

LEGAL WATCH
COMMERCIEEL- EN BEDRIJFSVASTGOED
IMMOBILIER COMMERCIAL ET D'ENTREPRISE

Sélection de jurisprudence de la Cour de cassation publiée entre le 1^{er} juillet 2017 et le 31 décembre 2017 // Selectie van rechtspraak van het Hof van Cassatie gepubliceerd tussen 1^{ste} juli 2017 en 31 december 2017

Cass. 3 februari 2017, Huur 2017/4, p. 190

Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon.

Het feit dat de eigenaar van een kantoorgebouw niet bereid is om de modaliteiten te bespreken en te regelen van de teruggave van een pand, waarvoor een huurovereenkomst was gesloten voor negen jaar doch laattijdig wordt opgezegd, kan niet als rechtsmisbruik worden beschouwd en is derhalve niet van aard om het principieel recht om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst te vragen te verbeuren.

[Link](#)

Cass. 10 maart 2017, Huur 2017/4, p. 204

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 procent hoger of lager is dan de huurprijs, in de huurovereenkomst vastgesteld.

Onder nieuwe omstandigheden in de zin van artikel 6, eerste lid moeten worden verstaan 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 gehouden kon worden bij het bepalen van de huurprijs.

[Link](#)

Cass. (1e k.), AR C.16.0199.N, 31 maart 2017, TBO (15 - 5), p. 521.

Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat de wetgever met het voorschrift dat een van de wettelijke duur van de huurhernieuwing afwijkend akkoord moet blijken uit een authentieke akte of een voor de rechter afgelegde verklaring (art. 13, 1 e lid, laatste zinsnede HHW), de bescherming van de huurder heeft beoogd en dat dit voorschrift bijgevolg slechts geldt om de duur van een hernieuwde handelshuur op minder dan negen jaar te bepalen.

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

[Link](#)



REAL ESTATE - RETAIL

www.relaw.be

Cass. 28 september 2017 (rolnr. C.16.0330.N).

Handelshuurhernieuwing- weigering met motief het huurgoed zelf te gebruiken – minnelijke beëindiging van de handelshuurovereenkomst – geen realisatie van dit voornemen – Verhuren van het goed aan derde voor gelijkaardige handel – minnelijke beëindiging is geen dading en houdt geen afstand in van het eventuele recht op een uitzettingsvergoeding.

[Link](#)
