

REEKS HUURRECHT

3

## HANDELSHUUR

M. DAMBRE (ed.)

S. BEYAERT

K. CREYF

M. DAMBRE

K. KOENIGSMANN

M. LOYENS

S. MOSSELMANS

S. RUTTEN

V. TOLLENAERE

B. VAN BAEVEGHEM

K. VANHOVE

R. VAN RANSBEECK

2012

 die Keure

## REEKS HUURRECHT

De uitgaven in de *reeks Huurrecht* beogen een wetenschappelijk onderbouwde en zo objectief mogelijke beschrijving van het geldende Belgische huurrecht, met voornamelijk oog voor de behoeften van de rechtspraktijk.

1. Handboek algemeen huurrecht, M. Dambre, B. Hubeau en S. Stijns (eds.), 2006
2. Woninghuur, A. Van Oevelen (ed.), 2009
3. Handelshuur, M. Dambre (ed.), 2012
4. Sociale huur, A. Hanselaer en B. Hubeau (eds.), 2011
5. De landpacht, G. Benoit, R. Gotzen en G. Rommel (eds.), 2010

Het initiatief voor deze reeks werd genomen door erevrederechter Guy Benoit met de bedoeling om in één globale reeks het volledige huurrecht bijeen te brengen. Er wordt ook een Franstalige reeks met dezelfde doelstelling uitgegeven ([www.lacharte.be](http://www.lacharte.be)).

D/2012/0147/244  
ISBN 978 90 4861 566 7  
Bestelcode: 202 122 301

Niets van deze uitgave, zelfs gedeeltelijk, mag openbaar gemaakt worden, gereproduceerd worden, vertaald of aangepast, onder enige vorm ook, hierin begrepen fotokopie, microfilm, bandopname of plaat, of opgeslagen worden in een geautomatiseerd gegevensbestand behoudens uitdrukkelijke en voorafgaande toestemming van de uitgever.

© 2012 die Keure  
Kleine Pathoekeweg 3  
8000 Brugge  
Tel.: 050/47.12.72  
Fax: 050/33.51.54  
E-mail: [juridische.uitgaven@die.keure.be](mailto:juridische.uitgaven@die.keure.be)  
Website: [www.die.keure.be](http://www.die.keure.be)

## INHOUDSTAFEL

### HOOFDSTUK I.

#### ALGEMENE SITUERING VAN HET HANDELSHUURRECHT IN HET HUURRECHT

door M. Dambre 1

Afdeling 1.  
Wetsgeschiedenis 1

§ 1. Ontstaan van de handelshuurwet 1  
§ 2. Wijzigingen aan de handelshuurwet 2

Afdeling 2.  
Toepassingsgebied 4

§ 1. Toepassingsvoorwaarden en kwalificatie 4  
I. Vijf cumulatieve toepassingsvoorwaarden 4  
II. Een huurovereenkomst 5  
A. Artikel 1719 BW 5  
B. Kwalificatie als overeenkomst *sui generis* 6  
C. Vergelijkbare rechtsverhoudingen die geen huur zijn 6  
III. Een onroerend goed of een gedeelte ervan 9  
A. Een onroerend goed uit zijn aard 9  
B. Gedeelte van een onroerend goed 9  
C. Gebouwd of ongebouwd onroerend goed 10  
IV. Kleinhandel of ambacht 10  
A. Begripsomschrijving kleinhandel 10  
B. Voorbeelden van kleinhandel 11  
C. Voorbeelden van verhuring die geen kleinhandel zijn 13  
D. Ambachtsman 15  
E. Contact met het publiek - dienstverlenende beroepen 16  
V. In hoofdzaak daartoe bestemd 18  
A. Economisch of kwalitatief criterium 18  
B. Hoofdverblijfplaats handelshuurder of onderhuurder 18  
VI. Stilzwijgende of uitdrukkelijke aanvaarding van de bestemming 19  
VII. Uitbreiding toepassingsgebied m.b.t. de huur van bijlokalen 20  
VIII. Effectieve en blijvende bestemming 20  
IX. Conventionele keuze voor het statuut van handelshuur 21  
§ 2. Wettelijke uitsluitingen uit het toepassingsgebied 21  
I. Overzicht 21  
II. Huur voor minder dan een jaar 22  
III. Huur vrijgesteld van onroerende voorheffing 23  
IV. Huur toegestaan door een voorlopig bewindvoerder 23  
V. Goederen met een gering kadastraal inkomen 24  
VI. Ten algememen nutte onteigende of verkregen onroerende goederen 25

V

## INHOUDSTAFEL

Afdeling 3.	
Rechtskarakter van de handelshuurwet	26
§ 1. Evenwicht tussen de belangen van huurder en verhuurder	26
§ 2. Dwingend recht	27
§ 3. Beschermd partij	29

## HOOFDSTUK II.

### DUUR EN BEËINDIGING VAN DE HANDELSHUUR

*door M. Dambre* 31

Afdeling 1.	
Duur van negen jaar	31

§ 1. Principe en <i>ratio legis</i>	31
§ 2. Bepaling van dwingend recht	32
I. Beschermd partij - relatieve nietigheid	32
II. Handelshuur van onbepaalde duur	33
III. Aanvangspunt negenjarige termijn	34
IV. Voorwaarde van een “nieuwe” handelshuurovereenkomst	34
V. Handelshuur “op proef”	35
§ 3. De duur van de handelshuur in geval van huurhernieuwing	37
§ 4. De duur van de onderhuurovereenkomst	37
§ 5. De handelshuur voor langer dan negen jaar	39
§ 6. De duur van de huur van bijlokalen	39
§ 7. Het einde van de negenjarige periode	41
§ 8. Het einde van de handelshuur van onbepaalde duur	42
§ 9. Het bericht van verhuis	43
§ 10. Het bezoekrecht van de verhuurder	44

Afdeling 2.	
Beëindiging in onderling akkoord	45

§ 1. Principe	45
§ 2. In acht te nemen formaliteiten	46
§ 3. Verzaking aan de nietigheid door uitvoering van de beëindigingsovereenkomst	47
§ 4. Nietigheid enkel in te roepen door de huurder	48

Afdeling 3.	
Opzegging door de huurder	49

§ 1. Principe	49
§ 2. Dwingend recht	49
§ 3. Formaliteiten met betrekking tot de opzegging	50

§ 4. De laattijdige opzegging	51
§ 5. Opzeggingstermijn in geval van een handelshuur van onbepaalde duur	52
Afdeling 4. Opzegging door de verhuurder	53
§ 1. Principe	53
§ 2. Formaliteiten met betrekking tot het opzeggingsbeding	55
§ 3. Formaliteiten met betrekking tot de opzegging	58
§ 4. Slechts een geldig opzeggingsmotief	59
§ 5. Uitzettingsvergoeding	61
§ 6. Opzegging ten gunste van een personenvennootschap waarin de verhuurder participeert	61
§ 7. De tegenopzegging gegeven door de huurder	63
Afdeling 5. Andere oorzaken van beëindiging van de handelshuur	65
§ 1. Gemeenrechtelijke gronden	65
§ 2. Overlijden van een van de partijen en uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde	66
§ 3. Faillissement van een van de partijen	67
I. Geen automatische beëindiging van de handelshuur	67
II. Het optierecht van de curator op grond van artikel 46, § 1 van de faillissementswet	67
A. Principe	67
B. Het faillissement van de handelshuurder	68
C. Het faillissement van de handelsverhuurder	69
<b>HOOFDSTUK III.</b> <b>HERZIENING VAN DE HUURPRIJS</b> <i>door S. Mosselmans</i>	75
Afdeling 1. Aanvankelijke huurprijs	75
§ 1. Huurprijs als wezenlijk bestanddeel van de huurovereenkomst	75
§ 2. Vrije huurprijsbepaling	75
§ 3. Progressieve huurprijsbepaling	76
§ 4. <i>Accessoria</i> van de huurprijs	77
§ 5. Opsplitsing huurprijs voor handelslokalen	77
§ 6. Drempelgeld	78
Afdeling 2. Wijziging tijdens de overeenkomst	79

## INHOUDSTAFEL

Afdeling 3.	
Wijziging naar aanleiding van de handelshuurhernieuwing	79
Afdeling 4.	
Indexatie van de huurprijs	79
Afdeling 5.	
Wettelijke herziening van de huurprijs	82
§ 1. Overzicht van de wettelijke regeling	82
§ 2. Cassatiearresten van 8 januari 2007	83
§ 3. Invulling van recht op herziening	86
I. Mogelijke vergelijkingen	86
II. Vergelijking huurwaarde	87
III. Cassatiearrest van 1 december 1966	88
IV. Voorbeelden	89
V. Synthese	93
§ 4. Uitoefening van recht op herziening	95
<b>HOOFDSTUK IV.</b>	
<b>VERBOUWINGSWERKEN DOOR DE HUURDER</b>	
<i>door S. Beyaert</i>	99
Afdeling 1.	
Inleiding	99
Afdeling 2.	
Toepassingsvoorwaarden	100
§ 1. Algemeen	100
§ 2. “Verbouwing” aan het gehuurde goed	100
§ 3. Verbouwing aan het gehuurde goed	102
§ 4. Verbouwing dienstig voor de onderneming	103
§ 5. De kostprijs van de verbouwingen mag drie jaar huurprijs niet overschrijden	103
§ 6. Veiligheid, salubriteit, esthetische waarde	105
Afdeling 3.	
Procedurale aspecten en formaliteiten	106
§ 1. Aanvraag	106
§ 2. Reactie van de verhuurder	107
§ 3. Beroep op de rechter	109
Afdeling 4.	
Sancties	110

§ 1. Stopzetting	110
§ 2. Gemeenrechtelijke sancties	111
§ 3. Weigering huurhervorming	112
§ 4. Lot van de verbouwingen gerealiseerd zonder toelating	112
 Afdeling 5.	
Uitvoering van de werken	112
§ 1. Algemeen	112
§ 2. Toegang tot en controle op de werken	112
§ 3. Risico - verzekering	113
 Afdeling 6.	
Gevolgen van de verbouwingen op de financiële aspecten van de handelshuur	114
 Afdeling 7.	
Lot van de werken op het einde van de huur	115
§ 1. Contractvrijheid	115
§ 2. Suppletieve wettelijke regeling	116
§ 3. Toepassingsgebied artikel 9 handelshuurwet	119
 Afdeling 8.	
Besluit	121

**HOOFDSTUK V.  
ONDERHUUR EN HUUROVERDRACHT**

*door B. Van Baeveghem* 123

 Afdeling 1.	
Onderhuur en huuroverdracht in het gemeen recht	123
§ 1. Wettelijke basis	123
§ 2. Definitie van de kernbegrippen: onderhuur en huuroverdracht in het gemeen recht	124
I. Onderhuur	124
A. Waarin bestaat onderhuur?	124
B. Hoe ontstaat de onderhuur?	125
C. Wat is het voorwerp van de onderhuur?	125
II. Huuroverdracht	125
A. Waarin bestaat een huuroverdracht?	125
B. Hoe ontstaat de huuroverdracht die niet bij overeenkomst is verboden?	126
C. Registratie en tegenstelbaarheid aan de verhuurder en aan (andere) derden	127
1. Tegenstelbaarheid aan de verhuurder	127
2. Tegenstelbaarheid aan andere derden	127

D. Einde van de verbintenissen van de overdrager	127
III. Verschillen tussen onderhuur en huuroverdracht	128
IV. Huuroverdracht of onderhuur leiden in beginsel niet tot schuld- vernieuwing	129
§ 3. Wettelijke of conventionele beperkingen op onderverhuring of huurover- dracht	129
I. Wettelijke beperkingen	129
A. Woninghuur	129
B. Pacht	130
C. Handelshuur	130
II. Conventionele beperkingen	131
A. Verbodsclausules tegen huuroverdracht of onderhuur	131
B. Toepassingsgevallen van verbodsclausules	131
C. De verhuurder kan verzaken aan een verbodsclausule	133
D. Schending van een verbodsclausule	134
 Afdeling 2.	
Overdracht en onderhuur van een handelshuurovereenkomst	134
 § 1. Principes	134
§ 2. Wettelijke basis: de artikelen 10, 11 en 11 <i>bis</i> van de handelshuurwet	135
§ 3. Uitbreiding van het recht tot overdracht of onderverhuring ingevolge de handelshuurwet	137
I. Grondvoorwaarden	137
A. Onderhuur of huuroverdracht moet samengaan met de overdracht of de verhuring van de handelszaak	137
B. Onderhuur of huuroverdracht betreft alle rechten van de hoofd- huurder	139
C. De verhuurder of zijn familie mogen niet wonen in het gehuurde goed	139
II. Vormvoorwaarden	140
A. Betekening aan de verhuurder	140
1. Te betekenen documenten	140
2. Betekening van het definitief ontwerp van onderhuur of huuroverdracht	141
3. Vervaltermijn	142
4. Betekening door de (hoofd)huurder	143
5. Betekening aan de verhuurder	144
B. Termijn van verzet door de verhuurder	144
C. Bezwaar van de huurder tegen het verzet van de verhuurder	145
D. Een voorkeurrecht voor de verhuurder?	145
E. Verzetsmotieven voor de verhuurder	147
1. De huurder oefent minder dan twee jaar zijn handel uit in het gehuurde goed of heeft de huurhernieuwing minder dan twee jaar verkregen	147
2. Wettige motieven gebaseerd op onwettigheden in de gevolgde procedure	149



3.	Motieven die verband houden met de persoon van de nieuwe huurder	149
4.	Motieven die verband houden met de bestemming van het goed	150
5.	Motieven naar analogie met de wettige redenen van verzet tegen huurhernieuwing	150
6.	Andere motieven die het verzet van de huurder kunnen staven	150
7.	Verbod van rechtsmisbruik	152
8.	Beoordelingsvrijheid van de feitenrechter	152
F.	Betwisting door de huurder van de door de verhuurder opgeworpen weigeringsmotieven	153
Afdeling 3.		
	De gevolgen van de huuroverdracht of de onderhuur van een handelshuur-overeenkomst	153
§ 1.	Vooraf: toepassingsgebied artikel 11 handelshuurwet	153
§ 2.	Gevolgen van de volkomen huuroverdracht of volledige onderverhuring met overdracht van handelszaak	155
I.	De overnemer wordt rechtstreeks huurder	155
II.	De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk gehouden	156
A.	De hoofdelijkheid is van suppletief recht	156
B.	De hoofdelijkheid duurt tot het einde van de overgedragen overeenkomst	157
C.	Verbod van rechtsmisbruik als limiet aan de hoofdelijkheid van de oorspronkelijke huurder	159
III.	De implicaties van de overdracht van schulden uit de huurovereenkomst	161
IV.	De overdragende huurder verliest zijn huurrechten integraal	163
V.	Mogelijkheid tot ontbinding van de huuroverdracht	164
VI.	De tegenwerpbaarheid van de huuroverdracht	165
§ 3.	Gevolgen van de onderhuur	167
I.	Onderhuur in de handelshuurwet: algemeen	167
II.	Volledige onderverhuring gepaard met de overdracht van handelszaak	168
III.	Onderverhuring gepaard met het verhuren van de handelszaak of het tot stand brengen ervan	168
A.	Algemeen	168
B.	Bescherming van de onderhuurder naar aanleiding van de huurhernieuwing	169
C.	Bescherming van de onderhuurder bij vroegtijdige beëindiging van de hoofdhuur	172
D.	De hoofdhuurder blijft hoofdelijk aansprakelijk	173
IV.	Onderhuur als hoofdverblijfplaats	173
A.	<i>Ratio legis</i> van artikel 11 <i>bis</i> handelshuurwet	174
B.	De hoofdhuurder moet zijn handel in het gehuurde goed behouden	174
C.	De mogelijkheid kan contractueel worden uitgesloten	175
D.	Onder welk huurregime valt de onderhuurovereenkomst?	175

E. Geen rechtstreekse rechten voor de onderhuurder tegenover de verhuurder	178
--	-----

**HOOFDSTUK VI.  
HUURHERNIEUWING** 179

Afdeling 1. Recht op hernieuwing van de handelshuur <i>door K. Koenigsmann</i>	179
--	-----

§ 1. Recht om huurhernieuwing aan te vragen	179
§ 2. Dwingend recht ten voordele van de huurder	180
§ 3. Voortzetting van dezelfde handel	180
§ 4. Wettelijke beperking tot drie aanvragen	181
§ 5. Duur van de hernieuwing	182

Afdeling 2. Aanvraag huurhernieuwing <i>door K. Koenigsmann</i>	183
---	-----

§ 1. Dwingend recht ten voordele van de verhuurder	183
§ 2. Initiatief huurder	184
I. De huurder	184
II. Meerdere huurders	185
III. Huuroverdracht uitgaande van de huurder	185
§ 3. Bestemming van de aanvraag	186
I. De verhuurder	186
II. Meerdere verhuurders	187
III. Gehuwde verhuurders	188
IV. Eigendomsoverdracht	188
V. Huuroverdracht uitgaande van de verhuurder	189
§ 4. Termijnen	189
§ 5. Vorm	190
§ 6. Aanbod en verplichte vermeldingen	192
§ 7. Opeenvolgende aanvragen	193
§ 8. Huur van onbepaalde duur (art. 14, derde lid handelshuurwet)	194
I. Principe	194
II. Nieuwe huur van onbepaalde duur	195
III. Tweede kans op huurhernieuwing	196

Afdeling 3. Mogelijke antwoorden van de verhuurder <i>door K. Koenigsmann</i>	197
---	-----

§ 1. Uitdrukkelijk akkoord	197
§ 2. Geen of een laattijdig antwoord	197
§ 3. Weigering	198

I.	Principe	198
II.	Gemotiveerde weigering	199
	A. Algemeen	199
	B. Eigen gebruik (art. 16, I, 1° handelshuurwet)	200
	C. Uitsluiting van elke handelsonderneming (art. 16, I, 2° handelshuurwet)	204
	D. Wederopbouw na afbraak (art. 16, I, 3° handelshuurwet)	204
	E. Grove tekortkomingen van de huurder (art. 16, I, 4° handelshuurwet)	206
	F. Aanbod van een hogere huurprijs door een derde (art. 16, I, 5° handelshuurwet)	207
	G. Afwezigheid van een wettig belang bij de huurder (art. 16, I, 6° handelshuurwet)	210
	H. Betwisting door de huurder van de ingeroepen reden tot weigering	210
	I. Oordeel rechter: weigering is ongegrond	211
	J. Ongemotiveerde weigering	213
§ 4.	Aanvaarding onder andere voorwaarden	214
	I. Aanvaarding van het principe van de huurhernieuwing	214
	II. Houding huurder	214
	III. Oordeel rechter	216
§ 5.	Verzet door bepaalde personen	217
Afdeling 4.		
Vergoeding wegens uitzetting		
<i>door K. Vanhove</i>		
		219
§ 1.	Algemeen	219
§ 2.	Voorwaarden	220
	I. Eigenaar van de handelszaak	221
	II. Verlies van de handelszaak	224
§ 3.	Omvang van de vergoeding	226
	I. Algemene principes	226
	II. Ongemotiveerde weigering: maximumvergoeding	229
	III. Gemotiveerde weigering: geen of verminderde vergoeding	230
	IV. Soortgelijke handel: verhoogde vergoeding	232
	V. Sanctievergoeding	233
	VI. Correcties	237

**HOOFDSTUK VII.**

**OVERDRACHT OF VERVREEMDING VAN HET GEHUURDE GOED**

*door K. Creyf* 241

Afdeling 1.  
Het wettelijk kader 241

Afdeling 2.  
Inhoud en omvang van de bijdrage 242

INHOUDSTAFEL

Afdeling 3.	
De bijzondere regeling van artikel 12 handelshuurwet	244
Afdeling 4.	
De aard en de grondslag van artikel 12 handelshuurwet	245
Afdeling 5.	
De omschrijving van de relevante begrippen	245
§ 1. Een huurovereenkomst	245
§ 2. Vervreemding van het gehuurde goed	245
§ 3. De vaste dagtekening van een huurovereenkomst	246
§ 4. Een uitzettingsbeding	251
§ 5. Een eerbiedigingsbeding	252
Afdeling 6.	
De onderscheiden gevallen bepaald in artikel 12 handelshuurwet	252
§ 1. De huurovereenkomst met vaste dagtekening en de vermelding van een uitzettingsbeding	253
I. De regel	253
II. De uitzondering	253
III. De voorwaarden	253
IV. Motieven van de opzegging	257
V. Het recht van opzegging	262
VI. De uitvoering van het opzeggingsmotief	264
VII. Gevolgen bij een eventuele ongeldigheid/miskenning van (de voorwaarden) van artikel 12 handelshuurwet	264
§ 2. De huurovereenkomst met vaste dagtekening zonder uitzettingsbeding in de huurovereenkomst	265
§ 3. Huurovereenkomst zonder vaste datum en de huurder gebruikt het pand sinds ten minste zes maanden	267
§ 4. De huurovereenkomst zonder vaste datum en de huurder gebruikt het pand nog geen zes maanden	267
I. Algemeen	267
II. De koopovereenkomst bevat een eerbiedigingsbeding	269
III. Er is geen eerbiedigingsbeding voorzien in de koopovereenkomst	270
Afdeling 7.	
Bijzondere toepassingen van artikel 12 handelshuurwet	270
§ 1. Overdracht van het gehuurde goed tijdens de procedure van handelshuurhernieuwing conform artikel 13 <i>et seq.</i> handelshuurwet	270
§ 2. De gevolgen van de (on)geldigheid van de handelshuurhervattingaanvraag, in het licht van artikel 12 handelshuurwet	272
§ 3. De implicaties van een uitvoerend onroerend beslag	274
§ 4. De implicaties van een onderverhuring die al of niet samengaat met de overdracht van een handelszaak	275

I. Onderhuur	275
II. Overdracht van huur	276
§ 5. Een huurovereenkomst van meer dan negen jaar	277
I. Algemeen	277
II. Verkoop of schenking onder levenden	278
III. Verkrijging door erfenis of legaat	279
§ 6. Het onroerend goed wordt verworven door erfenis of legaat	280
§ 7. Huurovereenkomst van onbepaalde duur	281
§ 8. De koop onder beding van het recht van wederinkoop	282
§ 9. Voorkoop- of voorkeurrechten	282
Afdeling 8.	
De vergoedingen wegens uitzetting	283
§ 1. De huurovereenkomst met vaste dagtekening (voor het tijdstip van ver- vreemding van het onroerend goed) en de vermelding van een uitzettings- beding in de huurovereenkomst	283
I. Principe	283
II. Wie is schuldenaar?	283
III. De omvang	284
§ 2. De gevallen waar geen vergoeding wegens uitzetting conform de handels- huurwet verschuldigd is door de verkrijger	286
§ 3. Uitzettingsvergoedingen verschuldigd door de koper (verkrijger) conform de handelshuurwet	287
I. Algemeen	287
II. De gemeenrechtelijke vergoeding <i>versus</i> de uitzettingsvergoeding verschuldigd conform de handelshuurwet	288
A. De huurder beschikt over geen verhaalsrecht op de koper- verkrijger	288
B. De huurder beschikt over een verhaalsrecht op de koper- verkrijger	289
§ 4. De huurovereenkomst met vaste dagtekening zonder uitzettingsbeding in de huurovereenkomst	295
§ 5. Huurovereenkomst zonder vaste datum en de huurder gebruikt het pand sinds ten minste zes maanden	296
§ 6. De huurovereenkomst zonder vaste datum en de huurder gebruikt het pand nog geen zes maanden	296
I. De koopovereenkomst bevat een eerbiedigingsbeding	296
II. Er is geen eerbiedigingsbeding voorzien in de koopovereenkomst	298
Afdeling 9.	
Andere verhaalsrechten	299
§ 1. De betwisting door de huurder van de door verkrijger ingeroepen reden van opzegging	299
§ 2. Verhaal van de koper	299

## INHOUDSTAFEL

Afdeling 10. Het recht op uitzettingsvergoeding (het ontstaan en de eisbaarheid) en het sluiten van een overeenkomst over de verschuldigheid of omvang van de uitzettingsvergoeding	299
Afdeling 11. Retentierecht van de huurder	300
Afdeling 12. De termijn voor het instellen van de rechtsvordering tot betaling van een vergoeding wegens uitzetting	301
Afdeling 13. De procedure	301
Afdeling 14. Besluit	301

## **HOOFDSTUK VIII. DE UITZETTINGSVERGOEDING**

*door S. Rutten* 305

Afdeling 1. Het verschuldigd zijn, de omvang en de verdeling van de uitzettingsvergoeding	305
§ 1. Algemeen	305
I. Vergoeding alleen aan huurder met recht op de handelszaak	305
II. Gevallen zonder vergoeding wegens uitzetting	308
III. Schuldenaar van de vergoeding	308
IV. Meerdere weigeringsgronden voor de huurhernieuwing	310
§ 2. De omvang van de uitzettingsvergoeding	311
I. De verhuurder is eigenaar van de handelszaak	311
A. De huurder heeft de waarde van de handelszaak verhoogd met meer dan 15 %	311
B. De huurder heeft de waarde van de handelszaak niet verhoogd met meer dan 15 %	312
II. De huurder is eigenaar van de handelszaak	312
A. Schema	313
B. Toelichting bij enkele begrippen	315
1. Bestemming die elke handelsonderneming uitsluit	315
2. Wederopbouw na sloping	315
3. Aanbod van een hogere huurprijs door een derde	317
C. Uitoefening van een soortgelijke handel	317
D. Niet-uitvoering van het motief op grond waarvan de huurder werd uitgezet	319
1. Uitvoering van het ingeroepen motief binnen zes maanden en gedurende twee jaren	320

2.	Niet-uitvoering van het ingeroepen motief wegens een gewichtige reden	321
3.	Nieuwe bestemming die de terugnemning mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen	322
E.	De huur die als basis dient voor de berekening van de uitzettingsvergoeding	323
F.	Forfaitair karakter van de uitzettingsvergoeding en uitzonderingen	324
1.	Contractuele regeling door partijen	324
2.	De uitzettingsvergoeding is klaarblijkelijk ontoereikend (art. 25, eerste lid, 2° en 5° handelshuurwet)	325
3.	De uitzettingsvergoeding is klaarblijkelijk overdreven (art. 25, eerste lid, 2° en 5° handelshuurwet)	326
4.	De uitzettingsvergoeding is ontoereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden (art. 16, IV en art. 25, eerste lid, 3° en 6° handelshuurwet)	328
5.	Aftrek van de prijs van de onderverhuring	328
§ 3.	De verdeling van de uitzettingsvergoeding tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder	329

#### Afdeling 2.

Het retentierecht van de afgaande huurder tot betaling van de uitzettingsvergoeding	330
---	-----

#### Afdeling 3.

Verjaring van de vordering tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting: ontstaan, opeisbaarheid en verval van de uitzettingsvergoeding	332
---	-----

### **HOOFDSTUK IX. BEVOEGDHEID, PROCEDURE EN BEWIJSRECHT**

<i>door R. Van Ransbeeck</i>	335
------------------------------	-----

#### Afdeling 1.

De bevoegdheid	335
----------------	-----

§ 1. De materiële bevoegdheid	336
-------------------------------	-----

I. In eerste aanleg	336
---------------------	-----

A. Bevoegde rechter	336
---------------------	-----

B. Voorwerp van het geschil	337
-----------------------------	-----

C. Aard van de materiële bevoegdheid en gevolgen	338
--	-----

II. Beroep	339
------------	-----

§ 2. De territoriale bevoegdheid	340
----------------------------------	-----

§ 3. Arbitrage	341
----------------	-----

#### Afdeling 2.

De procedure	343
--------------	-----

§ 1. Voorafgaande verzoening	343
------------------------------	-----

INHOUDSTAFEL

§ 2. De inleiding van het geschil	345
§ 3. Eisuitbreidingen en tussenvorderingen	347
§ 4. Verjaring	348
§ 5. Karakter van de termijnen in de handelshuurwet	348
§ 6. De uitvoerbaarheid bij voorraad	350

Afdeling 3. Bewijsrecht en interpretatie	352
---	-----

§ 1. Bewijsrecht	353
I. Algemeen	353
II. Enkele bijzondere gevallen	355
§ 2. Interpretatie	356

**HOOFDSTUK X.  
FISCALE ASPECTEN VAN DE HANDELSHUUROVEREENKOMST**

*door M. Loyens* 357

Afdeling 1. Registratierechten	357
-----------------------------------	-----

§ 1. Inleiding	357
§ 2. Aan de registratierechten onderworpen huurovereenkomsten	358
§ 3. Vaststelling van de rechten	359
I. Huur van bepaalde duur	360
II. Huur van onbepaalde duur en levenslange huur	361
III. Overdracht van huur	361
§ 4. Vrijstellingen van het evenredig registratierecht	362

Afdeling 2. De onroerende voorheffing	362
--	-----

§ 1. Inleiding	362
----------------	-----

Afdeling 3. De personenbelasting	365
-------------------------------------	-----

§ 1. De ontvangen huurgelden vormen belastbare inkomsten voor de verhuurder	365
I. Onroerend inkomen	366
A. Algemeen	366
B. Onroerende goederen verhuurd aan een natuurlijk persoon die ze niet voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid gebruikt	366
C. Onroerende goederen verhuurd aan een natuurlijk persoon die ze voor het uitoefenen van zijn beroepswerkzaamheid gebruikt, of aan een rechtspersoon	367
D. Gemengd gebruik van het verhuurde goed door de huurder	371



E.	Tijdstip van belastbaarheid	372
F.	Wijziging van bestemming van een onroerend goed in de loop van het belastbaar tijdperk	373
G.	Verandering van eigenaar tijdens het belastbaar tijdperk	373
H.	Vaststelling of wijziging van het KI	374
I.	Verhuur van een (in België gelegen) gebouwd onroerend goed door een bedrijfsleider aan zijn vennootschap	374
J.	Aftrekbare uitgaven	375
§ 2.	Niet-verhuurde onroerende goederen	376
I.	Niet-verhuurde onroerende goederen: personenbelasting (PB)	376
II.	Niet-verhuurde onroerende goederen: leegstandsheffingen	376
§ 3.	Fiscale aspecten van door de huurder uitgevoerde verbouwingen	377
I.	Gevolgen op het vlak van de inkomstenbelastingen (personenbelasting)	377
A.	Fiscale gevolgen voor de verhuurder	377
1.	De verhuur vormt voor de verhuurder een privé-activiteit	377
2.	De verhuur vormt een beroepsactiviteit voor de verhuurder	379
a)	Gevolgen tijdens de looptijd van de huur	379
b)	Op het einde van de huur	379
B.	Fiscale gevolgen voor de huurder	379
1.	De werken zijn gedaan om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden	380
2.	De werken zijn niet gedaan om belastbare inkomsten te verkrijgen of te behouden	381
II.	Gevolgen op het vlak van de onroerende voorheffing (OV)	381
III.	Gevolgen op het vlak van btw	382
A.	De huurder is btw-belastingplichtige	382
B.	De huurder is geen btw-belastingplichtige	383
§ 4.	Schadevergoedingen	383
§ 5.	Onderverhuring en overdracht van huur	385
I.	Inkomsten uit onderverhuring	385
A.	Belastbare inkomsten	385
B.	Belastbare grondslag	385
C.	Aftrek van kosten	386
D.	Aangifte	387
E.	Belasting	387
II.	Inkomsten uit overdracht van huur	387
Afdeling 4.		
Vennootschapsbelasting		387
§ 1. Inkomsten uit onroerende verhuur		387
§ 2. Betaalde huur als aftrekbare kost		388
Afdeling 5.		
Btw		389

INHOUDSTAFEL

Afdeling 6.	
Leegstandsheffingen	390
§ 1. Woningen en gebouwen	391
I. Vlaanderen	391
II. Wallonië	392
III. Brussel	392
§ 2. Bedrijfsruimten	392
I. Vlaanderen	392
II. Wallonië	393
III. Brussel	394
Afdeling 7.	
Belasting op niet-residentiële oppervlakten (Brussel)	394
<b>HOOFDSTUK XI.</b>	
<b>SPECIFIEKE ADMINISTRATIEFRECHTELIJKE ASPECTEN</b>	
<i>door V. Tollenaere</i>	397
Afdeling 1.	
Stedenbouwkundige vergunning en informatieplicht	397
§ 1. Stedenbouwkundige vergunningplicht	397
I. Stedenbouwkundige vergunningplicht en de meldingsplicht in Vlaanderen	400
II. Stedenbouwkundige vergunningplicht in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	402
III. Stedenbouwkundige vergunningplicht in het Waalse Gewest	404
IV. Contractuele bestemming <i>versus</i> stedenbouwkundige bestemming	405
V. Werken uitgevoerd door de huurder	405
VI. Het einde van de handelshuur	406
VII. Huurhernieuwing	407
§ 2. Stedenbouwkundige informatieplicht bij handelshuur	409
Afdeling 2.	
Milieuvergunning	412
§ 1. De milieuvergunningsplicht	412
§ 2. Strafrechtelijke verantwoordelijkheid	416
§ 3. Koppeling bouw- en milieuvergunning	416
Afdeling 3.	
Bodemsanering	417
§ 1. Het Vlaamse Gewest	417
§ 2. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	420
§ 3. Het Waalse Gewest	421

XX

Afdeling 4. Sociaaleconomische vergunning	421
Afdeling 5. Onteigening	427
Afdeling 6. Domeingoederen	431
Afdeling 7. Onroerend erfgoed	432
<b>Lijst van verkort geciteerde literatuur Handelshuur</b>	435
<b>Wet van 21 maart 1804 (BS 3.IX.1870); Wet van 30 december 1961 tot invoering van de Nederlandse tekst van het Burgerlijk Wetboek (BS 18.V.1962) - uittreksel Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2bis</b>	437
<b>Overzichtstabel van de belangrijkste termijnen of vervaldagen m.b.t. de handelshuurwet</b>	447
<b>Trefwoordenregister</b>	455