

De Langhe Advocaten



Hoe zat het ook alweer met de duur van handelshuur?

Stel: u voltooit uw opleiding als patissier en wenst uw eigen bakkerij te starten. Na lang zoeken, vindt u het gedroomde pand op de ideale locatie. U ziet de toekomst rooskleurig in, maar wordt geconfronteerd met een verhuurder die slechts een contract van 3 jaar wil. In zo'n geval is het cruciaal om te weten dat u als handelshuurder specifieke wettelijke bescherming geniet. In dit artikel worden de voornaamste principes inzake de duurtijd van een handelshuur toegelicht.

Wanneer is de wettelijke bescherming van toepassing?

Allereerst is het cruciaal of u al dan niet onder het toepassingsgebied van de Handelshuurwet van 30 april 1951 valt. Deze dwingende wetgeving, die dus contractueel niet kan worden uitgesloten, definieert een handelshuur als een huur van een onroerend goed dat in hoofdzaak gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek (bijv. een café, een autogarage). Het uitbaten van een vrij beroep valt hier bij gebreke aan handelskarakter niet onder (bijv. een advocatenkantoor).

Principe: minimumduur van 9 jaar

Voornamelijk op het vlak van de duurtijd voorziet de Handelshuurwet in een verregaande bescherming van de huurder. Handelshuren zijn principieel onderworpen aan een minimumduur van 9 jaar. Zo tracht de wetgever de continuïteit en stabiliteit van de handelszaak te garanderen. Wanneer een contract een kortere duur vermeldt, kan deze clause vernietigd en automatisch vervangen worden door een duur van 9 jaar. Een langere duurtijd kan wel, maar daarvoor is een notariële akte vereist.

Dat een handelshuur uiteindelijk toch een kortere duurtijd kent, is niet uitgesloten. De huurder heeft immers steeds het recht

om de huur te beëindigen bij het verstrijken van elke 3-jarige periode, op voorwaarde dat hij 6 maanden voordien opzegt via gerechtsdeurwaardersexploot of aangetekende brief. De verhuurder daarentegen heeft dit recht enkel indien (1) dit recht uitdrukkelijk contractueel voorzien werd én (2) hij zelf (of een van zijn familieleden) werkelijk een handel zal uitoefenen in het onroerend goed. De verhuurder dient dan 1 jaar van tevoren op te zeggen. De partijen kunnen de lopende huur ook te allen tijde in onderling overleg beëindigen, mits dit gebeurt via een notariële akte of een verklaring voor de vrederechter.

Bij het einde van de lopende 9 jaar heeft de huurder ook tot drie maal toe het recht om de hernieuwing van zijn huurcontract te verkrijgen voor opnieuw 9 jaar, mits hij dezelfde handel voortzet. Deze hernieuwingen kunnen door de verhuurder enkel om wettelijk bepaalde redenen worden geweigerd, bij gebreke waaraan hij een uitzettingsvergoeding verschuldigd is.

Uitzondering: maximumduur van 1 jaar

In bepaalde gevallen zal een duurtijd van 9 jaar te lang zijn, bijv. wanneer de huurder zijn concept slechts tegen een beperkte kost wenst uit te proberen of wanneer een eigenaar zijn pand slechts kortstondig wil verhuren (bijv. in afwachting van verbouwwerken). In Vlaanderen wordt hieraan tegemoet gekomen via het zogenaamde "Pop-up" decreet van 17 juni 2016. De duurtijd van zo'n contract kan echter in geen geval langer zijn dan 1 jaar. Opeenvolgende korte huurcontracten zijn wel mogelijk, op voorwaarde dat de totale duurtijd niet meer dan één jaar bedraagt (bijv. 3 contracten van telkens 4 maanden). Zodra de totale duurtijd door (opeenvolgende) verlengingen toch meer dan 1 jaar bedraagt, zal het huurcontract automatisch onder het toepassingsgebied van de klassieke handelshuurwetgeving vallen, waardoor de huur geacht wordt te zijn aangegaan voor 9 jaar.

Conclusie: kort experiment of duurzame handelszaak

Zowel voor de huurder als de verhuurder is het belangrijk om rekening te houden met de dwingende handelshuurwetgeving. Inzake de duurtijd moeten partijen kiezen tussen een handelshuurcontract van maximum 1 jaar of van minimum 9 jaar. Een duurtijd tussenin is wettelijk verboden. Terwijl de verantwoording van de minimumduur van 9 jaar ligt in de bescherming van de huurder, biedt het "Pop-up" decreet een pragmatisch alternatief indien de specifieke omstandigheden deze bescherming niet zouden vereisen.

*Bruno Thoen en Wibo Van Poeck
De Langhe Advocaten*



tax - M&A - governance
finance - commercial

-  Henri Lebbestraat 109
B-8790 Waregem
 +32 (0) 56 62 50 00
-  Kortrijksesteenweg 1072/0201
B-9051 Sint-Denijs-Westrem
 +32 (0) 9 277 04 54
-  Koningsstraat 71
B-1000 Brussel
 +32 (0) 2 880 35 35
-  contact@de-langhe.be
 www.de-langhe.be