

ACTUALITEIT IN HET KORT ACTUALITÉ EN BREF

1. ALGEMEEN HANDELSRECHT/DROIT COMMERCIAL GÉNÉRAL

Wetgeving/Législation

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Handelshuur – Hernieuwing

Wetsvoorstel tot wijziging van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2bis van het Burgerlijk Wetboek, teneinde de automatische hernieuwing van de handelshuur te garanderen

Een wetsvoorstel ingediend op 28 september 2010 strekt ertoe, ten gunste van de huurder, de gevallen te beperken van beëindiging en hernieuwingsweigering van de handelshuur. Waar in de bestaande regeling de overeenkomst aan de verhuurder het recht kan toekennen om bij het verstrijken van elke driejarige periode de huur te beëindigen om welbepaalde motieven, schaft het voorstel deze mogelijkheid af gedurende de eerste negenjarige periode. Het voorstel past eveneens de modaliteiten van de huurhernieuwing aan. Waar de huurder in de huidige regeling de aanvraag tot hernieuwing per aangetekende brief aan de verhuurder dient te richten ten vroegste achttien maanden en ten laatste vijftien maanden voor het einde van de lopende huur, beoogt het wetsontwerp een stilzwijgende hernieuwing van de handelshuur. Het is aan de verhuurder die de hernieuwing niet wenst, om dit uiterlijk achttien maanden voor het einde van de lopende huur bij deurwaardersexploot of per aangetekende brief ter kennis te brengen aan de huurder. Daarbij wordt het bijzonder motief van het aanbod van een hogere huurprijs door een derde geschrapd in het wetsvoorstel. Dit betekent dat een weigering tot hernieuwing die gemotiveerd zou zijn door een hoger aanbod, automatisch zou leiden tot de maximale uitzettingsvergoeding van drie jaar huur eventueel verhoogd met een bedrag toereikend om de schade van de huurder geheel te vergoeden.

Olivier Vanden Berghe

Liedekerke Wolters Waelbroeck Kirkpatrick

Rechtspraak/Jurisprudence

HOF VAN CASSATIE 1 OKTOBER 2010

BURGERLIJK RECHT

Algemene beginselen – Rechtsmisbruik

Zaak: nr. C.09.0565.N

Het Hof van Cassatie heeft in een arrest van 1 oktober 2010 herhaald dat rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen van de normale uitoefening van dat recht door een voorzichtig en oplettend persoon te buiten gaat. Dit is onder meer het geval wanneer de veroorzaakte schade, rekening houdende met de omstandigheden, niet in verhouding staat tot het voordeel dat de rechthebbende beoogt of heeft verkregen. Het Hof verwierp het cassatieberoep tegen een arrest dat geoordeeld had dat een leverancier van drank rechtsmisbruik pleegde door gedurende bijna tien jaar geen naspeurbare mededeling te maken met betrekking tot de lage afname aan drank om vervolgens een schadevergoeding te vorderen wegens een tekort aan drankafname.

HOF VAN CASSATIE 8 OKTOBER 2010

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Handelshuur – Opzegging

Zaak: nr. C.09.0466.N

In de handelshuurwet staat tegenover het recht op huurhernieuwing van de huurder, het recht van de verhuurder om de hernieuwing te weigeren. Indien de hernieuwingsweigering gemotiveerd wordt, maar door een andere reden dan deze limitatief opgesomd in artikel 16, I van de handelshuurwet, is een uitzettingsvergoeding van drie jaar huur verschuldigd, in toepassing van artikel 16, IV van de handelshuurwet. In een arrest van 8 oktober 2010 preciseert het Hof van Cassatie dat de rechter in dat geval de oprechtheid van de opgegeven redenen niet mag beoordelen en het beroep op artikel 16, IV niet mag afwijzen.