



# Een huurovereenkomst onder ontbindende voorwaarde?

*nieuws*  
*legal, profit,*

*06 augustus 2019*

Als de handelshuurder geen vergunning krijgt... zo luidt de titel van een artikel te lezen op [Immovlan.be](http://Immovlan.be) gepubliceerd op 9 augustus 2018. Het artikel is geschreven door een bekend advocatenkantoor. Geen enkele reden om dus te twijfelen aan de juistheid... Mis poes!

Er wordt uiteengezet dat een huurovereenkomst wordt gesloten door iemand die een nachtwinkel wil beginnen. De huurder bekommt naderhand evenwel geen vergunning. Wat nu? De huurovereenkomst is geldig gesloten en de huurder zal alle verplichtingen dan ook moeten nakomen. De advocaat in kwestie stelt voor om de huurovereenkomst aan te gaan onder de ontbindende voorwaarde van het bekomen van een vergunning.

Logisch toch? Maar wel wettelijk verboden!

## ***Ontbindende voorwaarde***

Het lijkt een perfecte oplossing. Er is nog geen vergunning afgeleverd maar de enthousiaste ondernemer heeft al een pand op het oog dat hij wenst te huren. Hij wilt zich toch wel verzekeren van *nét* die ideale locatie.

De slimme verhuurder sluit een overeenkomst met een nieuwe huurder onder de ontbindende voorwaarde van wanbetaling. Van zodra de huurder zijn huurgelden niet betaalt, is de huurovereenkomst ontbonden. De verhuurder kan de huurder uitzetten. De verhuurder moet niet meer langs de rechter.

Volgt de ondernemer het advies van de advocaat dan sluit hij een overeenkomst onder de ontbindende voorwaarde van het bekomen van een vergunning. Geen vergunning is geen huurovereenkomst. Een eenvoudige manier om een einde te stellen aan een vervelende situatie. Geen gevaar dat de ondernemer nog huurgelden zal moeten ophoesten.

Volgt hij het advies van aternio dan doet hij dat zeker niet. Uiteraard kunnen partijen overeenkomen wat ze zelf willen, maar wat als de verhuurder toch terugkomt op zijn woord? De huurder heeft geen been om op te staan.

## ***Wettelijk verbod***

Artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek (BW) leest letterlijk dat een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde voor niet geschreven wordt gehouden.

De huurovereenkomst zal dan ook gewoon bestaan! Een huurovereenkomst onder ontbindende voorwaarde is dan ook geen goed idee. De ondernemer zit vast aan de huurovereenkomst.

Een beding in een handelshuurovereenkomst dat aan de verhuurder het recht verleent om in geval van faillissement/onvermogen van de huurder of het niet verkrijgen van een vergunning de huurovereenkomst voortijdig te beëindigen is ongeldig.

Ofwel dient dit beding te worden gekwalificeerd als een uitdrukkelijk ontbindend beding, wat verboden wordt door artikel 1762bis BW, ofwel verleent dit beding een opzeggingsrecht aan de verhuurder, in welk geval het in strijd is met de door artikel 3 Handelshuurwet opgelegde minimumduur van negen jaar.

## ***Geen buitengerechtelijke ontbinding***

De partij die gebruikmaakt van dergelijke eenzijdige verbreking moet vooreerst het bestaan bewijzen van een voldoende ernstige tekortkoming van haar medecontractant.

De huurder moet zijn medecontractant bovendien op een duidelijke en ondubbelzinnige manier in kennis stellen van zijn beslissing om het contract eenzijdig te beëindigen en van de reden daarvoor.

De partij die van een eenzijdige verbreking gebruikmaakt neemt bijgevolg een risico, aangezien de beoordeling door de rechter van de ernst van de vermeende inbreuk pas *a posteriori* gebeurt. Een rechterlijke controle kan nooit worden uitgesloten.

De rechterlijke tussenkomst is dus vereist voordat er eventueel sprake zou kunnen zijn van een ontbinding van het huurcontract. De rechter heeft zich door middel van artikel 1762bis BW op dwingende wijze willen verzekeren van het behoud van zijn controlebevoegdheid.

Het kan door de partijen niet worden omzeild. Het invoeren van een buitengerechtelijke ontbinding door middel van een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst biedt geen soelaas.

## ***Conclusie***

Een huurovereenkomst sluiten onder ontbindende voorwaarde is wettelijk niet toegestaan. Een huurovereenkomst onder opschortende voorwaarde kan. Een handelshuurder die in afwachting is van een vergunning kan zo in alle vertrouwen alsnog een overeenkomst tekenen.

Contacteer ons zodat uw opschortende voorwaarde alvast correct is geformuleerd.

Liese Leman

Check [atern.io/nieuws](https://atern.io/nieuws) voor  
meer finance, tax en legal  
nieuws.

**aternio**