

# Actualiteit

Coördinatie: Vincent Sagaert en Dirk Scheers

## Het Pop-updecreet

Sinds enkele jaren duiken *pop-ups* in vele gedaanten op: winkeltjes, bars, restaurants, ateliers enz. Soms verdwijnen ze even snel als ze verschenen zijn (bv. als reclame of m.b.t. een event); soms is het een stap in een ambitieus plan om de markt te verkennen. Voor eigenaars kunnen pop-ups een oplossing bieden als tijdelijke invulling van leegstaande handelspanden.

De behoefte om daartoe een (huur)overeenkomst van korte duur te (kunnen) sluiten, botste met de Handelshuurwet (hierna: «HHW»). Die laatste bevat immers een dwingende minimumduur van negen jaar en een regime van huurhernieuwingen, met beperkte en/of formalistische beëindigingsmogelijkheden.

Tot nu toe werd meestal een beroep gedaan op de zgn. gelegenheidshuur, die expliciet als uitzondering in de HHW werd vermeld. Namelijk «de huur die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar» (art. 2, 1° HHW). In dat geval gold het algemeen huurrecht waarbinnen de partijen grotendeels vrij het gewenste regime konden uitwerken.

Het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht («pop-updecreet») van 8 juni 2016 (BS 26 juli 2016) schept een duidelijk(er) kader voor de handelshuur van korte duur. Het decreet treedt in werking op 1 september 2016 en geldt enkel voor overeenkomsten vanaf die datum gesloten (art. 20).

Eenvoudig gezegd, is het decreet van toepassing op handelshuur met een uitdrukkelijke duurtijd van maximum één jaar. De voormelde uitzondering van de gelegenheidshuur wordt uit de HHW geschrapt. De aard of de bestemming van het verhuurde goed of de gebruiken zijn (in tegenstelling tot bij de vroegere gelegenheidshuur) aldus niet relevant. Enkel de (beperkte) duur van de overeenkomst geldt als hakbijl voor de toepassing van het decreet. In die zin lijken er zelfs mogelijkheden te zijn voor een handelshuur met proefperiode. Terwijl voorheen een gelegenheidshuur voor meer dan één jaar buiten de HHW kon vallen, geldt nu zonder meer de HHW bij het overschrijden van die eenjarige periode. Weliswaar blijven de vroeger gebruikte alternatieven (bezetting ter bede, terbeschikkingstelling) mogelijk.

De kortetermijnhuur eindigt van rechtswege op de einddatum van de huurovereenkomst (art. 4), zonder recht op huurhernieuwing. Maar de partijen kunnen

schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden de overeenkomst – zelfs meermaals – verlengen, waarbij de totale duur niet langer dan één jaar mag zijn. Is dat wel het geval, dan valt de huur immers onder de HHW en wordt die geacht van bij de aanvang te zijn aangegaan voor negen jaar.

Een minnelijke beëindiging is steeds mogelijk bij eenvoudig geschrift. De *huurder* kan de huur steeds opzeggen met een opzeggingstermijn van één maand (met aangetekend schrijven of deurwaardersexploot). De *verhuurder* kan de huur niet vroegtijdig beëindigen. Er is geen uitzettingsvergoeding aan de huurder verschuldigd, behalve in geval van een andersluidend beding (art. 7).

Er is ook een bijzonder wettelijk regime voor aanpassingswerken. Onder bepaalde voorwaarden kan de huurder verbouwingen aan het pand uitvoeren zonder toestemming van de verhuurder, tenzij dit recht schriftelijk werd uitgesloten. De verhuurder kan bij het einde van de overeenkomst de verwijdering van de verbouwingen vorderen. Behoudt hij de bouwwerken, dan is hij geen vergoeding verschuldigd.

Enkele kritische opmerkingen ter afronding. In het toepassingsgebied luidt het dat de wijze van het (rechtstreekse) contact tussen de huurder en het publiek irrelevant is, zonder verdere precisering. Is een fysiek contact dan niet (meer) vereist? Ook zou het decreet enkel gelden bij een handelsbestemming krachtens een «uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur» (dus niet vanaf de ingenottreding?). Het decreet bepaalt daarnaast dat de duur een geheel jaar niet *mag bereiken* of overtreffen (art. 3). Hierdoor lijkt een huur van exact één jaar niet mogelijk, terwijl er nochtans zowel in het toepassingsgebied van het decreet (art. 2) als in de nieuwe uitzonderingsbepaling van de HHW (art. 2, 1° HHW) sprake is van een huur «gelijk aan of korter dan één jaar». De vermelde uitzonderingsbepaling van de HHW sluit de huur uit die *schriftelijk* voor een dergelijke korte termijn is gesloten, terwijl het decreet geen schriftelijke, maar enkel een uitdrukkelijke overeenkomst vereist. Voorts verbiedt het decreet «te allen tijde» de overdracht van huur en onderhuur (art. 13), terwijl de parlementaire voorbereiding de mogelijkheid vermeldt van afwijkende overeenkomsten in de loop van de huur.

Prof. dr. Nicolas Carette  
Universiteit Antwerpen  
Advocaat

