# Handelshuur

De huur van bedrijfsruimten is gereglementeerd door de wet op de handelshuur. Een handelshuur is de huur van een onroerend goed dat door de huurder of onderhuurder in hoofdzaak gebruikt wordt voor de uitbating van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

De toepassing van de bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten is van dwingende aard. Men kan er zich niet vrijwillig aan onttrekken en het is zelfs zo dat indien de werkelijke situatie overeenstemt met deze van een handelshuurovereenkomst, deze bepalingen moeten toegepast worden, zelfs indien op papier uitdrukkelijk vermeld werd dat het een gewoon huurcontract betreft, en zelfs indien er geen geschreven contract bestaat. Bij gebrek aan vermelding van de handelsbestemming mag de huurder steeds het stilzwijgend akkoord van de handelsbestemming bewijzen met alle rechtsmiddelen. Ten einde eventuele problemen te vermijden is het vanzelfsprekend aangewezen een handelshuurovereenkomst steeds schriftelijk af te sluiten. Tijdens de huurovereenkomst moet de verhuurder uitdrukkelijk toestemmen met de handelsbestemming, zoniet kan hij de huurverbreking vorderen.

Als de wet op de handelshuur van toepassing is, ligt het voordeel voor de huurder vooral in de stabiliteit van zijn handelszaak. De wet biedt hem voor zijn huurovereenkomst bvb. een minimumduur van 9 jaar en een recht op huurhernieuwing.

Het door de partijen ondertekend contract moet binnen de 4 maanden na het afsluiten ter registratie aangeboden worden bij de ontvanger van registratierechten van de plaats waar het gehuurde goed is gelegen en dit in 3 exemplaren. Het nakomen van deze formaliteit beschermt hoofdzakelijk de huurder gezien zij aan de huurovereenkomst een officiële datum geeft waardoor zij tegenstelbaar wordt tegenover derden. Ook hernieuwde handelshuurovereenkomsten worden best geregistreerd. Het registratierecht bedraagt 0,2% van het bedrag over de hele huurperiode (referteperiode van 10 jaar ingeval het een contract van onbepaalde duur betreft).

Ook bij hernieuwing van het contract moet de hernieuwde handelshuurovereenkomst geregistreerd worden.

## Zijn geen handelshuurovereenkomsten:

* de huurovereenkomsten die normaal worden toegestaan voor minder dan één jaar;
* de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen waarvan het kadastraal inkomen de volgende bedragen niet overschrijdt:

148,74 EUR in gemeenten met minder dan 5000 inwoners;

247,89 EUR in gemeenten met 5000 tot 30000 inwoners;

297,49 EUR in gemeenten met 30000 inwoners of meer;

347,05 EUR in gemeenten gelegen in de agglomeraties Antwerpen, Brussel, Gent, Luik en Charleroi;

* huurovereenkomsten afgesloten door voorlopige bewindvoerders betreffende andermans goederen;
* de huur van onroerende goederen, ten algemene nutte onteigend of verkregen, aan het pensioenbestuur of aan een instelling van openbaar nut;
* huur van onroerende goederen vrijgesteld van grondbelasting.

Behalve indien anders bedongen is, wordt de huur van een opslagmagazijn beheersd door de regelen van gemeen recht wat betekent dat de huurder en verhuurder een grote vrijheid hebben bij de opstelling van hun overeenkomst.

Gezien de rechtstreekse verkoop aan particulieren, genieten detailhandelaars en ambachtslieden automatisch van de beschermende bepalingen van de wet op de handelshuur. De andere ondernemingen die niet rechtstreeks in contact zijn met hun cliënten in de gehuurde ruimten (vb: taxi-uitbating), kunnen slechts van de bescherming van de wet op de handelshuur genieten indien uitdrukkelijk in de huurovereenkomst vermeld is dat de bepalingen van de wet op de handelshuur op onderhavige overeenkomst toepasselijk zijn.

De huurder heeft het recht in de gehuurde lokalen alle verbeteringen aan te brengen die nuttig zijn voor zijn onderneming, en waarvan de kostprijs niet hoger is dan drie maanden loon, en dit op voorwaarde dat noch de veiligheid, noch de gezondheid en de esthetiek van het gebouw in gevaar wordt gebracht. De verhuurder moet vooraf door aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot verwittigd worden van de voorziene wijzigingen en hem de plannen en bestekken mededelen zodat deze er zich wegens gegronde redenen zou kunnen tegen verzetten.

## Duur

De minimumduur van de handelshuur is negen jaar. Deze wettelijke termijn van 9 jaar begint te lopen vanaf de datum van de intrede van de huurder in het goed en niet vanaf het sluiten of de registratie van de overeenkomst. Voor het einde van die termijn mag een verhuurder de huur dus niet opzeggen. Toch is het uitzonderlijk mogelijk een kortere duur te voorzien als het expliciet in het contract staat. Zo kan er voorzien zijn dat het contract bij het verstrijken van elke driejaarlijkse periode kan opgezegd worden. De opzegtermijn duurt dan minstens één jaar en de opzeg moet dus worden gegeven in het tweede of in het vijfde jaar. De verhuurder kan de huur dan alleen opzeggen om het pand zelf te gebruiken en daarin een handel uit te baten. Deze handel mag zowel uitgebaat worden door de eigenaar zelf als door zijn echtgenote, (klein)kinderen, (groot)ouders of die van zijn echtgenote.

De looptijd van de eventuele onderhuur mag ook nooit korter zijn dan de looptijd van de hoofdhuur. Partijen kunnen een langere duur overeenkomen. Een huurcontract van meer dan 9 jaar moet echter bij notariële akte worden opgemaakt en moet in het register van de hypotheekbewaarder overgeschreven worden.

Naast de minimumduur van 9 jaar heeft de huurder recht op drie huurhernieuwingen, zodat hij gedurende zesendertig jaar het handelspand kan betrekken. D.w.z. bij het verstrijken van de huur heeft de huurder het recht om, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten. Een hernieuwing dient per aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot te worden aangevraagd en dit ten vroegste 18 maanden en ten laatste 15 maanden voor het eindigen van de lopende huurperiode van 9 jaar. In dit schrijven moet de huurder vermelden onder welke voorwaarden hij wenst opnieuw te huren. In de brief moet zeker de volgende passage vermeld worden: "U wordt geacht met de hernieuwing van de huur in te stemmen indien u mij niet binnen de drie maanden na de ontvangst van deze brief kennis geeft van uw met reden omklede weigering van hernieuwing, van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde. Deze kennisgeving dient te gebeuren op dezelfde wijze als mijn aanvraag tot huurhernieuwing, dit is bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot". Als de huurder zondigt tegen één van deze bepalingen is de aanvraag ongeldig. Hij kan dan wel nog binnen de termijn een nieuwe aanvraag indienen.

Vroegtijdige en laattijdige aanvragen zijn nietig.

Ingevolge de huurwet van 13 april 1997 mag de huurder die een handelshuurovereenkomst heeft gesloten, een deel van het gehuurde goed waarin hij zijn handelsactiviteit uitoefent, onderverhuren aan een onderhuurder die er zijn hoofdverblijfplaats vestigt (b.v. verhuren aan de bestuurder van de vennootschap of aan een conciërge).

Onderverhuring is maar mogelijk wanneer dit niet verboden wordt in de handelshuurovereenkomst en op voorwaarde dat de hoofdhuurder zijn handelsactiviteiten in de gehuurde lokalen behoudt. De hoofdhuurovereenkomst moet immers een handelshuurovereenkomst blijven. Voor de onderhuurder is dat belangrijk, omdat zijn rechten volledig zullen afhangen van de hoofdhuurovereenkomst en van het behoud van de handelsactiviteit.

Ook de onderhuurder kan een hernieuwing van de huurovereenkomst vragen zonder dat de hoofdhuurder hiertoe een initiatief moet nemen. De onderhuurder moet dan tegelijkertijd dezelfde dag twee aangetekende brieven versturen, één aan de hoofdhuurder en één aan de verhuurder. Zijn er meerdere verhuurders , dan moet de aanvraag tot vernieuwing gericht worden aan elk van hen. De periode van onderverhuring mag de looptijd van de hoofdhuur niet overschrijden.

De verhuurder mag de huurhernieuwing weigeren zonder dat hij hiervoor een reden moet aangeven. Daarenboven mag hij de hernieuwing laten afhangen van bepaalde voorwaarden, zoals de huurprijs. Wanneer beide partijen geen akkoord bereiken over deze voorwaarden kan de huurder binnen de 30 dagen de zaak aanhangig maken voor de vrederechter.

De verhuurder kan de huurhernieuwing ook weigeren wanneer een derde aanbiedt om een hogere huurprijs te betalen. In dit geval:

* moet de derde aan de huurder een uitzettingsvergoeding betalen en moet zijn bod minstens drie jaar geldig blijven;
* moet de verhuurder de huurder in kennis stellen van het bod en met de huurder erop antwoorden;
* de huurder kan voorstellen hetzelfde bedrag te betalen en krijgt in dit geval de voorkeur.

Weigert de huurder dezelfde som te betalen of antwoordt hij niet, dan gaat de voorkeur naar de derde die aan de huurder een uitzettingsvergoeding moet betalen

## Huurprijs

Zowel de huurder als de verhuurder kunnen na elke drie jaar bij de vrederechter een herziening van de huurprijs vragen. In dat geval moeten zij bewijzen dat de huurwaarde van het goed ingevolge nieuwe omstandigheden tenminste 15 % hoger of lager is dan die bepaald in de huurovereenkomst. De vordering tot herziening kan slechts gebeuren gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode.

Om een herziening van de huurprijs te vragen moeten de volgende voorwaarden vervuld zijn:

* de nieuwe omstandigheden moeten onafhankelijk zijn van de wil van de huurder of verhuurder;
* zij moeten permanent zijn en een invloed hebben gedurende de driejarige periode;
* als basis voor het verschil van 15% geldt de indexaangepaste huur;
* de herziening dient aangevraagd te worden gedurende de drie maanden voor het einde van de lopende driejarige periode, per deurwaardersexploot binnen de 30 dagen van het proces-verbaal van niet-verzoening voor de bevoegde vrederechter;
* men kan niet contractueel overeenkomen af te zien van het recht op herziening.

In tegenstelling tot de burgerlijke huurovereenkomsten, kan de huurprijs in het kader van een handelshuurovereenkomst niet geïndexeerd worden wanneer het contract deze mogelijkheid niet voorziet. De indexatie moet gebeuren in overeenstemming met de wet, dus in functie van de gezondheidsindex.

## Opzegging

De huurder kan om de drie jaar de huur opzeggen bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot, zes maanden vooraf te betekenen. Hij kan van dit recht afstand doen maar daarvoor is een akte of een verklaring voor de vrederechter nodig.

De verhuurder kan eveneens de huur om de drie jaar opzeggen, met een vooropzeg van 1 jaar, op volgende voorwaarden:

* deze mogelijkheid is uitdrukkelijk bedongen in de huurovereenkomst of later toegevoegd;
* de wettelijke vereisten in verband met deze mogelijkheid staan uitdrukkelijk vermeld in de huurovereenkomst;
* de verhuurder zelf, zijn echtgenote, afstammelingen of bloedverwanten in rechte lijn willen zelf in het verhuurde goed handelsactiviteiten uitoefenen.

Het is op elk moment mogelijk om een handelshuur met onderlinge toestemming te beëindigen, mits deze wederzijdse instemming vastgelegd wordt in een authentieke akte, opgemaakt na het sluiten ven de overeenkomst of in een verklaring neergelegd voor de vrederechter.

Ieder huurder wiens huur eindigt, mag gedurende de zes maanden die volgen op zijn vertrek, aan de lokalen een duidelijk zichtbaar bericht aanbrengen, waarbij wordt opgegeven naar welke plaats hij zijn inrichting heeft overgebracht.

Als het handelspand verkocht wordt heeft de huurder geen recht om eerst een bod te doen tenzij het voorkooprecht expliciet voorzien is in het huurcontract. Verder moet een onderscheid gemaakt worden naargelang de huurder al dan niet over een geregistreerde handelshuurovereenkomst beschikt:

* geregistreerde handelshuurovereenkomst: in dit geval kan de nieuwe eigenaar de huurder alleen vóór het einde van het huurcontract uitzetten indien het huurcontract een uitzettingsclausule bevat of indien in de overeenkomst verwezen wordt naar artikel 12 van de handelshuurwet. In dit geval moet de eigenaar de volgende voorwaarden naleven:
  + een opzegtermijn van één jaar of meer;
  + de nieuwe eigenaar moet de opzeg doen binnen de drie maanden na de aankoop;
  + de vroegtijdige opzeg kan slechts gebeuren als de nieuwe eigenaar of zijn naaste familie het pand zelf gaat gebruiken, als hij de bestemming van het gebouw wenst te veranderen, het gebouw gaat afbreken en terug opbouwen (de kosten moeten minstens drie jaar huur bedragen) of als er een grove tekortkoming is vanwege de huurder;
  + de geregistreerde handelshuurovereenkomst geen uitzettingsclausule, dan blijft het huurcontract gewoon doorlopen alsof het pand niet van eigenaar veranderde;
* beschikt de huurder niet over een geregistreerde handelshuurovereenkomst, maar zit hij al minstens zes maanden in het pand, dan is een gemotiveerde opzeg van minstens één jaar van toepassing, zelfs als het huurcontract een andere termijn bepaalt. Huurt de huurder nog geen zes maanden dan kan hij onmiddellijk en zonder vergoeding uit het pand gezet worden.

De nieuwe eigenaar is geen schadevergoeding verschuldigd indien hijzelf of zijn naaste familie een ander soort zaak in het pand gaat starten. Hij is een schadevergoeding verschuldigd:

* van één jaar huur indien hij het pand gaat slopen en heropbouwen en er geen handelsbestemming meer wenst aan te geven;
* van twee jaar huur indien hijzelf of zijn naaste familie een gelijkaardige handel in het pand gaat beginnen.

## Verbouwingen

Zelfs wanneer contractueel verboden mag de huurder elke verbouwing uitvoeren die nuttig is voor zijn bedrijf, op voorwaarde dat de veiligheid, stabiliteit en esthetische waarde van het gebouw gegarandeerd blijven en waarvan de kosten de huur van drie jaar niet te boven gaan. Alleen voor dit laatste punt kan met de verhuurder een afwijking overeengekomen worden zodat u als huurder toch meer mag investeren. Vóór de verbouwingswerken aangevat worden moet de huurder de verhuurder per aangetekende brief of bij deurwaardersexploot op de hoogte brengen van al de voorgenomen veranderingen, samen met de concrete plannen en bestekken. Zelfs als het contractueel toegelaten is om deze verbouwingswerken uit te voeren, moet deze procedure gevolgd worden. De verhuurder kan zich verzetten binnen de 30 dagen na de ontvangst van de aangetekende brief of deurwaardersexploot. Hij moet dit eveneens doen per aangetekende brief of deurwaardersexploot. Doet hij dit niet of laattijdig, dan wordt hij geacht in te stemmen met de verbouwingswerken. De verhuurder vermeldt ook best de reden van zijn verzet. Wil men als huurder ondanks het verzet van de verhuurder de verbouwingswerken toch laten uitvoeren, dan dient deze de verhuurder binnen de 30 dagen te dagvaarden voor de vrederechter van het kanton waar het gebouw gelegen is, die dan zal beslissen.

De bestemming van de uitgevoerde werken bij het einde van de huur kan vooraf contractueel vastgelegd zijn of werd er contractueel niets bepaald:

* en werden de verbouwingen met toelating uitgevoerd, dan kan de verhuurder de verwijdering niet vorderen en kan hij zich verzetten tegen de verwijdering. Worden de verbouwingen niet verwijderd dan moet de verhuurder aan de huurder een vergoeding betalen die gelijk is aan de waarde van de materialen en het arbeidsloon of aan de meerwaarde van het goed;
* werden de verbouwingen zonder toelating uitgevoerd dan mag de verhuurder tijdens het huurcontract de stopzetting van de werken en het herstel in oorspronkelijke staat vorderen. Hij kan ook beletten dat de huurder de niet toegelaten verbouwingen wegneemt. Bij het einde van het huurcontract kan hij het herstel in vroegere staat vorderen of het behoud van de uitgevoerde werken eisen, zonder dat hij een vergoeding verschuldigd is aan de huurder. De verhuurder kan in dit geval ook een schadevergoeding vorderen.