

# Franse "Bail Commercial" versus Nederlandse huurovereenkomst ex 7:230a BW

Commerciële huurovereenkomsten in Nederland en Frankrijk kennen belangrijke verschillen, zowel op het gebied van regelgeving als praktijk. In Nederland maakt men onderscheid tussen twee hoofdvormen: de huurovereenkomst voor middenstandsbedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW (hierna: "290-bedrijfsruimte") en de huurovereenkomst voor overige bedrijfsruimten ex artikel 7:230a BW (hierna: "230a-bedrijfsruimte"). In Frankrijk is de bail commercial de standaard huurovereenkomst voor commerciële huur.

# Onderscheid tussen 290- en 230a-bedrijfsruimte in Nederland

Het onderscheid tussen 290- en 230a-bedrijfsruimte in Nederland heeft verstrekende juridische gevolgen. Een 290-bedrijfsruimte biedt sterke huurbescherming en is met name bedoeld voor ondernemers met een publiekstoegankelijke bedrijfsruimte, zoals winkels, horecagelegenheden en ambachtelijke bedrijven die direct aan consumenten leveren. De huurder geniet een wettelijk beschermde huurperiode en opzegbescherming, wat stabiliteit en zekerheid biedt voor langetermijnondernemers. Daarentegen vallen in beginsel kantoorruimte, opslagruimte en andere niet-publiek toegankelijke bedrijfsruimten onder 230a-bedrijfsruimte, waarvoor de wet aanzienlijk meer flexibiliteit biedt aan zowel huurders als verhuurders. De huurbescherming is beperkter en de opzegmogelijkheden zijn soepeler dan bij een 290-bedrijfsruimte.





# De Franse bail commercial

In Frankrijk is de bail commercial de standaard huurovereenkomst voor commerciële huur. Dit type huurovereenkomst wordt vaak gebruikt voor de verhuur van winkelpanden, kantoorruimten, restaurants, en andere commerciële bedrijven. In tegenstelling tot het Nederlandse huurrecht, kent het Franse huurrecht geen directe tweedeling, maar de bail commercial functioneert in veel opzichten vergelijkbaar met de 290-bedrijfsruimte: het biedt langdurige bescherming aan huurders en beperkt de opzeggingsmogelijkheden van verhuurders. Daartegenover staat dat in Nederland een 230a-bedrijfsruimte meer contractuele vrijheid biedt en in dat opzicht flexibeler is dan de bail commercial.

# Duur en opzegging van de bail commercial

De bail commercial heeft in Frankrijk een vastgestelde minimale duur van negen jaar, hetgeen bedoeld is om de huurder voldoende tijd te geven om zijn investering terug te verdienen. Na een periode van drie jaar heeft de huurder echter de mogelijkheid om de overeenkomst tussentijds op te zeggen. Deze flexibiliteit wordt gezien als een bescherming voor de huurder, die anders mogelijk vast zou zitten aan een langdurig contract zonder uitweg.

De verhuurder heeft ook opzegrechten, maar de wet beperkt deze mogelijkheden. De verhuurder kan alleen een huurovereenkomst beëindigen na het verstrijken van de negen jaar, of in bepaalde uitzonderlijke gevallen zoals dringende renovaties. Er geldt een opzegtermijn van zes maanden voor de verhuurder en de huurder moet minimaal zes maanden voor het verstrijken van de overeenkomst zijn voornemen tot beëindiging aangeven.

# Duur en opzegging van de Nederlandse 230a-bedrijfsruimte

In tegenstelling tot de bail commercial heeft een huurovereenkomst op basis van art. 7:230a BW geen minimale duur. Dit betekent dat partijen vrij zijn om de looptijd van de huurovereenkomst te bepalen. Vaak wordt een contract voor een bepaalde tijd afgesloten, bijvoorbeeld voor vijf of tien jaar. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kan de huurovereenkomst door beide partijen worden opgezegd, met een opzegtermijn van minimaal één maand, tenzij anders overeengekomen.

Het contract eindigt bij het verstrijken van de afgesproken huurperiode, tenzij de huurovereenkomst is verlengd of de huurder het gehuurde blijft gebruiken na het verstrijken van de huurtermijn.



# Verlenging

De bail commercial biedt een recht van verlenging na de initiële termijn van negen jaar, tenzij de verhuurder een geldige reden heeft om de huurovereenkomst niet te verlengen. Dit recht kan enkel door de verhuurder worden ontzegt onder strikte voorwaarden, zoals het geval is bij de verkoop van het onroerend goed.

Op grond van artikel 7:230a BW heeft een huurder van bedrijfsruimte die niet onder de strengere bescherming van 7:290 BW valt, zoals kantoren en opslagruimtes, recht op een verlengingstermijn na opzegging door de verhuurder. Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt, moet hij de huurder tijdig dagvaarden om ontruiming af te dwingen. De huurder kan vervolgens binnen twee maanden na de opzegging een verzoek tot verlenging indienen bij de rechter. De rechter kan de ontruiming met maximaal één jaar uitstellen en deze verlenging desgewenst nogmaals toekennen. Dit biedt de huurder tijd om een alternatief te vinden en de bedrijfsvoering voort te zetten. Bij de beoordeling van een verlengingsverzoek weegt de rechter de belangen van beide partijen af. Factoren zoals de investeringen van de huurder in het gehuurde en de nadelige gevolgen van een gedwongen verhuizing kunnen een rol spelen.

# Vergoeding en kosten

Sinds de invoering van de Franse wet "loi Pinel" in 2014 is de verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder bij een bail commercial strikt gereguleerd. Het huurcontract moet een gedetailleerd en limitatief overzicht bevatten van alle lasten, belastingen en heffingen, met een duidelijke vermelding wie welke kosten draagt. De huurder is verantwoordelijk voor de kosten die samenhangen met het gebruik van het pand (de kosten voor water, elektriciteit en gas; het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen zoals liften en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes; de dagelijkse onderhouds- en reparatiekosten, bepaalde verbeteringswerken en lokale belastingen zoals de afvalstoffenheffing en de belasting op openbare wegen. De verhuurder blijft aansprakelijk voor kosten die verband houden met het eigendom van het pand, zoals grote structurele reparaties (bijvoorbeeld aan dragende muren, funderingen, daken en gevels, conform artikel 606 Code civil).

Bij een artikel 7:230a BW-huurovereenkomst is de huurder verplicht om naast de kale huurprijs ook eventuele servicekosten te betalen. Omdat de wet geen specifieke regeling kent voor servicekosten bij bedrijfsruimtes, hangt het van de huurovereenkomst af welke kosten hieronder vallen. In de praktijk gaat het vaak om kosten voor nutsvoorzieningen (zoals water, gas en elektriciteit) en diensten (zoals schoonmaak, beveiliging en onderhoud). In tegenstelling tot woonruimtehuur zijn er in het bedrijfsruimterecht geen wettelijke bepalingen die de servicekosten reguleren. Dit betekent dat de betalingsverplichting van de huurder volledig afhangt van de afspraken in het huurcontract. Daarom is het essentieel dat partijen duidelijk vastleggen welke kosten als servicekosten worden beschouwd, om discussies en geschillen te voorkomen.

# Vergelijking en conclusie

Bovenstaande punten zijn slechts een aantal aspecten van huurovereenkomsten en laten zien dat er aanzienlijke juridische verschillen tussen de bail commercial en de huurovereenkomst op basis van art. 7:230a BW zijn. Het belangrijkste verschil is de duur van de huurovereenkomst. De bail commercial is ontworpen om de huurder langdurig te beschermen door een minimale huurperiode van negen jaar in te stellen. Dit biedt de huurder meer stabiliteit, maar kan voor verhuurders minder flexibel zijn, vooral in gevallen van marktschommelingen of veranderende behoeften.

Aan de andere kant biedt de huurovereenkomst op basis van art. 7:230a BW in Nederland veel meer flexibiliteit voor zowel de verhuurder als de huurder. De korte opzegtermijnen en de mogelijkheid om de huurovereenkomst te beëindigen zonder de langdurige verplichtingen van de bail commercial, geven partijen de ruimte om snel in te spelen op veranderende omstandigheden. Dit kan vooral voordelig zijn voor bedrijven die tijdelijk een locatie nodig hebben, maar ook risico's met zich meebrengen voor huurders die afhankelijk zijn van langdurige zekerheid.

De bail commercial en de huurovereenkomst ex 7:230a BW bieden dus verschillende voordelen en beperkingen voor zowel verhuurders als huurders. Het is van groot belang voor zowel verhuurders als huurders om goed op de hoogte te zijn van de specifieke wetgeving die van toepassing is op hun situatie om juridische conflicten te voorkomen en de beste voorwaarden voor hun huurovereenkomst te waarborgen.