

PACIOLI



Enkele aspecten van de regelgeving betreffende de handelshuur

1.- Binnen het beperkte bestek van dit artikel zullen wij de regelgeving op het vlak van de handelshuur in grote lijnen schetsen. Deze regelgeving valt nog steeds onder de wet van 30 april 1951 en dit in een tijdperk waarin de wetgevingen meestal geen lang leven beschoren zijn.

A. Toepassingsgebied

2.- Artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten bepaalt dat de regel die ze invoert van toepassing is op «*de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingetreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van de 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*».

De wet onderwerpt de bescherming van de huurder aan meerdere voorwaarden die gelijktijdig vervuld moeten zijn.

A.1. Bestaan van een huurovereenkomst voor een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed

3.- De handelshuur mag mondeling worden aangegaan onder voorbehoud van de bewijsproblemen die daarmee gepaard gaan, meer bepaald voor wat het bedrag van de huur betreft.

De huur moet betrekking hebben op een onroerend goed of een gedeelte ervan. Het Hof van Cassatie aan-

vaardt evenwel dat een handelshuur betrekking heeft op een onbebouwd terrein. De huurovereenkomsten voor roerende goederen zijn steeds uitgesloten.

A.2. Hoofdzakelijk gebruik voor de uitoefening van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman

4.- De wet slaat niet op de huurovereenkomsten die worden gesloten voor een bijkomstig of secundair gebruik van de handelslokalen.

De zogeheten «gemengde» huurovereenkomsten zijn evenwel niet uitgesloten: het gaat inzonderheid om deze waarmee de huurder een gedeelte van de gehuurde lokalen als woning gebruikt voor zover dat gebruik bijkomstig is ten aanzien van het gebruik voor handelsdoeleinden. Zoniet zijn de regels betreffende de huurovereenkomst voor een hoofdverblijf van toepassing.

Enkel de huurovereenkomsten die door de huurder of onderhuurder worden gesloten met als effectief doel een kleinhandel of een bedrijf van een ambachtsman

INHOUD

• Enkele aspecten van de regelgeving betreffende de handelshuur	1
• De verjaringstermijn RSZ werd gewijzigd	8
• Onkostenvergoedingen toegekend aan kunstenaars: toevoeging	8

in de gehuurde lokalen uit te baten, genieten deze bescherming. Naast de verkoop van kleinhandelsproducten behelst zij ook de dienstverlening. De huurovereenkomsten gesloten voor het uitoefenen van een groot- of semigroothandel vallen uit de boot.

A.3. Contact met het publiek

5.- De wet eist de uitoefening van een handels- of artisanale activiteit waarbij men in de gehuurde lokalen rechtstreeks in contact komt met de klanten.

Bovendien moet de activiteit zich tot het publiek in het algemeen richten, met uitsluiting van een gespecialiseerd cliënteel zodat elke activiteit bestemd voor een privé- of specifiek cliënteel buiten het toepassingsgebied van de wet valt (zoals bijvoorbeeld de uitbating van een privéclub, een restaurant dat enkel toegankelijk is voor een bepaalde categorie van personen, enz.).

De handelaar die zijn cliënteel enkel benadert via gespecialiseerde tijdschriften of correspondentie, zoals de publiciteitsagent, de verzekeringsmakelaar of de verhuizer is niet beschermd door de wet vermits hij zijn activiteit immers buiten de gehuurde lokalen uitvoert.

A.4. Uitsluitingen

6.- Artikel 2 van de wet van 30 april 1951 weert een aantal huurovereenkomsten uitdrukkelijk uit haar toepassingsgebied:

- a) de huur die vanwege de aard van het goed (handelshuur die slaat op een constructie in lichte materialen opgetrokken voor een tijdelijke gebeurtenis) of zijn bestemming (handelshuur gesloten voor een tentoonstelling, een beurs, enz.) of het gebruik ervan (handelshuur voor de duur van een toeristisch seizoen) normaal wordt toegekend voor een duur van minder dan één jaar, gewoonlijk «gelegenheidshuur» genoemd; volgens het Hof van Cassatie is het de tijdelijke gebeurtenis op zich die telt en niet de looptijd van minder dan één jaar;
- b) de huur van onroerende goederen of gedeelten ervan die ontslagen of vrijgesteld zijn van grondbelasting krachtens de wet van 7 maart 1924, gewijzigd door de wet van 13 juli 1930; de tekst werd niet in overeenstemming gebracht met de belastingwet: thans gaat het om artikel 253, 3° van het WIB92;

- c) de huur die door voorlopige bewindvoerders over andermans goederen wordt toegestaan;
- d) 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 alsook de huur van gedeelten van deze onroerende goederen; het koninklijk besluit van 21 augustus 1962 voorziet in een maximum kadastraal inkomen dat afhankelijk is van het aantal inwoners van de betrokken gemeente;
- e) de huur van onroerende goederen die ten algemene nutte onteigend of verkregen werden en die wordt toegestaan door het openbaar bestuur of door de instelling van openbaar nut.

B. Looptijd van de handelshuur

B.1. Principe: looptijd van negen jaar en mogelijkheden tot vervroegde opzegging

7.- De handelshuur moet worden gesloten voor een minimumduur van negen jaar. Van deze vereiste mag niet uitdrukkelijk of door inlassing van een clause in de overeenkomst, die de aanvankelijke looptijd van negen jaar zou kunnen verminderen, worden afgeweken.

Zo wordt de clause die bepaalt dat de huurovereenkomst voor een onbepaalde duur wordt gesloten geacht nietig te zijn wanneer de partijen, in dat geval, ze toch op elk ogenblik vervroegd mogen opzeggen. De looptijd van de huurovereenkomst zal dan automatisch op negen jaar worden vastgelegd.

De wettelijke looptijd van de huurovereenkomst is van toepassing op de huur van de voor bewoning bestemde lokalen die deel uitmaken van het geheel dat ook de handelsinrichting omvat indien de verhuurder dezelfde is als diegene die deze inrichting verhuurt alsook op de huur van de nevenlokalen die nodig zijn voor de uitoefening van de handel, ook al gaat het niet om dezelfde verhuurder, op voorwaarde dat dit commercieel gebruik in dat geval uitdrukkelijk wordt vermeld in de huurovereenkomst.

8.- De huurder beschikt steeds (dat wil zeggen ook al wordt dit niet of anders bedongen in de overeenkomst) over de mogelijkheid om zijn lopende huurovereenkomst te beëindigen na het verstrijken van elke periode van drie jaar, mits een opzeg van zes maanden

die bij gerechtsdeurwaardersexploot of met een bij de post aangetekende brief moet worden betekend.

Indien de huurder, bij de opzegging, de wettelijke opzeggingsvoorwaarden qua termijn en formaliteiten niet naleeft, zal hij in toepassing van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek moeten kiezen tussen de ontbinding van rechtswege van de huur uitsluitend in zijn nadeel of de voortzetting van de uitvoering van de overeenkomst, onder voorbehoud van rechtsmisbruik.

9.- De verhuurder kan de overeenkomst echter slechts vervroegd beëindigen indien dat uitdrukkelijk vermeld staat in de overeenkomst.

Zijn recht is dan strikt afgebakend door de wet die bepaalt dat de beëindiging enkel na het verstrijken van elke driejarige periode mag gebeuren met een opzeg van één jaar bij deurwaardersexploot of met een bij de post aangetekende brief om 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 3/4 van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot.

10.- De partijen beschikken ten slotte over de mogelijkheid om de huur op elk ogenblik in der minne te beëindigen voor zover hun akkoord is vastgesteld met een authentieke akte (bijvoorbeeld een notariële akte) of met een verklaring die voor de rechter werd afgelegd.

Deze formaliteit heeft een dwingend karakter en leidt tot de nietigheid van de beëindiging die in strijd met de wettelijke vereisten is gebeurd. De huurder kan er evenwel van afzien om deze nietigheid in te roepen door het gesloten akkoord te bekrachtigen.

B.2. Uitzondering: verkorting van de wettelijke looptijd van negen jaar

11.- De onderverhuring valt eveneens onder de minimumtermijn van negen jaar maar mag geen langere looptijd hebben dan deze van de hoofdovereenkomst. Als er nog vijf jaar moeten verstrijken vooraleer de hoofdovereenkomst haar looptijd van negen jaar be-

reikt, mag de onderverhuring bijvoorbeeld niet meer dan vijf jaar bedragen.

Indien de voor bewoning bestemde lokalen deel uitmaken van het geheel dat ook de handelsinrichting omvat en beiden door dezelfde verhuurder worden verhuurd en de nevenlokalen die nodig zijn voor de uitoefening van de handel tijdens de huurovereenkomst van de hoofdinrichting in huur worden genomen en dat commercieel gebruik effectief vermeld staat in de huurovereenkomst (*cf. supra*, §7), mag de looptijd van deze laatste huur worden beperkt tot de nog te lopen termijn voor het verstrijken van de huurovereenkomst voor de hoofdinrichting.

C. Herziening van de huur

12.- Het recht om de herziening van de huur te vragen (te onderscheiden van de indexering) bestaat erin dat de partijen aan de rechter een wijziging van de aanvankelijk vastgestelde huur vragen, op voorwaarde dat de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- a) de vordering moet gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode worden ingesteld;
- b) de partij die om de herziening verzoekt moet het bestaan van «*nieuwe omstandigheden*», aantonen die zich na de afsluiting van de huurovereenkomst of de vorige herziening van de huur hebben voorgedaan. Volgens het Hof van Cassatie vormen enkel de onvoorzienbare omstandigheden op het ogenblik waarop de overeenkomst werd gesloten of vernieuwd, nieuwe omstandigheden (voorbeelden: een wijk die door de inrichting van talrijke winkels volledig verandert, een wijk die vervallen raakt door langdurige en ingrijpende werken, aanzienlijke indexverhoging, enz.);
- c) door het feit van deze nieuwe omstandigheden is de normale huurwaarde van het gehuurde onroerend goed gewijzigd waardoor hij minstens 15% meer of minder dan de lopende huur bedraagt; hoewel deze voorwaarde niet uitdrukkelijk wordt opgelegd door de wet, heeft het Hof van Cassatie gestipuleerd dat de nieuwe omstandigheden een duurzame invloed moeten hebben: ze moeten een permanent karakter vertonen zodat ze de vaststelling van een nieuwe huurprijs voor de volledige duur van de volgende driejarige periode rechtvaardigen.

De rechter spreekt zich naar billijkheid uit zonder rekening te houden met het gunstige of ongunstige rendement dat louter aan de huurder kan worden toegeschreven. Indien de huur wordt herzien, zal dit uitwerking hebben vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en blijft de vorige huur voorlopig opeisbaar tot de eindbeslissing valt.

D. Recht van de huurder om de gehuurde lokalen in te richten

13.- De huurder heeft het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en wel onder de volgende voorwaarden:

- a) de kost van de werken mag niet meer dan drie jaar huur bedragen;
- b) de verbouwingen mogen noch de veiligheid, noch de stabiliteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang brengen;
- c) de huurder moet de verhuurder vooraf bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot in kennis stellen van al de voorgenomen veranderingen door hem de plannen en bestekken voor te leggen zodat hij, in voorkomend geval, zich om wettige redenen ertegen kan verzetten.

De wet voorziet in een procedure waarmee de verhuurder zijn standpunt kan doen gelden en de huurder daarop kan reageren, indien nodig, met de tussenkomst van de bevoegde vrederechter.

14.- Wanneer de 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 er wel tegen verzetten.

Indien de verbouwingen niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze:

- 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.

Wanneer de huurder verbouwingen zonder toestemming heeft uitgevoerd, kan de verhuurder eisen dat het gehuurde goed in zijn vroegere toestand wordt

hersteld, onverminderd schadevergoeding, als daarvoor een reden bestaat. Hij kan dat ofwel in de loop van de huur, ofwel bij het verstrijken ervan doen. Indien hij de onrechtmatig uitgevoerde verbouwingen behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

E. Overdracht van huur en onderverhuuring

E.1. Overdracht van huur

15.- De overdracht van het handelsfonds gaat doorgaans gepaard met de overdracht van de rechten voortvloeiend uit de huurovereenkomst. Met het oog op de economische continuïteit verleent de wetgever hiermee de huurder het recht om zijn huurovereenkomst over te dragen.

Indien er in de handelshuurovereenkomst geen gewag wordt gemaakt van deze mogelijkheid, dan valt zij onder het gemeen recht van de huurovereenkomst dat zegt: «*de huurder mag [...] zijn huur aan anderen overdragen, indien dit recht hem niet is ontzegd*» (artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek).

Indien een clause de huurder verhindert om de huur over te dragen, zal zij slechts uitwerking hebben in de hypothesen die de wet op de handelshuur aanvaardt:

- wanneer de overdracht van huur niet samen met de overdracht van het handelsfonds gebeurt en niet op alle rechten van de hoofdhuurder slaat;
- wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het verhuurde onroerend goed bewoont.

De wet legt tevens een aantal vormvereisten op die moeten worden nageleefd indien de overeenkomst uitdrukkelijk voorziet in het verbod om de huur over te dragen en de huurder meent daar niet aan gebonden te zijn omdat de hiervoor aangehaalde redenen niet aanwezig zijn.

Zo moet de huurder het ontwerp van akte van overdracht aan de verhuurder betekenen met een bij de post aangetekende brief en kan de verhuurder zich daar enkel tegen verzetten mits betekening met een aangetekend schrijven van zijn met redenen omkleed verzet binnen dertig dagen. De huurder kan dit verzet voor de bevoegde vrederechter betwisten binnen vijftien dagen volgend op deze betekening.

16.- Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder.

De wet bepaalt dat de oorspronkelijke huurder ten aanzien van de verhuurder hoofdelijk gehouden blijft tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen. De verhuurder kan echter uitdrukkelijk afzien van de bescherming die hem aldus wordt verleend.

E.2. Onderverhuring

17.- Indien de huurovereenkomst deze kwestie niet regelt, valt de onderverhuring onder het gemeen recht dat zegt *«de huurder mag onderverhuren [...] indien dit recht hem niet is ontzegd»* (artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek).

Indien een clause de huurder verhindert om onder te verhuren, zal zij slechts uitwerking hebben in de hypothesen die de wet op de handelshuur aanvaardt:

- wanneer de overdracht van huur niet samen met de overdracht van het handelsfonds gebeurt en niet op alle rechten van de hoofdhuurder slaat;
- wanneer de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het verhuurde onroerend goed bewoont.

Er gelden een aantal formaliteiten wanneer de huurder gebruik wil maken van het recht op onderverhuring dat hem wettelijk is toegekend.

Tot slot mag de huurder een gedeelte van het onroerend goed onderverhuren om als hoofdverblijf te worden gebruikt indien de overeenkomst dat niet verbiedt en op voorwaarde dat hij zijn handelszaak in de gehuurde lokalen behoudt.

18.- De wet stelt de volledige onderverhuring die gepaard gaat met de overdracht van het handelsfonds gelijk met de overdracht van huur.

Ook hier blijft de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen.

F. Overdracht van het gehuurde goed

19.- Wanneer de verhuurder het gehuurde goed verkoopt kan de koper, krachtens het gemeen recht van de huurovereenkomsten, de huurder die een authentieke huur (zoals een huurovereenkomst vastgesteld met een notariële akte) of een huur met vaste dagtekening heeft niet uit het gehuurde goed zetten tenzij de verhuurder zich dit recht bij de huurovereenkomst heeft voorbehouden (artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek).

We herinneren eraan dat een onderhandse akte een vaste dagtekening heeft, dat wil zeggen tegenstelbaar is aan derden, in de gevallen voorzien door artikel 1328 van het Burgerlijk Wetboek om antidatering te vermijden:

- de akte werd geregistreerd;
- de ondertekenaar van de akte of één van hen is overleden;
- de hoofdinhoud van de akte is vastgesteld in een akte opgemaakt door een openbare ambtenaar, zoals een proces-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving.

20.- De wet op de handelshuur voorziet in de toepassing van het gemeen recht en wijkt er slechts van af in de volgende twee gevallen:

- wanneer de huurovereenkomst in een mogelijkheid tot uitzetting voorziet;
- wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft terwijl de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft.

a) Zelfs al zou de huurovereenkomst voorzien in de mogelijkheid tot uitzetting bij vervreemding dan nog mag diegene die het gehuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt de huurder slechts uitzetten in de volgende gevallen:

- 1° hij is van plan om het gehuurde goed werkelijk zelf te betrekken of te laten bewonen 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;
- 2° hij wil het onroerend goed een bestemming geven die elke handelsonderneming uitsluit;
- 3° hij wil het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de vertrekkende huurder zijn bedrijf uitoefent, weder opbouwen; de wet beschouwt als «wederopbouw» elke verbouwing die wordt voorafgegaan door een afbraak die beiden de ruwbouw van de lokalen raken en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;
- 4° de huurder is ernstig tekort gekomen aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien; de wet bedoelt hiermee elke ongeoorloofde handeling die, objectief beschouwd, de voortzetting

van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

In die gevallen moet de verkrijger, op straffe van verval van zijn recht, ten laatste binnen drie maanden na de verkrijging, een opzeg van één jaar betekenen aan de huurder. Hij moet de reden die de opzeg rechtvaardigt, duidelijk opgeven.

b) Deze regeling is ook van toepassing 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.

Het is de huurder zelf die dat moet bewijzen en moet aantonen dat hij het goed «als huurder» bewoont. Dat bewijs mag met alle rechtsmiddelen worden geleverd: verklaringen in het handelsregister of aan de kruispuntbank, contracten gesloten met derden, bekendmaking naar aanleiding van de vestiging in de lokalen, uittreksels van de bank die de werkelijke betaling van de huur aantonen, enz.

Indien de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding en de huurder het gehuurde goed minder dan zes maanden in gebruik heeft, mag de verkrijger hem uitzetten conform het gemeen recht en mits naleving van de regelgeving op het vlak van de uitzettingen.

G. Recht op hernieuwing van de huur

21.- De wet op de handelshuur voorziet in een specifieke procedure wanneer de huurder de vernieuwing van zijn huur wenst te bekomen. Ze moet absoluut worden nageleefd.

De huurder heeft het recht om, bij voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voor een duur van negen jaar voort te zetten bij het verstrijken van elke periode van negen jaar waarbij zijn recht beperkt blijft tot drie hernieuwingen, hetzij een maximumduur van zesendertig jaar.

Daarvan kan worden afgeweken mits een akkoord van de partijen vastgesteld met een authentieke akte of een verklaring afgelegd voor de rechter.

We kunnen hier niet alle formaliteiten voor de vernieuwing bespreken. We willen enkel beklemtonen dat de huurder die zijn recht wenst uit te oefenen zijn ver-

zoek, op straffe van verval, bij gerechtsdeurwaarders-exploot of met een aangetekende brief ter kennis van de verhuurder moet brengen binnen een heel strikte termijn die maximum achttien maanden en minstens vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur bedraagt.

Op straffe van nietigheid moet deze kennisgeving:

- de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan;
- 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.

Indien de partijen niet tot een akkoord komen, geldt een specifieke procedure.

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

Indien de huurder vervallen is van het recht op hernieuwing (omdat hij het niet tijdens de hiervoor beoogde periode heeft uitgeoefend) en na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, bepaalt de wet dat er een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand komt. De verhuurder zal deze kunnen beëindigen mits hij hem ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om de hernieuwing te vragen.

22.- De gevallen waarin de verhuurder de vernieuwing van de huur mag weigeren, werden reeds behandeld in de rubriek betreffende de overdracht van het gehuurde goed (*cf. supra*, 20.).

Naast de aldaar beoogde gevallen, moeten we er nog de volgende hypothesen aan toevoegen:

- a) het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet;
- b) 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 voorziene termijn voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, 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.

Buiten de hiervoor opgesomde gevallen mag de verhuurder de vernieuwing steeds weigeren mits betaling van een vergoeding wegens uitzetting aan de huurder die gelijk is aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag dat volstaat om de veroorzaakte schade volledig te vergoeden.

H. Vergoeding wegens uitzetting

23.- Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en dit hem is geweigerd, heeft hij in sommige gevallen, die de wet limitatief opsomt, recht op een vergoeding.

Deze vergoeding wordt in principe forfaitair vastgelegd, tenzij de partijen een akkoord bereiken na het ontstaan van het recht op deze vergoeding:

- a) de vergoeding is gelijk aan één jaar huur wanneer de verhuurder het goed wil bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel of het weder wil opbouwen; in dat laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd indien het goed moet worden afgebroken of weder opgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;
- b) de vergoeding is gelijk aan twee jaar huur wanneer de verhuurder of één van de personen die hij het gehuurde goed persoonlijk en effectief in gebruik heeft laten nemen (*cf. supra*, 20., a, 1^o) een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;
- c) de vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag dat volstaat om de veroorzaakte schade volledig te vergoeden, wanneer de verhuurder 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 een gewichtige reden kan aanvoeren of 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;
- d) de vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur wanneer

de huurder die een ernstig aanbod heeft gedaan, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde en deze derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

- e) 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 vertrekkende huurder;
- f) de vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag dat volstaat om de veroorzaakte schade volledig 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 vertrekkende huurder bij diens uitzetting kennis heeft gegeven; de verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.

De vergoeding wegens uitzetting kan eveneens verschuldigd zijn door de verhuurder die de huurovereenkomst vóór de vervaldag beëindigt door gebruik te maken van de hem voorbehouden mogelijkheid om ze na een periode van drie jaar te verbreken (*cf. supra*, 9.), alsook door de verkrijger die de huurder in de wettelijke voorwaarden uitzet (*cf. supra*, 19-20.).

Merken wij nog op dat zolang de vertrekkende huurder de vergoeding wegens uitzetting waarop hij recht heeft of het gedeelte ervan dat niet ernstig wordt betwist, niet heeft ontvangen, hij de lokalen mag blijven gebruiken tot ze volledig vereffend is, zonder daarvoor een huur te moeten betalen.

Tot slot moet de rechtsvordering tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is.

Luc HERVE
Advocaat aan de Balie van Luik
Advocatenkantoor Herve
Wetenschappelijk medewerker aan
de Rechtsfaculteit van de ULG

Julie BOCKOURT
Advocaat aan de Balie van Luik Elegis

De verjaringstermijn RSZ werd gewijzigd

De wet houdende diverse bepalingen betreffende het sociaal overleg wijzigt onder andere artikelen 39 en 42 van de wet van 27 juni 1969. Deze wijziging zal vanaf 1 januari 2009 van kracht worden. De verjaringstermijn betreffende de aangifte en de verschuldigde bijdragen RSZ vermindert van vijf tot drie jaar, en dit vanaf 1 januari 2009.

Geen enkele wijziging is tot nu toe voorzien voor de DIMONA-aangifte en de sociale documenten: de verjaringstermijn van vijf jaar wordt voorlopig gehandhaafd.

Tot 31 december 2008 is deze termijn immers vijf jaar en de RSZ zal dit als zodanig toepassen. Vanaf 1 januari 2009, zal de verjaringstermijn dus drie jaar bedragen. Deze verkorte termijn zal door de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid vanaf deze datum onverkort worden toegepast.

Uit deze wijziging volgt dat verschillende kwartalen op eenzelfde tijdstip zullen verjaren: zo zullen de verschuldigde bijdragen evenals de correcties van de aan-

giftes voor de kwartalen van de periode 4/2003 tot en met 3/2005 op 31 december 2008 verjaren. Het derde kwartaal 2003 zal immers al op 31 oktober 2008 verjaren terwijl het vierde kwartaal 2005 slechts op 31 januari 2009 zal verjaren.

Schematisch overzicht van de verjaringstermijnen

Kwartaal	vervaldatum	datum van verjaring
03/2003	31/10/2003	31/10/2008
04/2003	31/01/2004	31/12/2008
01/2004	30/04/2004	31/12/2008
02/2004	31/07/2004	31/12/2008
03/2004	30/10/2004	31/12/2008
04/2004	31/01/2005	31/12/2008
01/2005	30/04/2005	31/12/2008
02/2005	31/07/2005	31/12/2008
03/2005	30/10/2005	31/12/2008
04/2005	31/01/2006	31/01/2009
01/2006	30/04/2006	30/04/2009

Maria PLOUMEN
Ondervoorzitter BIBF

Onkostenvergoedingen toegekend aan kunstenaars: toevoeging

In het artikel «Onkostenvergoedingen toegekend aan kunstenaars: fiscaal recht in overeenstemming gebracht met sociaal recht», gepubliceerd in *Pacioli* nr. 259, hoopten we dat de nieuwe regering zich zou buigen over het probleem van de fiscale behandeling van beroepsinkomsten, in ruime zin, ontvangen door kunstenaars.

Tussen de redactie en de publicatie van dit artikel, heeft de wetgever nieuwe maatregelen die voor een

stuk het probleem oplossen aangenomen. Via een wet van 16 juli 2008 (*B.S.* 30 juli 2008) werd de belastingregeling inzake auteursrechten en naburige rechten gewijzigd.

Deze wijzigingen worden in een volgend nummer van *Pacioli* uitgebreid besproken.

A. Römer

Noch deze publicatie, noch gedeelten van deze publicatie mogen worden gereproduceerd of opgeslagen in een retrievalssysteem, en evenmin worden overgedragen in welke vorm of op welke wijze ook, elektronisch, mechanisch of door middel van fotokopieën, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. De redactie staat in voor de betrouwbaarheid van de in haar uitgaven opgenomen info, waarvoor zij echter niet aansprakelijk kan worden gesteld. **Verantwoordelijke uitgever**: Roland SMETS, B.I.B.F. – Legrandlaan 45, 1050 Brussel, Tel. 02/626 03 80, Fax. 02/626 03 90 e-mail: info@bibf.be, URL: http://www.bibf.be. **Redactie**: Gaëtan HANOT, Geert LENAERTS, Maria PLOUMEN, Roland SMETS. **Adviesraad**: Professor P. MICHEL, Ecole d'Administration des Affaires de l'Université de Liège, Professor C. LEFEBVRE, Katholieke Universiteit Leuven.