

plafond voor het bedrag van de uitwinningsvergoeding worden omzeild.

Hof van Cassatie 3 december 2015

Zaak: C.14.0591.N

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Huur/Verhuur – Handelshuur – Hernieuwing

CONTRATS SPÉCIAUX

Location/Louage – Bail commercial – Renouvellement

Op basis van artikel 16, I, 3° van de handelshuurwet heeft de verhuurder het recht de hernieuwing van de huur te weigeren indien hij of zij het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent wenst af te breken om weder op te bouwen.

De verhuurder-eigenaar die zich beroept op voormeld artikel teneinde de hernieuwing van de huur te weigeren, verbindt zich ertoe de aangekondigde werken voor eigen rekening uit te voeren.

Wanneer de verhuurder echter mede-eigenaar is van het betrokken onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van een handelshuurovereenkomst, en deze verhuurder in overeenstemming met artikel 16, I, 3° van de handelshuurwet de hernieuwing van de huur weigert, kan de verplichting tot uitvoering van de werken worden uitgevoerd door eenieder die op het ogenblik van de weigering van de huurhernieuwing mede-eigenaar is van dat onroerend goed. De werken moeten in dat geval dus niet noodzakelijk door de weigerende verhuurder zelf worden uitgevoerd.

Hof van Cassatie 10 december 2015

Zaak: C.13.0463.N

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Huur/Verhuur – Handelshuur – Hernieuwing – Rechtspleging

CONTRATS SPÉCIAUX

Location/Louage – Bail commercial – Renouvellement – Procédure

Indien er onenigheid bestaat tussen de verhuurder en de huurder wanneer de verhuurder de hernieuwing van de huur afhankelijk stelt van bepaalde modaliteiten, komt het krachtens artikelen 18 en 19 van de handelshuurwet aan de rechter toe om, deze modaliteiten in hun plaats naar billijkheid te bepalen. Indien deze onenigheid meer bepaald betrekking heeft op de gevraagde huurprijs, dan dient de rechter onder meer rekening te houden met de prijs die in de wijk, de agglomeratie of de streek gewoonlijk wordt gevraagd voor vergelijkbare onroerende goederen.

In het geval van onenigheid tussen de verhuurder en de

huurder over de huurprijs bij huurvernieuwing is aldus een actief optreden van de rechter vereist. De rechter kan, zo nodig, een deskundigenonderzoek gelasten ter inzameling van de dienstige beoordelingselementen. Hij zal echter niet de door de verhuurder gevraagde aanpassing van de huurprijs kunnen verwerpen op de enkele grond dat deze verhuurder geen voldoende concrete elementen aanbrengt teneinde de gevraagde aanpassing te rechtvaardigen.

Hof van Cassatie 24 december 2015

Zaak: C.15.0172.N

BIJZONDERE OVEREENKOMSTEN

Huur/Verhuur – Handelshuur – Herziening

CONTRATS SPÉCIAUX

Location/Louage – Bail commercial – Révision

Artikel 6, eerste lid van de handelshuurwet bepaalt dat bij het verstrijken van elke driejarige periode de partijen het recht hebben 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% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

Met nieuwe omstandigheden in de zin van dit artikel wordt bedoeld objectieve omstandigheden die de huurwaarde van een handelspand duurzaam beïnvloeden, maar die niet voorhanden waren bij het bepalen van de huurprijs en zich sedertdien hebben voorgedaan, zodat er geen rekening mee kon worden gehouden bij het bepalen van de huurprijs.

Een stijging van de huurprijzen levert op zich nog niet het bewijs op van dergelijke nieuwe omstandigheden.

2. BANKRECHT EN FINANCIËEL RECHT/DROIT BANCAIRE ET FINANCIER

Régine Feltkamp⁴, Joeri Danhieux⁵ en Gerrit Hendrikx⁶

Wetgeving/Législation

Besluit van het Europees Comité voor Systemrisico's van 21 juli 2015 betreffende het verstrekken en verzamelen van informatie voor het macroprudentieel toezicht op het financiële stelsel binnen de Unie en tot intrekking van besluit ESRB/2011/6,

⁴ Docent VUB, advocaat te Brussel.

⁵ Advocaat te Brussel.

⁶ Advocaat te Brussel.