

---

**HOF VAN CASSATIE 31 MAART 2017**


---

**HUUR/VERHUUR****Handelshuur – Hernieuwing**

*Krachtens artikel 13, eerste lid handelshuurwet heeft de huurder 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 9 jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring.*

*Een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring zijn niet vereist om de duur van de hernieuwde handelshuur op meer dan 9 jaar te bepalen.*

**LOCATION/LOUAGE****Bail commercial – Renouvellement**

*En vertu de l'article 13, alinéa 1<sup>er</sup>, loi sur les baux commerciaux, le preneur a le droit d'obtenir, par préférence à toute autre personne, le renouvellement de son bail pour la continuation du même commerce, soit à l'expiration de celui-ci, soit à l'expiration du premier ou à l'expiration du deuxième renouvellement, pour une durée de 9 années, sauf accord des parties constaté par un acte authentique ou par une déclaration faite devant le juge.*

*Un acte authentique ou une déclaration faite devant le juge ne sont pas nécessaires pour fixer la durée du bail commercial renouvelé à plus de 9 ans.*

**Stichting Jean Van Caloen / Gacibo BVBA**

**Zet.: B. Deconinck (voorzitter), K. Mestdagh, G. Jocqué, B. Wylleman en K. Moens (raadsheren)**

**OM: Ch. Vandewal (advocaat-generaal)**

**Pl.: Mrs. M. Lebbe en H. Geinger**

**Zaak: C.16.0199.N**

**I. Rechtspleging voor het Hof**

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, van 3 februari 2016.

Advocaat-generaal Ch. Vandewal heeft op 7 november 2016 een schriftelijke conclusie neergelegd.

Raadsheer B. Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Ch. Vandewal heeft geconcludeerd.

**II. Cassatiemiddel**

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

**III. Beslissing van het Hof****Beoordeling**

1. Krachtens artikel 13, eerste lid handelshuurwet heeft de huurder 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 9 jaar, behoudens akkoord van partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever met het voorschift dat een van de wettelijke duur van de huurhernieu-

wing afwijkend akkoord moet blijken uit een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring, de bescherming van de huurder heeft beoogd en dat dit voorschrift bijgevolg slechts geldt om de duur van een hernieuwde handelshuur op minder dan 9 jaar te bepalen.

2. In zoverre het middel ervan uitgaat dat een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring ook vereist is om de duur van de hernieuwde handelshuur op meer dan 9 jaar te bepalen, steunt het op een verkeerde rechtsopvatting en faalt het bijgevolg naar recht.

3. De appelrechters beslissen niet dat uit een voor de rechter afgelegde verklaring een akkoord tussen partijen voor een huurhernieuwing van 18 jaar blijkt, maar wel dat verweerster een huurhernieuwing voor 18 jaar voorstelde en dat, aangezien eiseres niet binnen de termijn van 3 maanden vanaf de regelmatige aanvraag haar met redenen omklede weigering bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis van de huurder heeft gebracht, onweerlegbaar wordt vermoed dat eiseres met de huurhernieuwing heeft ingestemd "onder de voorgestelde voorwaarden". Zij oordelen dan ook dat er geen grond is tot herleiding door de rechtbank van de huurtijd van 18 jaar, aangezien deze duur onweerlegbaar geacht wordt aanvaard te zijn door de eiseres.

4. In zoverre het middel ervan uitgaat dat de appelrechters aannemen dat uit een voor de rechter afgelegde verklaring een akkoord tussen partijen voor een huurhernieuwing van

18 jaar blijkt, gaat het uit van een onjuiste lezing van het bestreden vonnis en mist het derhalve feitelijke grondslag.

*Dictum*

Het Hof,

Verwerpt het cassatieberoep.

Veroordeelt de eiseres tot de kosten.

Bepaalt de kosten voor de eiseres op 961,13 EUR.

(...)

### **Noot**

Zie hierover en in dezelfde zin: K. VANHOVE, *Handelshuur*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 359, nr. 256.