek aan verduidelijking in het decreet moet men beschouwen dat de opzegtermijn ingaat vanaf de volgende dag en niet vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de kennisgeving.

Het decreet sluit niet uitdrukkelijk uit om in het contract een vergoeding voor de *verhuurder* te voorzien als de huurder de overeenkomst vroegtijdig beëindigt. Moet men beschouwen dat het recht op vroegtijdige beëindiging dwingend is ten voordele van de huurder en dat een dergelijke vergoedingsclausule ten voordele van de verhuurder illegaal is? De toekomst zal het uitwijzen.

Opmerking 8

Let op! **De verhuurder van zijn kant mag het contract niet vroegtijdig beëindigen.** Maar een beëindiging in onderling overleg is altijd mogelijk (in het bijzonder om een nieuwe huurovereenkomst in het kader van de wet van 30/04/1951 af te sluiten). De vroegtijdige beëindiging in onderling overleg vereist slechts een eenvoudige schriftelijke overeenkomst (geen notariële akte of verklaring voor de rechter).

Opmerking 9

Let op: **wat gebeurt er als de huurder na de overeengekomen termijn in het goed wordt gelaten zonder verzet van de verhuurder (maar zonder schriftelijke verlenging)?**

Er zijn verschillende oplossingen denkbaar.

- a) Ofwel wordt het contract verlengd met de maximumduur van een jaar. Deze oplossing is juridisch echter moeilijk te rechtvaardigen.
- b) Ofwel is er reden voor de toepassing van het gemeen recht (artikel 1738 van het burgerlijk wetboek voorziet dat: "*Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde*

voorwaarden, ook wat de duur betreft.”). Deze oplossing wordt in elk geval gerechtvaardigd zolang de totale duur van het contract, door de verlengingen, niet langer is dan één jaar. Kan men volharden dat deze oplossing zelfs van toepassing is in geval van een stilzwijgende verlenging na de overschrijding van een jaar? Dit lijkt riskant.

- c) Ofwel moet men beschouwen dat artikel 4 al. 2 van het decreet van toepassing is op elke verlenging, zelfs een stilzwijgende, en moet men in dit geval na verloop van een contractuele duur van één jaar ook artikel 4 al. 2 van het decreet toepassen: *“Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan één jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden”*.

Hoofdstuk 4: — Huurprijs

Opmerking 10

Artikel 8 al. 1 belastingen.

De op het goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij anders wordt overeengekomen.

Let erop om uitdrukkelijk in het contract te voorzien dat de willekeurige algemene belastingen en taksen met betrekking tot het onroerende goed verschuldigd zijn door de huurder, bovenop de huurprijs.

Opmerking 11

Artikel 8 al. 2: Opgelet voor de vreemde Franse vertaling van de Nederlandse tekst:

*“De kosten van de **nutsvoorzieningen** van het onroerend goed zijn ten laste van de huurder, en **kunnen met alle middelen bewezen worden**”*.

*“Les charges des **équipements d'utilité publique** du bien immobilier sont à charge du locataire et **peuvent être dûment attestées**” (sic!)*

Hoofdstuk 5: Verbouwingen

Opmerking 12

Artikel 9:

In tegenstelling tot wat het regime van de klassieke handelshuur voorziet, wordt het recht van de huurder op verbouwingswerken voorzien *“tenzij schriftelijk anders is overeengekomen”*. De verhuurder kan de verbouwingen dus contractueel verbieden.

Opmerking 13

Opgelet voor het verschil tussen “schriftelijk in kennis stellen” aan het einde van artikel 9 en “zonder instemming of machtiging” aan het begin van artikel 10!

- de huurder die verbouwwerken wil uitvoeren, moet eenvoudigweg een **voorafgaande schriftelijke kennisgeving** richten aan de verhuurder...
- maar de verhuurder **kan de werken laten stopzetten als ze worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan in acht worden genomen.**

De verhuurder heeft er dus belang bij om uitdrukkelijk in het contract te voorzien (i) ofwel dat verbouwingen verboden zijn, (ii) ofwel dat de huurder de verhuurder niet alleen op de hoogte moet brengen, maar dat hij zijn voorafgaande instemming moet vragen en geen verbouwingen zonder deze voorafgaande instemming mag uitvoeren.

Het decreet verduidelijkt niet wat er gebeurt als de verhuurder zich tegen het verbouwingsproject verzet (als ze niet werden verboden in het contract). (geen termijn van 30 dagen voor de verhuurder om op het project van de huurder te reageren – geen verplichting voor de huurder om de rechtspleging binnen de 30 dagen na deze weigering te starten).

Net als in het klassieke regime kan de verhuurder, bij de uitvoering van de werken zonder machtiging, de werken laten stopzetten door een eenvoudig eenzijdig verzoek voor de rechter. Het decreet verduidelijkt niet wat er gebeurt als de werken reeds zijn voltooid. Het gemeen recht zal dan van toepassing zijn.

De verhuurder kan eisen dat de werken aan het einde van de huurovereenkomst worden verwijderd, tenzij anders wordt overeengekomen. Hij kan ze behouden zonder een vergoeding te moeten betalen.

Hoofdstuk 6: overdracht van huur en onderverhuuring

Opmerking 14:

Artikel 13: *La cession ou la sous-location du bail sont interdits à tout temps.* (sic Franse vertaling!).

Opgelet: de overdracht van het contract lijkt zo ook verboden voor de verhuurde (in geval van een verkoop bijvoorbeeld), maar men moet de bepaling in tegengestelde zin interpreteren aangezien artikel 14 wel degelijk bepaalt dat hij die het onroerende goed verkrijgt, de geregistreerde huurovereenkomst moet naleven; wat noodzakelijkerwijs inhoudt dat de oorspronkelijke verhuurder het contract kan overdragen aan de persoon die het onroerende goed verkrijgt.

Hoofdstuk 10 : inwerkingtredingsbepalingen

Het decreet is niet van toepassing op lopende huurovereenkomsten.

Het decreet treedt in werking op 01/09/2016.

Brussel 25/08/2016
Gonzague de Crayencour
Avocat - Advocaat
gdc@relaw.be

RELAW