
COUR DE CASSATION 29 FÉVRIER 2016

BAIL**Bail commercial – Occupation précaire – Fraude à la loi**

Le juge qui considère que, sans aucune intention de contourner la loi sur les baux commerciaux et à défaut pour les parties d'aboutir dans leurs négociations pour conclure un nouveau bail commercial, leur volonté commune a été de permettre au preneur d'occuper temporairement les lieux durant le temps nécessaire pour « écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial », justifie légalement sa décision de qualifier la convention de convention d'occupation à titre précaire et non de bail commercial.

HUUR/VERHUUR**Handelshuur – Bezetting ter bede – Wetsontduiking**

De rechter die oordeelt dat beide partijen, die geenszins de bedoeling hadden de wet op de handelshuurovereenkomsten te willen omzeilen en die geen overeenstemming over een nieuwe handelshuurovereenkomst hebben bereikt, de huurder de mogelijkheid hebben willen bieden het pand tijdelijk te betrekken om tijdens die periode “haar voorraad goederen van de hand te doen en een nieuwe handelsvestiging te zoeken”, verantwoordt naar recht zijn beslissing om de overeenkomst aan te merken als een overeenkomst van bezetting ter bede en niet als een handelshuurovereenkomst.

Zaio / Y.Y.

Siég.: Ch. Storck (président de section), D. Batselé, M. Delange, M. Lemal et S. Geubel (conseillers)

M.P.: J.M. Genicot (avocat général)

Pl.: Mes P.A. Foriers et P. Van Ommeslaghe

Affaire: C.14.0496.F

I. La procédure devant la Cour

Le pourvoi en cassation est dirigé contre le jugement rendu le 3 juin 2014 par le tribunal de première instance francophone de Bruxelles, statuant en degré d'appel.

Par ordonnance du 22 décembre 2015, le premier président a renvoyé la cause devant la 3^e chambre.

Le 22 janvier 2016, l'avocat général Jean Marie Genicot a déposé des conclusions au greffe.

Le conseiller Michel Lemal a fait rapport et l'avocat général Jean Marie Genicot a été entendu en ses conclusions.

II. Le moyen de cassation

La demanderesse présente un moyen libellé dans les termes suivants:

Dispositions légales violées

– articles 1107, 1134, 1184, alinéa 3, 1185, 1187, 1244, alinéa 2 et 1709 du Code civil;

– article 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, formant la Section 2bis du Chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil, modifié par la loi du 29 juin 1955;

– article 149 de la Constitution.

Décisions et motifs critiqués

Le jugement attaqué décide que la convention conclue entre les parties le 31 mars 2011 était une convention d'occupation précaire.

Il déclare dès lors l'appel du défendeur recevable et partiellement fondé et réforme le jugement entrepris, sauf en ce qu'il avait déclaré les demandes recevables.

Statuant à nouveau, il déclare la demande reconventionnelle originaire non fondée et la demande principale partiellement fondée. Il dit pour droit que la demanderesse occupe sans titre ni droit depuis le 1^{er} octobre 2012 l'immeuble appartenant au défendeur sis rue (...) à (...), la condamne à déguerpir des lieux dans le mois de la signification du jugement sous peine d'en être expulsée, ainsi qu'à payer au défendeur une somme mensuelle de 2.200 EUR à titre d'indemnité d'occupation à partir du 1^{er} octobre 2012 jusqu'à la libération des lieux, sous déduction des paiements effectués. Il condamne enfin la demanderesse à déplacer son siège social dans un délai d'un mois à dater de la signification du jugement sous peine d'astreinte de 20 EUR par jour de retard et la condamne aux dépens des deux instances.

Le jugement attaqué fonde sa décision sur les motifs suivants:

« 2. Quant à la qualification juridique de la convention conclue le 31 mars 2011

a) Principes

La convention d'occupation précaire s'analyse en 'un contrat innommé qui se caractérise par la fragilité des droits de l'occupant dont l'installation n'est que provisoire, la fin des relations contractuelles étant soumise, soit à la volonté du propriétaire, soit à l'arrivée d'un événement précis, soit à la conjonction de ces deux éléments: par exemple par l'expropriation, la démolition ou la vente prochaine du bien (...). Si

la convention [d'occupation précaire] s'explique par la volonté non dissimulée des parties de résoudre des difficultés temporaires réelles, la simple occupation exclut toute convention locative, pour autant qu'elle ne tende pas à éluder la protection légale accordée aux locataires' [...].

La doctrine précise à ce sujet: 'le juge acceptera de qualifier l'accord intervenu entre les parties de convention d'occupation précaire à condition qu'il trouve dans les faits des raisons objectives pour les parties d'éviter une disposition impérative qui, à première vue, serait d'application. Ces raisons objectives contiennent l'assurance qu'il n'y a pas fraude à la loi et ne dépendent que de l'intention sincère des parties de ne vouloir que du provisoire. La preuve de la sincérité réside dans les circonstances spécifiques de l'affaire. (...) Par contre, la gratuité (ou non) de l'occupation et sa durée déterminée (ou non) ne sont pas décisives' [...].

Dans le cadre de l'interprétation d'une convention, il convient d'appliquer les articles 1156 et suivants du Code civil, dont précisément l'article 1156 qui prévoit que l'on doit dans les conventions rechercher quelle a été la commune intention des parties contractantes, plutôt que de s'arrêter au sens littéral des termes'.

b) Application au cas d'espèce

Il n'est pas contesté que les parties étaient en pourparlers afin de conclure un nouveau bail commercial après les lettres de congé adressées par le [défendeur].

Juste avant la rédaction de la convention du 31 mars 2011, à la lecture des différents courriels échangés entre les parties, il n'apparaît pas que [le défendeur] ait marqué son accord sur la conclusion d'un nouveau bail commercial. Au contraire, notamment dans son courriel du 26 mars 2011, il est très clair sur son intention de reprendre possession des lieux le 1^{er} avril 2011, lorsqu'il précise, à la lecture du projet de convention de bail commercial rédigé par le conseil de [la demanderesse]: 'Certains points sont acceptables, d'autres ne le sont pas, dans tous les cas, tu as la garantie des 9 années consécutives, comme demandé. Si tu approuves ces contrats, je te propose que l'on se rencontre le dernier jour 'j' le 29 mars 2011 à 16 heures pour finaliser. Sinon, tu devras libérer les lieux pour le 31 mars 2011 pour minuit'.

Il apparaît de la convention signée le 31 mars 2011 que:

- elle s'intitule 'convention d'occupation précaire' alors que les intitulés du contrat de bail commercial du 31 mars 2008 et de celui en projet (voir les courriels échangés entre les parties au mois de mars 2011) étaient clairement 'bail commercial';

- sa durée était fixée à 18 mois maximum avec la précision qu'elle débutait le 1^{er} avril 2011 pour finir le 30 septembre 2012; il y est mentionné expressément que, durant cette période, [le défendeur] ne pouvait reprendre les lieux; par contre, il n'a pas été exclu que [la demanderesse] puisse partir avant la date ultime du 30 septembre 2012;

- il est question du paiement d'une indemnité d'occupation et non d'un loyer, comme stipulé dans la convention de bail commercial du 31 mars 2008 et dans la convention de bail commercial en projet;

- l'indemnité d'occupation de 2.200 EUR par mois (pour le rez-de-chaussée commercial et la cave) était inférieure aux loyers prévus dans les contrats de location du 31 mars 2008 (loyer rez-de-chaussée de 2.000 EUR + cave de 250 EUR) et inférieure au loyer de 2.800 EUR prévu dans le cadre de la négociation du nouveau bail commercial;

- aucun délai de préavis n'a été prévu;

- les parties sont très claires quant à la poursuite du contrat au-delà de la date du 30 septembre 2012: 'le preneur ne pourra revendiquer aucune disposition quelconque pour solliciter le renouvellement du présent bail, sauf en cas de commun accord d'un nouveau bail de 9 années'.

Au sens littéral de la convention, [la demanderesse] ne pouvait se méprendre quant au fait qu'elle ne pouvait pas solliciter la poursuite de l'exploitation du rez-de-chaussée commercial au-delà du 30 septembre 2012, à défaut d'un nouveau contrat, et qu'une distinction avait été opérée entre la conclusion d'un contrat de bail commercial et du contrat signé intitulé 'd'occupation précaire'.

Le 30 septembre 2012, soit 18 mois après la signature de cette 'convention d'occupation précaire', les parties ont signé une convention 'de décharge d'obligation, de responsabilité et de non-poursuite en action judiciaire' qui précise qu'en cas de signature d'un nouveau bail, la décharge est nulle. Cette convention exclut l'existence d'un nouveau contrat de bail puisqu'il n'est pas encore rédigé. De plus, les parties y font clairement à nouveau une distinction entre le bail commercial du 31 mars 2008 et la convention d'occupation précaire du 31 mars 2011.

Il apparaît tant des négociations entre les parties dans le courant du mois de mars 2011 (courriels) avant la signature de la convention du 31 mars 2011 et de la convention elle-même que du document de décharge signé le 30 septembre 2012 que les parties n'ont pas souhaité conclure un nouveau bail commercial le 31 mars 2011.

Si les parties étaient certes en négociation et que [le défendeur], sur insistance [de la demanderesse], n'avait pas exclu de souscrire un nouveau contrat de bail commercial et de postposer l'exploitation par lui-même de la surface commerciale, il n'apparaît pas que les parties soient parvenues à un accord global. Dès lors, [le défendeur] peut être suivi lorsqu'il avance qu'il a donné un dernier 'délai de grâce' de 18 mois à [la demanderesse] pour écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial.

Les parties sont expressément convenues d'arrêter les effets de la convention d'occupation à titre précaire au 30 septembre 2012.

Les parties avaient donc l'intention d'instaurer une situation provisoire, précaire en faveur de [la demanderesse] afin, d'après ses propres termes, qu'elle se 'prépare' (courriel du 14 avril 2011).

Aucune pièce déposée par [la demanderesse] ne donne à penser que [le défendeur] aurait fait pression sur elle, d'autant que l'indemnité d'occupation de 2.200 EUR qu'elle devait payer pendant les 18 mois était inférieure au montant des loyers précédemment versés (2.250 EUR).

Elle ne dépose pas à son dossier de pièce la pièce 3 E (qui ne figure pas sur son inventaire) qui ferait référence au projet de nouveau bail commercial envoyé par [le défendeur] le 10 mars 2011. Il apparaît, au contraire, que le premier projet de modification de bail commercial a été envoyé par le conseil de [la demanderesse] le 25 mars 2011.

[La demanderesse] ne démontre pas que l'intention [du défendeur] était de frauder la loi sur les baux commerciaux.

La circonstance que les parties, lors de la conclusion de la convention d'occupation précaire, aient employé des termes ambigus tels que: 'prolonger le bail commercial'; 'le preneur', s'explique aisément par le fait que les parties ne sont pas juristes et que cette convention n'a pas été soumise à la relecture des conseils des parties. Les courriels échangés entre les parties font état du fait que le projet de nouveau bail commercial avait été rédigé par le conseil de [la demanderesse]. Si les parties avaient eu l'intention, par ce document, de souscrire un nouveau bail commercial, elles l'auraient sans doute envoyé pour relecture à leurs conseils respectifs, ce qui ne fut pas le cas et atteste d'autant plus l'intention de souscrire une convention précaire. Le tribunal considère, dès lors, qu'il ne faut pas s'arrêter au sens littéral de cette terminologie parfois inexacte, dès lors qu'il est établi par les éléments ci-dessus que l'intention réelle des parties n'était pas de souscrire un nouveau bail commercial.

Le fait qu'il soit prévu dans la convention que les murs devaient être repeints par [la demanderesse] ne peut exclure l'intention des parties de souscrire une convention d'occupation à titre précaire, dès lors que ce fait peut également parfaitement s'analyser comme étant une contrepartie de la prolongation du bail en faveur [du défendeur] ou une volonté par [la demanderesse] de rafraîchir la surface commerciale afin d'écouler son stock.

Le premier jugement sera dès lors réformé. La demande originale sera déclarée fondée et la demande reconventionnelle non fondée. »

Griefs

Première branche

1. Conformément à l'article 1709 du Code civil, « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain

temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer ». Le bail suppose dès lors qu'une partie s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et implique donc l'assurance d'une certaine durée, même courte.

Les baux commerciaux sont pour leur part « les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours du bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public » (art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, formant la Section 2bis du Chapitre II du Titre VIII du Livre III C. civ.).

Il y a occupation précaire, et non bail, lorsque le propriétaire ne concède la jouissance du bien qu'à titre temporaire en se réservant le droit de disposer de la chose à tout moment et donc de reprendre possession de la chose à tout moment, le cas échéant moyennant le respect d'un bref préavis.

C'est le droit du propriétaire de reprendre la chose à tout moment qui caractérise ce contrat qui, lorsqu'il est gratuit, s'analyse en un commodat (art. 1875 C. civ.) et, lorsqu'il est à titre onéreux, constitue un contrat sui generis (art. 1107 C. civ.).

2. Rejetant les conclusions par lesquelles la demanderesse faisait valoir que la convention litigieuse du 31 mars 2011 constituait, en dépit de son intitulé de convention d'occupation précaire, un bail commercial, le jugement attaqué décide que cette convention ne doit pas être disqualifiée en bail et singulièrement en bail commercial.

Il constate cependant, d'une part, que cette convention était conclue à titre onéreux et, d'autre part, qu'elle était conclue pour une durée « fixée à 18 mois maximum » et qu'il y était expressément mentionné que, « durant cette période, [le défendeur] ne pouvait reprendre les lieux », sauf en cas de manquement contractuel du preneur.

3. Ayant ainsi constaté que le défendeur s'était engagé à faire jouir la demanderesse des lieux moyennant un prix pendant une période de 18 mois et que pendant cette période le défendeur ne pouvait pas mettre fin à l'occupation à tout moment, moyennant le cas échéant un bref préavis, mais uniquement en cas de manquement contractuel de la demanderesse, le jugement attaqué n'a pu refuser de requalifier la convention du 31 mars 2011 en bail, et plus particulièrement en bail commercial, sans:

1° violer la notion légale de bail (violation de l'art. 1709 C. civ.) et, par suite, la notion légale de bail commercial (violation de l'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, formant la Section 2bis du Chapitre II du Titre VIII du Livre III C. civ.);

2° reconnaître illégalement au contrat litigieux la qualification de contrat innommé d'occupation précaire (violation de l'art. 1107 C. civ.), et

3° dès lors, méconnaître la force obligatoire de la convention du 31 mars 2011 (violation de l'art. 1134, al. 1^{er}, C. civ.).

Le jugement attaqué n'est donc pas légalement justifié (violation de toutes les dispositions légales visées au moyen, à l'exception de l'art. 149 Const. et des art. 1184, al. 3, 1185, 1187 et 1244, al. 2, C. civ.).

Seconde branche (subsidaire)

1. Ainsi qu'il a été souligné à la première branche, d'une part, « le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à payer » (art. 1709 C. civ.), d'autre part, constituent des baux commerciaux, « les baux d'immeubles ou de parties d'immeubles qui, soit de manière expresse ou tacite dès l'entrée en jouissance du preneur, soit de l'accord exprès des parties en cours de bail, sont affectés principalement par le preneur ou par un sous-locataire à l'exercice d'un commerce de détail ou à l'activité d'un artisan directement en contact avec le public » (art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, formant la Section 2bis du Chapitre II du Titre VIII du Livre III C. civ.); enfin, il y a occupation précaire, et non bail, lorsque le propriétaire ne concède la jouissance du bien qu'à titre temporaire en se réservant le droit de disposer de la chose à tout moment et donc de reprendre possession de la chose à tout moment, le cas échéant moyennant un bref préavis (art. 1107 C. civ.).

2. Par ailleurs, le terme de grâce est le délai que le juge (art. 1184, al. 3 et 1244, al. 2, C. civ.) ou le créancier (art. 1134, 1185 et 1187 C. civ.) consent au débiteur en défaut en vue de lui permettre d'exécuter ses obligations en évitant ainsi la résolution pour inexécution fautive ou l'exécution forcée et non pour une autre cause.

3. Le jugement attaqué n'a dès lors pu considérer que la convention du 31 mars 2011, qui était conclue à titre onéreux, constituait une convention d'occupation précaire et non un bail – en particulier un bail commercial – aux motifs que cette convention aurait eu pour objet de consentir à la demanderesse « un dernier 'délai de grâce' de 18 mois (...) pour (lui permettre d')écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial », tout en constatant, d'autre part, que le contrat litigieux du 31 mars 2011 envisageait l'hypothèse de la conclusion d'un « nouveau bail de 9 années » portant sur le même bien immeuble et que les parties avaient effectivement négocié la conclusion d'un nouveau contrat de bail commercial après la conclusion de la convention litigieuse d'occupation précaire.

Ce faisant, en effet, le jugement attaqué:

1° méconnaît la notion légale de délai de grâce en l'appliquant à une convention qui n'a pas pour seul but de consentir un dernier délai à un débiteur pour s'exécuter (violation des art. 1134, 1184, al. 3, 1185, 1187 et 1244, al. 2, C. civ.);

2° méconnaît, par suite, la notion légale de louage de choses (violation de l'art. 1709 C. civ.) et de bail commercial (violation de l'art. 1^{er} de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux, formant la Section 2bis du Chapitre II du Titre VIII du Livre III C. civ.) en considérant qu'une convention qui a pour objet de permettre à une partie, qui disposait d'un bail, d'occuper un bien immobilier à titre onéreux pendant 18 mois après l'expiration de ce dernier ne constitue pas un bail ni dès lors un bail commercial au motif inexact qu'elle aurait pour seul objet de consentir un délai de grâce;

3° ne justifie dès lors pas légalement sa décision (violation de toutes les dispositions visées au moyen, à l'exception de l'art. 149 Const.);

4° à tout le moins, est entaché d'une contradiction dans ses motifs et n'est dès lors pas régulièrement motivé (violation de l'art. 149 Const.) dans la mesure où il considère, d'une part, que la convention litigieuse avait pour seul objet de consentir un dernier délai à la demanderesse pour lui permettre d'écouler sa marchandise et constate, d'autre part, que la convention avait pour but de permettre la négociation d'un nouveau bail.

III. La décision de la Cour

Quant à la première branche

Le jugement attaqué constate que les parties étaient liées par un contrat de bail commercial d'une durée de 9 ans ayant pris cours le 1^{er} avril 2008 pour finir le 31 mars 2017, que, par lettre recommandée du 23 mars 2010, le défendeur a notifié un congé pour occupation personnelle moyennant préavis d'un an se terminant le 31 mars 2011, que « les parties sont entrées dans une phase de négociation portant sur la conclusion d'un nouveau contrat de bail commercial », que, du 26 au 29 mars 2011, divers courriels furent échangés à ce sujet et que, « le 31 mars 2011, les parties ont signé un document intitulé 'convention d'occupation précaire' ».

Par les énonciations reproduites au moyen, le jugement attaqué, qui considère que, sans aucune intention de contourner la loi sur les baux commerciaux et à défaut pour les parties d'aboutir dans leurs négociations pour conclure un nouveau bail commercial, leur volonté commune a été de permettre à la demanderesse d'occuper temporairement les lieux durant le temps nécessaire pour « écouler son stock de marchandises et rechercher un nouvel emplacement commercial », justifie légalement sa décision de qualifier la convention du 31 mars 2011 de convention d'occupation à titre précaire et non de bail commercial.

Le moyen, en cette branche, ne peut être accueilli.

Quant à la seconde branche

Il résulte de la réponse à la première branche du moyen que les mots « délai de grâce » n'ont pas la portée que lui prête le moyen, en cette branche.

Le moyen, en cette branche, manque en fait.

Par ces motifs,

La Cour

Rejette le pourvoi;

Condamne la demanderesse aux dépens.

Les dépens taxés à la somme de 751,46 EUR envers la partie demanderesse.

(...)

Noot***Bezetting ter bedde of wetsontduikende rechtshandeling? Kanttekeningen bij de ontduiking van de handelshuurwet en de beweerdde subjectieve benadering van het verbod op wetsontduiking***

Nicolas Van Damme^{1,2,3}

A. FEITEN⁴**1. Vroegtijdige beëindiging handelshuurovereenkomst wegens persoonlijk gebruik gevolgd door bezetting ter bedde.**

– Op 31 maart 2008 sloten Y. (verhuurder, hierna “verhuurder”) en de BVBA Zaio (huurder, hierna: “Zaio”) een handelshuurovereenkomst m.b.t. een pand van Y. (hierna: het “pand”) tegen een huurprijs van 2.250 EUR. De handelshuur begon op 1 april 2008 om te eindigen op 31 maart 2017. Zaio baatte er een leer- en schoenwinkel uit. De overeenkomst verleende Y. het recht om, bij het verstrijken van elke driejarige periode, de huur te beëindigen om in het pand effectief zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door zijn afstammelingen enz., mits hij één jaar vooraf opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief (art. 3, vijfde lid handelshuurwet). Op 23 maart 2010 zegde Y. per aangetekend schrijven de handelshuur op om zijn zoon in het pand een handelszaak te laten uitbaten. Hierna volgden tussen Y. en de zaakvoerder van Zaio onderhandelingen over de sluiting van een eventuele nieuwe handelshuurovereenkomst. De zaakvoerder van Zaio wilde een nieuwe vennootschap oprichten om in het pand een nieuwe handelszaak uit te baten. Y. was even-

tuël bereid een nieuwe handelshuur te sluiten tegen nieuwe (betere) voorwaarden. De partijen sloten op 31 maart 2011 een “overeenkomst van bezetting ter bedde” voor een periode van 18 maanden (van 1 april 2011 tot 30 september 2012). Enerzijds moest Zaio haar voorraad nog van de hand kunnen doen en was zij nog niet zeker in de toekomst in het pand te blijven. Anderzijds was Y. maar bereid het persoonlijk gebruik van het pand uit te stellen mits een financieel akkoord. De bezetting ter bedde werd verleend tegen een maandelijkse vergoeding van 2.200 EUR. De overeenkomst bepaalde dat Y. zijn goed gedurende die periode niet mocht terugnemen. Per aangetekend schrijven van 11 oktober 2012 bevestigde Y. aan Zaio de van rechtswege beëindiging van de bezetting ter bedde per 30 september 2012. Tegelijkertijd werd Zaio in gebreke gesteld het pand te ontruimen en te verlaten. Op 26 oktober 2012 werd Zaio voor de rechter gedagvaard⁵. Het geschil betreft de kwalificatie van de overeenkomst gesloten na de opzegging van 23 maart 2010. Volgens Zaio moest de overeenkomst als handelshuur worden gekwalificeerd en nam die maar een einde op 31 maart 2020.

^{1.} Doctoraatsassistent, Instituut voor Contractenrecht, KULeuven.

De auteur wenst Decaan Prof. dr. Bernard Tilleman te bedanken voor zijn nuttige opmerkingen bij de nalezing van deze tekst.

^{2.} De auteur kan worden gecontacteerd op: nicolas.vandamme@kuleuven.be.

^{3.} De auteur bereidt een proefschrift voor over rechtsregelontduiking en -ontwijking in het privaatrecht.

^{4.} Op 2 november 2017 velde het Hof van Cassatie (C.16.0461.N) een arrest waarin bevestigd wordt dat een overeenkomst van bezetting ter bedde de uitsluiting van de toepassing van de pachtwet kan verantwoorden zonder enige bedoeling van wetsontduiking wanneer er bijzondere omstandigheden bestaan die die uitsluiting verantwoorden. De bevindingen uit deze noot inzake handelshuur gelden *mutatis mutandis* inzake pacht. De nadruk ligt in deze bijdrage, om redenen van beheersbaarheid en leesbaarheid, echter bij het gebruik van de bezetting ter bedde ter ontwijking van de handelshuurwet.

^{5.} Rb. Brussel (fr.) 3 juni 2014, nr. 2013/9890/A, *onuitg.*, p. 3-6.