



Handelshuur - Opzeg voor eigen gebruik

Wanneer u een handelspand verhuurt zal doorgaans in het (standaard) contract vermeld staan dat u op bepaalde tijdstippen over de mogelijkheid beschikt om de huurovereenkomst op te zeggen omwille van 'eigen gebruik'.

Dit is ook nodig, want de wet op de handelshuur (hierna Handelshuurwet) vermeldt dat een verhuurder inderdaad alleen maar van bepaalde

opzegmogelijkheden kan gebruik maken voor zover de huurovereenkomst hem dit recht toekent.



Art. 3 HHW bepaalt:

Buitendien **kan het huurcontract aan de verhuurder het recht toekennen** om, bij het verstrijken van elke driejarige periode, de huur te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief, ten einde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

Indien het huurcontract deze bepaling bevat kan u als verhuurder dus elke 3 jaar opzeggen voor 'eigen gebruik'.

Wat houdt deze opzegmogelijkheid voor de verhuurder nu precies in?

Wanneer de verhuurder een privépersoon is, kan deze opzeggen om zelf een handel te gaan uitoefenen in het pand. Dit is ook het geval wanneer de verwanten of die van de echtgenoot/wettelijk samenwonende partner hier handel willen uitoefenen.

Wie zijn "verwanten"? Dit zijn enkel de kinderen, kleinkinderen, aangenomen kinderen, ouders en grootouders van de verhuurder of zijn/haar echtgenoot of

wettelijk samenwonende partner.

Daarnaast is het goed om te weten dat het ook kan gaan om een verwante vennootschap die handel zal gaan uitoefenen in het pand. Dit kan enkel in geval het gaat om een personenvennootschap (dus een BVBA, en geen NV).

Wat is een verwante vennootschap? Indien de verhuurder, of een van zijn verwanten zoals hierboven vermeld, een werkend venoot is of ten minste 3/4^e van het kapitaal bezit.

Indien de verhuurder zelf ook een vennootschap is, kan deze enkel een opzeg doen om zelf (en dus niet een andere verwante vennootschap) het pand te gebruiken.

Bij het opstellen van de huurovereenkomst moet men extra aandacht besteden aan de wijze vermelding van dit recht voor de verhuurder!

Een loutere verwijzing naar deze opzegmogelijkheid in de wet is niet voldoende !
Het Hof van Cassatie heeft hierover onder meer in een arrest van 22 december 2016 voor duidelijkheid gezorgd.

Een verhuurder zal dus alleen van deze opzegmogelijkheid gebruik kunnen maken wanneer dit nadrukkelijk in het contract is vermeld, en niet enkel wanneer gewoon verwezen werd naar de Handelshuurwet.

➤ *Wij onthouden dat – aansluitend bij het strenge formalisme waarmee de Handelshuurwet wordt toegepast – het nodig is dat men in het handelshuurcontract expressis verbis de specifieke voorwaarden van opzeg opneemt !*

Wij hebben modelovereenkomsten en clausules voor u ter beschikking.

Op andere vragen inzake handelshuur antwoorden wij graag !

Astrid CLABOTS

Debbie MELISSAS

info@clabotsadvocaten.be