

Beschermt de Handelshuurwet de winkel-in-winkel?

written by Dennis_ Rombaut_ | april 17, 2015

Beschermt de Handelshuurwet de winkel-in-winkel ?

In de Handelshuurwet vinden we een aantal dwingende bepalingen om de huurder te beschermen. Dat is noodzakelijk om de continuïteit van een handelszaak te garanderen. Zo is er bijvoorbeeld de minimumduur van 9 jaar zodat de handelaar niet elk jaar op zoek hoeft te gaan naar een nieuwe locatie om zijn winkel uit te baten.

De Handelshuurwet is van rechtswege van toepassing. Er kan met andere woorden niet conventioneel van afgeweken worden. Bij een geschil zal de rechter dus moeten oordelen of de Handelshuurwet van toepassing is of niet en waarom. Er zijn 5 voorwaarden voor de toepassing van deze wet:

1. een huurovereenkomst;
2. m.b.t. een onroerend goed of een gedeelte ervan;
3. dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact met het publiek staat;
4. waarbij het goed in hoofdzaak daartoe bestemd is;
5. welke bestemming stilzwijgend of uitdrukkelijk werd aangegaan bij het sluiten van de overeenkomst of in de loop ervan uitdrukkelijk werd aanvaard.[1]

Voor de winkel-in-winkel lijken deze voorwaarden op het eerste zicht vervuld.

Het Hof van Cassatie heeft evenwel in recent een Arrest van 20 maart 2014[2] beslist dat om van handelshuur te spreken, er moet bekeken worden of een winkel-in-winkel niet alleen in contact met het publiek staat, maar tevens in staat is haar eigen cliënteel op te bouwen afzonderlijk van de winkel waarin zij gesitueerd is.[3]

Besluit: Het hof van Cassatie bevestigt haar rechtspraak[4] dat de mogelijkheid tot het uitbouwen van een eigen cliënteel een bijkomende (niet letterlijk vermelde) voorwaarde is voor de toepasselijkheid van de Handelshuurwet.

Oplossing voor de huurder van een winkel-in-winkel: De Handelshuurwet kan wel

conventioneel van toepassing verklaard worden.[5]

[1]Art. 1 wet 30 april 1951 handelshuurwet, *B.S.*, 10 mei 1951.

[2]Cass. 20 maart 2014, C.12.0538.N/2, Lidl Belgium GmbH. & Co KG/Wajo BVBA, *NJW* 2014, 795, noot A. Coppens; *TBO* 2014, 204, noot K. Vanhove; *www.cass.be*.

[3]Coppens, A., “geen handelshuur zonder eigen cliënteel”, noot onder Cass. 20 maart 2014, C.12.0538.N/2, Lidl Belgium GmbH. & Co KG/Wajo BVBA, *NJW* 2014, 795.

[4]Cass. 2 maart 1989, AR 6216, *Arr. Cass.* 1988-89, 375.

[5]M. Dambre, “*Handelshuur*”, *Die keure*, Antwerpen, 2012,21, nr. 27.