

JUSTEL - Geconsolideerde wetgeving

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/wet/1951/04/30/1951043003/justel>

Dossiernummer : 1951-04-30/30

Titel

30 APRIL 1951. - OUD BURGERLIJK WETBOEK. - BOEK III - TITEL VIII - HOOFDSTUK II, Afdeling 2bis : Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder (Opschrift gewijzigd door W 2019-04-13/28, art. 2, 009; Inwerkingtreding : 01-11-2020)

Situatie : De van kracht zijnde wijzigingen, gepubliceerd tot en met 14-05-2019, zijn verwerkt.

Publicatie : Belgisch Staatsblad van 10-05-1951 bladzijde : 3582

Inwerkingtreding : 20-05-1951

Inhoudstafel

[Afdeling IIbis](#). Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder.

[§ 1](#). Handelshuur.

Art. 1

Art. 1_WAALS_GEWEST

Art. 2

Art. 2_BRUSSELS_HOOFDSTEDELIJK_GEWEST

Art. 2_WAALS_GEWEST

Art. 2_VLAAMS_GEWEST

[§ 2](#). Duur van de handelshuur.

Art. 3

Art. 3_WAALS_GEWEST

Art. 4-5

[§ 3](#). Herziening van de huur.

Art. 6

[§ 4](#). Recht van de huurder om het gehuurde goed voor zijn bedrijf geschikt te maken.

Art. 7-9

[§ 5.](#) Overdracht van huur en onderhuur.

Art. 10-11, 11bis

[§ 6.](#) Overdracht van het gehuurde goed.

Art. 12

[§ 7.](#) Recht op hernieuwing van de huur.

Art. 13

Art. 13_WAALS_GEWEST

Art. 14-24

[§ 8.](#) Vergoeding wegens uitzetting.

Art. 25-28

[§ 9.](#) Rechtspleging.

Art. 29-36

Tekst

[Afdeling IIbis.](#) Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder.

[§ 1.](#) Handelshuur.

Artikel [1](#). <W 29-06-1955, art. 1> De bepalingen van deze afdelingen zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

[Art. 1_WAALS_GEWEST.](#)

¹ § 1. ¹ De bepalingen van deze afdelingen zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek.

¹ § 2. Deze afdeling is ook volledig van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten in het kader van een commerciële samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel I.11, 2°, van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013.

§ 3. Elk beding dat uitsluitend betrekking heeft op de lokalen die voor de exploitatie van een bepaald merkteken worden gehuurd, wordt als ongeschreven beschouwd.¹

(1)<DWG 2018-07-17/04, art. 23, 007; Inwerkingtreding : 18-10-2018>

[Art. 2.](#) 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;

2° Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;

3° Op de huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;

4° (Op de huur van onroerende goederen met een gering inkomen, dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, noch op de huur van gedeelten van zodanige onroerende goederen. Dat besluit zal, met betrekking tot de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de bewijsmiddelen die hij zal mogen toelaten, de bepalingen van artikel 36 der wet van 20 december 1950 kunnen toepassen); <W 22-12-1951, art. 1>

5° (Op de huur van onroerende goederen, ten algemene nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.) <W 22-12-1951, art. 2>

Art. 2 BRUSSELS_HOOFDSTEDELIJK_GEWEST.

De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

- 1° ¹ *Op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar ;*
- 2° *Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;*
- 3° *Op de huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;*
- 4° *(Op de huur van onroerende goederen met een gering inkomen, dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, noch op de huur van gedeelten van zodanige onroerende goederen. Dat besluit zal, met betrekking tot de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de bewijsmiddelen die hij zal mogen toelaten, de bepalingen van artikel 36 der wet van 20 december 1950 kunnen toepassen); <W 22-12-1951, art. 1>*
- 5° *(Op de huur van onroerende goederen, ten algemene nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.) <W 22-12-1951, art. 2>*

(1)<ORD 2019-04-25/12, art. 18, 008; Inwerkingtreding : 19-05-2019>

Art. 2 WAALS_GEWEST.

De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

- 1° ¹ *op de huur die schriftelijk is gesloten voor een duur die gelijk is aan of korter is dan één jaar;*
- 2° *Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;*
- 3° *Op de huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;*
- 4° *(Op de huur van onroerende goederen met een gering inkomen, dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, noch op de huur van gedeelten van zodanige onroerende goederen. Dat besluit zal, met betrekking tot de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de bewijsmiddelen die hij zal mogen toelaten, de bepalingen van artikel 36 der wet van 20 december 1950 kunnen toepassen); <W 22-12-1951, art. 1>*
- 5° *(Op de huur van onroerende goederen, ten algemene nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.) <W 22-12-1951, art. 2>*

(1)<DWG 2018-03-15/12, art. 12, 006; Inwerkingtreding : 01-05-2018>

Art. 2 VLAAMS_GEWEST.

De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing :

- 1° ¹ *op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar;*
- 2° *Op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die van de grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld krachtens artikel 4, § 2 van de wet van 7 maart 1924, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 13 juli 1930;*
- 3° *Op de huur toegestaan door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen;*
- 4° *(Op de huur van onroerende goederen met een gering inkomen, dat niet hoger is dan het bedrag bepaald bij een in de Ministerraad overlegd koninklijk besluit, noch op de huur van gedeelten van zodanige onroerende goederen. Dat besluit zal, met betrekking tot de vaststelling van de beoordelingsbevoegdheid van de rechter en van de bewijsmiddelen die hij zal mogen toelaten, de bepalingen van artikel 36 der wet van 20 december 1950 kunnen toepassen); <W 22-12-1951, art. 1>*
- 5° *(Op de huur van onroerende goederen, ten algemene nutte onteigend of verkregen, die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.) <W 22-12-1951, art. 2>*

(1)<DVR 2016-06-17/22, art. 19, 005; Inwerkingtreding : 01-09-2016>

§ 2. Duur van de handelshuur.

Art. 3. De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van (elke driejarige periode), mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. <W 29-06-1955, art. 1>

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een verklaring voor de rechter afgelegd.

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 personeelvennootschap 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. <W 29-06-1955, art. 1>

Art. 3 WAALS GEWEST.

De duur van de huur mag niet korter zijn dan negen jaren.

Deze bepaling geldt ook voor de onderhuur, die echter niet mag worden aangegaan voor langer dan de looptijd van de hoofdhuur.

De huurder kan evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van (elke driejarige periode), mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief. <W 29-06-1955, art. 1>

Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij [1 een ter registratie aangeboden schriftelijk document]1.

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. <W 29-06-1955, art. 1>

(1)<DWG 2018-03-15/12, art. 13, 006; Inwerkingtreding : 07-04-2018>

Art. 4. De wettelijke huurtijd is toepasselijk :

1° Op de huur van de voor bewoning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat de handelsinrichting omvat, indien de verhuurder dezelfde is als die van deze inrichting;

2° Op de huur van de tot de uitoefening van de handel nodige bijlokale, zelfs ingeval de verhuurder niet dezelfde is, op voorwaarde dat, in dit laatste geval, van die handelsbestemming uitdrukkelijk melding is gemaakt in het huurcontract.

Evenwel, indien de in de twee vorige paragrafen bedoelde lokalen in huur genomen worden in de loop van de huur der hoofdinrichting, kan de huurtijd ervan beperkt worden tot de nog te lopen termijn van de huur der hoofdinrichting.

Art. 5. 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.

§ 3. Herziening van de huur.

Art. 6. Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 t.h. hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, zonder te letten op het gunstig of ongunstig rendement dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. De herziene huurprijs zal gelden te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag der eindbeslissing.

§ 4. Recht van de huurder om het gehuurde goed voor zijn bedrijf geschikt te maken.

Art. 7. De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten drie jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij vooraf de verhuurder bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) in kennis stelt van al de voorgenomen veranderingen, met overlegging van de plans en bestekken, zodat de verhuurder in voorkomend geval zich om wettige redenen ertegen kan verzetten. <W 05-07-1963, art. 48>

Indien de verhuurder binnen dertig dagen na de ontvangst van het door de huurder gezonden bericht niet heeft te kennen gegeven, bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder), dat hij zich tegen de uitvoering van die verbouwingen verzet, wordt hij geacht ermee in te stemmen. <W 05-07-1963, art. 48>

Indien de verhuurder zich verzet met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen, doet de huurder die in zijn voornemen volhardt, hem binnen dertig dagen dagvaarden.

De onderhuurder die, in geval van onderhuur voor handelsgebruik, het goed wenst te verbouwen, moet bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) de hoofdhuurder en de eigenaar gelijktijdig daarvan in kennis stellen. De ene zowel als de andere moet, op straffe van verval, de onderhuurder kennis geven van zijn eventueel verzet tegen de uitvoering van de verbouwingen, met inachtneming van de voormelde vormen en termijnen. In geval van verzet van de hoofdhuurder of van de eigenaar, doet de onderhuurder die in zijn

voornemen volhardt, de hoofdhuurder en de eigenaar binnen dertig dagen dagvaarden. <W 05-07-1963, art. 48>

Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder en in voorkomend geval de eigenaar de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder en de eigenaar hebben toegang tot de werken. Zij kunnen alle lasthebbers naar hun keus daarheen afvaardigen.

[Art. 8.](#) De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

De verhuurder of de eigenaar kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de eigenaar of van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, zijn dezen gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

[Art. 9.](#) Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de verhuurder of krachtens een rechterlijke beslissing, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder niet vorderen, maar hij kan zich ertegen verzetten. Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keus om ofwel de waarde van de materialen en het arbeidsloon te vergoeden, ofwel een bedrag te betalen, dat gelijk is aan de door het onroerend goed verkregen meerwaarde.

Ten aanzien van door de huurder zonder verlof ondernomen verbouwingen kan de verhuurder, hetzij in de loop van de huur, hetzij bij het eindigen ervan, eisen dat de lokalen in hun vroegere toestand worden hersteld, onverminderd schadevergoeding, zo daartoe grond bestaat. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

[§ 5.](#) Overdracht van huur en onderhuur.

[Art. 10.](#) Het verbod om de huur aan anderen over te dragen of om een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed in onderhuur te geven, kan geen beletsel zijn voor een overdracht of een onderverhuring die samen geschiedt met de overdracht of de verhuuring van de handelszaak en slaat op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder.

Wanneer echter de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod van huuroverdracht of onderverhuring gelden.

De huurder die gebruik wil maken van het hem in het eerste lid toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring betekenen bij ter post aangetekende brief of bij (exploot van gerechtsdeurwaarder). De verhuurder die meent wettige redenen te hebben om zich tegen de overdracht of de onderverhuring te verzetten, is gehouden zijn met redenen omkleed verzet op dezelfde wijze te doen kennen, binnen dertig dagen na de betekening, anders wordt hij geacht ermee in te stemmen. <W 05-07-1963, art. 48>

Het verzet is onder meer gegrond, wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaren heeft uitgeoefend of wanneer bij de hernieuwing der huur sedert minder dan twee jaren heeft verkregen, behoudens het geval van overlijden van de huurder of andere buitengewone omstandigheden, ter beoordeling van de rechter.

De huurder kan tegen het verzet in rechte opkomen binnen vijftien dagen, op straffe van verval.

[Art. 11.](#) <W 29-06-1955, art. 1> I. Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder.

Volledige onderverhuring, samengaande met overdracht van de handelszaak, wordt gelijkgesteld met overdracht van de huur.

II. In geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuring, die samen met de huur van een handelszaak geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelszaak aanleiding geeft, heeft de onderhuurder recht op de hernieuwing van zijn huur, indien en in de mate waarin de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuur verkrijgt, behoudens het recht van terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16, en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16, IV, bedoelde vergoeding, in geval van niet-hernieuwing.

Het niet-aanvragen van de hernieuwing door de hoofdhuurder of het verwerpen van zijn aanvraag om redenen die hem alleen betreffen, doet geen afbreuk aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, mits de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht, op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurder wordt gebracht. Indien de onderhuurder zijn aanvraag aan de verhuurder heeft medegedeeld, laat deze hem een afschrift toekomen van elke kennisgeving die hij aan de hoofdhuurder doet.

Indien de hoofdhuur door de schuld, op het initiatief of met de instemming van de hoofdhuurder een einde neemt vóór het einde van de huurtijd, wordt de onderhuurder rechtstreekse huurder van de verhuurder, onder voorwaarden in onderlinge overeenstemming te bepalen. Komen partijen niet tot overeenstemming, dan bepaalt de rechter, daartoe aangezocht door de meest gerede partij, die voorwaarden naar billijkheid en past hij, wat de

huurprijs betreft, het in artikel 19 bepaalde toe.

III. De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen.

[Art. 11bis](#). <ingevoegd bij W 1997-04-13/43, art. 14, van toepassing op de overeenkomsten die op 31 mei 1995 lopen> Indien de huurovereenkomst het hem niet verbiedt, kan de huurder een gedeelte van het gehuurde goed onderverhuren om te worden gebruikt als hoofdverblijfplaats, op voorwaarde dat hij zijn handel behoudt in het gehuurde goed. Het derde tot zevende lid van artikel 4, § 2, van de afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek zijn op deze onderverhuuring van toepassing, onder voorbehoud van de volgende bepalingen.

Wanneer de hoofdhuurder de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst verkrijgt, overeenkomstig artikel 14, eerste lid, geniet de onderhuurder deze hernieuwing voor de duur van zijn huurovereenkomst. De onderhuurder kan evenwel de rechtstreekse rechten, waarin de artikelen 11 en 14, tweede lid, voorzien niet in zijn voordeel inroepen tegenover de verhuurder.

[§ 6](#). Overdracht van het gehuurde goed.

[Art. 12](#). Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

[§ 7](#). Recht op hernieuwing van de huur.

[Art. 13](#). (De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen.) <W 27-03-1970, art. 1>

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid.

[Art. 13 WAALS GEWEST](#).

(De huurder heeft het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit [1 een ter registratie aangeboden schriftelijk document]1. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen.) <W 27-03-1970, art. 1>

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid.

(1)<DWG 2018-03-15/12, art. 14, 006; Inwerkingtreding : 07-04-2018>

[Art. 14](#). De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks of straffe van verval bij (exploot van gerechtsdeurwaarder) of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde. <W 05-07-1963, art. 48>

(Komen partijen niet tot overeenstemming, dan moet de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, zijn aanvraag, zoals bepaald in artikel 11, II, tweede lid, ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, de hoofdhuurder en de verhuurder dagvaarden binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een van beiden, of, indien een van hen niet heeft geantwoord, binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder die zijn houding ten opzichte van de onderhuurder niet heeft bepaald, kan in de loop der instantie en binnen de termijnen die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht van terugneming inroepen of de hernieuwing afhankelijk stellen van andere voorwaarden.) <W 29-06-1955, art.1>

Indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

Vanaf de aanvang der achttiende maand vóór het eindigen van de lopende huur, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed.

[Art. 15.](#) Het recht op hernieuwing is van toepassing op de huur van voor bewoning bestemde lokalen of op de huur van bijlokalen, onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.

[Art. 16.](#)I. De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om een van de volgende redenen :

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen 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 het te doen in gebruik nemen 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.

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit.

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan.

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23.

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huur, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II. De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

III. De minderjarige, de ¹beschermde persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek onbekwaam werd verklaard om een huurovereenkomst af te sluiten¹, de blote eigenaar, (...) (de vermoedelijk afwezige) of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkregen hebben. <W 2003-02-13/36, art. 21, 002; Inwerkingtreding : 01-06-2003> <L 2007-05-09/44, art. 36, 13°, 003; Inwerkingtreding : 01-07-2007>

IV. Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden.

(1)<W 2013-03-17/14, art. 147, 004; Inwerkingtreding : 01-09-2014 (W 2014-05-12/02, art. 22)>

[Art. 17.](#) Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16, 1°, bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd.

[Art. 18.](#) Indien uit het in artikel 14 bedoelde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten van de huur, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

[Art. 19.](#) Indien de onenigheid de door de verhuurder gevraagde huurprijs betreft, houdt de rechter onder meer rekening met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen, gedeelten van onroerende goederen of lokalen, en eveneens, in voorkomend geval, met de bijzondere aard van de gedreven handel, en het voordeel door de huurder getrokken uit de gehele of gedeeltelijke onderverhuur van de lokalen.

Hij let niet op het gunstig of ongunstig rendement van de onderneming, dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven.

[Art. 20.](#) De huur wordt hernieuwd tegen de prijs en de voorwaarden door de rechter vastgesteld. Indien geen beroep is ingesteld tegen het in eerste aanleg gewezen vonnis of indien de huurder, binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, van zijn vraag tot hernieuwing geen afstand heeft gedaan.

[Art. 21.](#) Wanneer de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde, wordt dit slechts in aanmerking genomen, indien het de verbintenis van de derde insluit om aan de huurder, die eventueel uit het goed zal worden gezet, de vergoeding wegens uitzetting te betalen en indien de derde door zijn aanbod voor een duur van ten minste drie maanden blijkt te zijn verbonden.

De huurder beschikt over een termijn van dertig dagen, te rekenen van de kennisgeving van dat aanbod bij aangetekende brief of bij (gerechtsdeurwaardersexploot), om op dezelfde wijze een gelijk aanbod te doen. <W 05-07-1963, art. 48>

In de kennisgeving van het aanbod van de derde moet de verhuurder de termijn opgeven waarbinnen de huurder de in het aanbod voorgestelde huurprijs moet aanvaarden, en vermelden dat niet-inachtneming van die termijn verval ten gevolge heeft.

Indien de huurder een gelijke huurprijs onder gelijke voorwaarden aanbiedt, wordt hem zonder enig ander opbod de voorkeur gegeven boven alle anderen.

Indien het geschil loopt over de andere voorwaarden van de huur, roept de rechter de huurder, de verhuurder en de derde die het aanbod heeft gedaan, op en beslist aan wie de voorkeur moet worden gegeven.

[Art. 22.](#) Indien de huurder de geldigheid of de oprechtheid van het aanbod van de derde betwist en de rechter dit aanbod ongeldig verklaart, wordt de huur hernieuwd tegen de prijs en onder de voorwaarden, vastgesteld hetzij in onderlinge overeenstemming, hetzij door de rechter volgens de bepalingen van de artikelen 18 en 19. Indien evenwel het eerste aanbod ongeldig verklaard is op andere gronden dan onoprechtheid, kan de verhuurder zich, binnen een maand na de betekening van het vonnis, op een ander aanbod beroepen.

[Art. 23.](#) Indien de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde of verzuimt dat aanbod te doen binnen de termijn van dertig dagen en in de vorm bij het tweede lid van artikel 21 voorgeschreven, heeft de derde de voorkeur, behoudens het eventuele recht van de huurder op een vergoeding wegens uitzetting als bepaald in artikel 25.

[Art. 24.](#) Indien de rechter de weigering van de verhuurder om toe te stemmen in de hernieuwing van de huur ongegrond verklaart na het verstrijken van de bij artikel 14 bepaalde termijn van drie maanden, wordt de huur ten behoeve van de huurder hernieuwd, behoudens het recht van de verhuurder om aanspraak te maken op andere voorwaarden of zich te beroepen op het aanbod van een derde, overeenkomstig de artikelen 14 en 21 van deze wet. De termijn waarover de verhuurder beschikt om de voorwaarden waarvan de hernieuwing afhankelijk is of het aanbod van een derde te doen kennen aan de huurder, is evenwel beperkt tot een maand te rekenen van de betekening van het vonnis.

[§ 8.](#) Vergoeding wegens uitzetting.

[Art. 25.](#) Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt :

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;

3° (De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;) <W 29-06-1955, art. 1>

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° (De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de

afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.) <W 29-06-1955, art. 1>

Het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16, IV.

(In geval van handelsonderhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.) <W 29-06-1955, art. 1>

In de hierboven in 2° (...) en 5° bedoelde gevallen, kan de huurder zich wenden tot de rechter, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft. <W 29-06-1955, art. 1>

Van zijn kant kan de verhuurder zich wenden tot de rechter, indien de vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugneming.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t.h. heeft vermeerderd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan.

[Art. 26.](#) De verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, de huur vóór de vervaldag beëindigt, en de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 bepaalde voorwaarden, de huurder uit het goed zet, zijn eventueel een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd, in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 25 en 27.

[Art. 27.](#) Zolang de afgaande huurder de vergoeding wegens uitzetting waarop hij recht heeft, of het gedeelte van die vergoeding dat niet ernstig betwist wordt, niet heeft ontvangen, kan hij het goed in gebruik houden totdat de vergoeding geheel betaald is, zonder enige huur verschuldigd te zijn.

[Art. 28.](#) De rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is.

[§ 9.](#) Rechtspleging.

[Art. 29.](#) De rechtsvorderingen op grond van deze afdeling ingesteld, evenals de daarom verknochte rechtsvorderingen die mochten ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen, wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

[Art. 30.](#) Alvorens op grond van deze afdeling een vordering in te stellen, kan de eiser, bij een verzoekschrift, door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend, de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking doen oproepen.

De griffier geeft een ontvangbewijs van het verzoekschrift; de rechter roept de partijen op binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift.

Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen in een proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte geschiedt in executoriale vorm.

Indien geen akkoord tot stand komt, maakt de vrederechter proces-verbaal op.

Het bovenbedoelde verzoekschrift heeft dezelfde gevolgen, wat de door de wet gestelde termijnen betreft, als de dagvaarding, op voorwaarde dat deze wordt uitgebracht binnen dertig dagen na de dagtekening van het proces-verbaal waarbij wordt vastgesteld dat geen minnelijke schikking is tot stand gekomen.

[Art. 31.](#) Alle vonnissen, door de vrederechter gewezen bij toepassing van de bepalingen van deze afdeling, zijn vatbaar voor hoger beroep.

De vonnissen in de loop der instantie gewezen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enige daartegen gerichte voorziening, met uitzondering van de vonnissen waarbij de hernieuwing van de huur wordt geweigerd of het bedrag van de vergoeding wegens uitzetting wordt vastgesteld.

[Art. 32.](#) (Opgeheven) <W 23-05-1973, art. 1>

[Art. 33.](#) <Overgangsbepaling>

[Art. 34.](#) <Overgangsbepaling>

[Art. 35.](#) <Overgangsbepaling>

[Art. 36.](#) <Overgangsbepaling>