Beheershuur en handelshuur

Onder de voorwaarden van een franchiseovereenkomst met een huur- en beheersovereenkomst stelt de franchisegever aan de franchisenemer (zelfstandige handelaar) geen commerciële locatie ter beschikking maar een handelsfonds, met de verantwoordelijkheid voor de huurder-beheerder om dit in eigen naam en voor eigen rekening uit te baten. Aangezien het handelsfonds uit verschillende elementen bestaat, waaronder het recht om de ruimten waarin het handelsfonds wordt uitgebaat te gebruiken, impliceert het sluiten van een huur- en beheersovereenkomst de terbeschikkingstelling van deze ruimten, als accessoire aan de hoofdovereenkomst.

Om deze redenen menen sommigen dat er tussen de franchisegever en de huurder-beheerder een impliciete huurovereenkomst bestaat waarop het handelshuurrecht van toepassing is. Bijgevolg moet aan het einde van de huurovereenkomst een uitzettingsvergoeding aan de huurder-beheerder-franchisenemer worden betaald.

Dit standpunt lijkt echter juridisch niet houdbaar:

- Talrijke auteurs en een omvangrijke rechtspraak wijzen erop dat de overeenkomst het recht van de partijen is en erkennen derhalve dat er geen sprake is van handelshuur indien uit de verschillende clausules van de overeenkomst blijkt dat het gebruik van de ruimten slechts bijkomstig is voor het beheer en de administratie van handelsfonds dat aan de uitbater is toevertrouwd[1].

  Zo stelt Bernard Louveaux duidelijk: "*overeenkomsten waarbij het bepalende element niet de terbeschikkingstelling van een goed is, maar veeleer de verbintenis van de huurder om een bepaald aantal diensten te verrichten, vormen geen handelshuur.* "[2]

  Zo werd geoordeeld dat :

  - *"Wanneer een overeenkomst de uitbating, voor rekening van de uitbater, van een hotelbedrijf in een gebouw van de eigenaar van het handelsfonds tot doel heeft, is de ingebruikname van het pand slechts het gevolg van de uitbating. De uitbatingsovereenkomst is een contract sui generis dat vergelijkbaar is met een overeenkomst voor vrij beheer en buiten de werkingssfeer van de handelshuur valt.* "[3]

  - *"De overeenkomst waarbij een handelaar een derde opdracht geeft om in zijn winkels, in zijn naam en voor zijn rekening, met behulp van zijn uitrusting, water, gas en elektriciteit, voorraden en dranken te verstrekken die bestemd zijn om ter plaatse te worden verbruikt, tegen een vergoeding die bestaat uit een percentage van het product van de voorraden, is geen handelshuur.* "[4]

  - *"De overeenkomst waarbij een hotelbedrijf aan een garagehouder de uitbating toevertrouwt van garages die het in eigendom heeft, hoofdzakelijk ten behoeve van zijn klanten, in ruimten die het aan de garagehouder ter beschikking heeft gesteld, en volgens een tarief dat het heeft vastgesteld, is geen handelshuur maar een huur van bedrijfsruimte".*[5]

---

[1] Zie L. Stas de Richelle en F. Ernotte. L. STAS DE RICHELLE en F. ERNOTTE, "6 - La location-gérance et la gérance libre de fonds de commerce" in R. Aydogdu (red.), *Les contrats commerciaux en pratique,* 1e druk, Brussel, Larcier, 2016, p. 263-293; M. GODHAIRD "Bail commercial", *Rép. not.*, T. VIII, Les baux, Livre 4, Brussel, Larcier, 2011, nr. 57 cit: J.P. Nijvel, 18 oktober 1972, J.J.P., 1974, p. 17; Comm. Charleroi, 5 februari 1987, *J.T.*, 1987, p. 238; Comm. Charleroi, 18 november 1997, *J.L.M.B.,* 1998, p. 1831; zie ook Chron. not. Luik, 30 maart 2000, vol. XXXI, opmerkingen A. MAHY-LECLERCQ; trib. arr. Neufchâteau, 3 maart 1981*, J.T.,* 1981, p. 307; J.P. Brugge, 28 mei 1982, *R.W.,* 1985-1986, kol. 469; Civ. Luik, 28 februari 1988, *J.L.M.B.,* 1988, p. 699; Luik, 20 februari 1992*, J.L.M.B.,* 1992, p. 667; *Chron.* Luik, 1994, vol. XIX, blz. 170; Comm. Brussel, 20 sept. 1977, *J.C.B.,* 1978, blz. 477.

[2] B. Louveaux, "Le droit du bail commercial", 2011, Larcier, nr. 58.

[3] Luik, 7e ch, 3 februari 2004, *J.L.M.B.*, 2004, blz. 1725.

[4] J.P. Charleroi 1er cant, 8 september 1981, *J.T.*, 1981, p. 676

[5] Brussel Comm (ref), 11 januari 2007, *J.L.M.B.*, 2008, blz. 501.

- "*De overeenkomst voor de huur van een kamer met volledige kost en inwoning is geen huurovereenkomst maar een overeenkomst sui generis.*"[6]

Zo vormt de loutere sluiting van een huurovereenkomst voor het beheer, die als accessoire de terbeschikkingstelling van de bedrijfsruimte omvat, op zich geen handelshuurovereenkomst.

Specifiek over franchiserelaties zegt Bernard Louveaux[7] ondubbelzinnig, die professor Foriers[8] parafraseert en naar de jurisprudentie op dit gebied verwijst:

"Zelfs indien bepaalde ruimten ter beschikking worden gesteld en deze terbeschikkingstelling onlosmakelijk verbonden is met de franchise, kan zij niet als een huurovereenkomst worden beschouwd.

Wanneer het gebruik van de ruimten slechts bijkomstig is ten behoeve van het beheer en de administratie van een onderneming die aan de exploitanten is toevertrouwd in het kader van complexe commerciële betrekkingen, die kenmerkend zijn voor franchising, is er geen sprake van handelshuur[9] .

Ook hier zullen de bepalingen van de overeenkomst en de omvang van de verplichtingen van de partijen doorslaggevend zijn. "

De partijen mogen dus bepalen dat de terbeschikkingstelling van een handelsfonds niet gepaard gaat met het sluiten van een handelshuurovereenkomst en dat de betrekking van het pand slechts accessoir is aan de terbeschikkingstelling van het handelsfonds.

- De handelshuurwet voorziet zelf uitdrukkelijk in de mogelijkheid om een huurovereenkomst te sluiten tegelijk met de terbeschikkingstelling van een handelsfonds (zie de artikelen 14 4°, 25 *in fine*). Het is dus duidelijk dat het mogelijk is een overeenkomst voor terbeschikkingstelling van een handelsfonds te sluiten zonder automatisch een huurovereenkomst te sluiten.

- Het Waals decreet van 17 juli 2018 dat bepaalde wijzigingen aan de handelshuurwet heeft aangebracht, is niet in tegenspraak met het voorgaande, aangezien het uitdrukkelijk vermeldt dat de handelshuurwet van toepassing is op "*huurovereenkomsten gesloten in het kader van een commerciële samenwerkingsovereenkomst*". Als er geen huurovereenkomst is gesloten, is de wet dus duidelijk niet van toepassing.

De conclusie is dat de herkwalificatie van een beheer- en huurovereenkomst als huurovereenkomst in beginsel niet mag plaatsvinden wanneer de intenties van de partijen met betrekking tot de voorwaarden van hun relatie duidelijk zijn uitgedrukt. Om interpretatieproblemen te voorkomen, lijkt het ons in dit verband verstandig om de voorwaarden van de franchise en de voorwaarden van de huurovereenkomst in een en hetzelfde document te combineren en duidelijk aan te geven op welke basis het gebruik van het pand wordt verleend.

Meester Marie Canivet en Meester Vanessa Uwamahoro – Osborne & Clarke advocaten

***

[6] Civ. Brussel, 1e ch. 4 maart 1999, summ. J.L.M.B., 2000, blz. 184.
[7] B. Louveaux, "Le droit du bail commercial", 2011, Larcier, nr. 59.
[8] P.-A FORIERS, "Notion de bail et notions voisines", in *Le bail: question diverses*, C.U.P., vol. XXVIII, januari 1999, blz. 5 e.v. , n°32
[9] Charleroi, 5 februari 1987, *J.T.* , 1987, p. 238