

Rolnummer 6530
Arrest nr. 78/2017 van 15 juni 2017

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 28 van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten), gesteld door de Vrederechter van het eerste kanton Oostende.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters E. De Groot en J. Spreutels, en de rechters L. Lavrysen, A. Alen, T. Merckx-Van Goey, F. Daoût en T. Giet, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter E. De Groot,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging

Bij vonnis van 25 oktober 2016 in zake Marika Van Gysegem tegen de cva « O.V.D. Invest », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 31 oktober 2016, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Oostende de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 28 van de Handelshuurwet, in de interpretatie dat het niet van toepassing is op de rechtsvordering tot betaling van de vergoeding conform artikel 3 § 2 lid 4 van de Woninghuurwet die de verhuurder verschuldigd is zo hij een woninghuurovereenkomst opzegt met toepassing van artikel 3 § 2 lid 1 van de Woninghuurwet doch hij het goed niet werkelijk en doorlopend betreft binnen de termijn en voorwaarden zoals bepaald in artikel 3 § 2 lid 3 van de Woninghuurwet, het grondwettelijk gelijkheids- en non discriminatiebeginsel, vervat in de artikelen 10 en 11 van de grondwet, waar dit artikel bepaalt dat de handelshuurder zijn rechtsvordering tot het betalen van een vergoeding wegens uitzetting op grond van de artikelen 16.I.1° *juncto* 25, 3° van de Handelshuurwet, moet instellen binnen een jaar te rekenen vanaf het feit waarop de vordering gegrond is, terwijl de Woninghuurwet geen termijn voorziet in een analoge situatie ? ».

Marika Van Gysegem heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 29 maart 2017 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers T. Merckx-Van Goey en F. Daoût te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 26 april 2017 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 26 april 2017 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil

Marika Van Gysegem (hierna : de huurster) huurde van cva « O.V.D. Invest » (hierna : de verhuurster) een appartement te Oostende onder het stelsel van afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Woninghuurwet). Bij aangetekend schrijven van 30 juli 2013 zegt de verhuurster de lopende huurovereenkomst op met toepassing van artikel 3, § 2, van de Woninghuurwet. De verhuurster wenste haar maatschappelijke zetel in het verhuurde goed te vestigen.

De maatschappelijke zetel is echter op 26 maart 2015 verplaatst naar Knokke.

Met een aangetekend schrijven van 18 mei 2015 stelt de huurster de verhuurster in gebreke omdat deze het huurgoed niet werkelijk en doorlopend heeft betrokken gedurende ten minste twee jaar. Zij vraagt de betaling van de in artikel 3, § 2, vierde lid, van de Woninghuurwet bepaalde schadevergoeding gelijk aan achttien maanden huur.

Wegens het uitblijven van een reactie van de verhuurster dagvaardt de huurster haar op 22 april 2016 tot betaling van de voormelde vergoeding.

De verhuurster werpt in hoofddorde op dat de vordering ontoelaatbaar is omdat zij niet werd ingesteld binnen het jaar vanaf het feit waarop zij haar vordering steunt, te dezen de verplaatsing van haar maatschappelijke zetel op 26 maart 2015. In ondergeschikte orde stelt zij dat een verhuurder van een woning niet mag worden gediscrimineerd ten opzichte van die van een handelspand wat de termijn voor het instellen van een vordering betreft. Zij beroept zich op de artikelen 10 en 11 van de Grondwet om artikel 28 van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet) te laten toepassen op de ingestelde vordering. Zij verzoekt om in voorkomend geval een prejudiciële vraag over de voormelde discriminatie aan het Hof te stellen.

De verwijzende rechter stelt allereerst vast dat artikel 28 van de Handelshuurwet niet van toepassing is op de hem voorgelegde rechtsvordering. Hij merkt op dat de Woninghuurwet in geen enkele termijn voorziet waarbinnen de rechtsvordering tot de betaling van de voormelde vergoeding zou moeten worden ingesteld terwijl artikel 28 van de Handelshuurwet in een analoge hypothese bepaalt dat een rechtsvordering tot betaling van een vergoeding wegens uitzetting moet worden ingesteld binnen een jaar te rekenen vanaf het feit waarop de vordering is gegrond.

Dit brengt de verwijzende rechter ertoe de voormelde prejudiciële vraag te stellen.

III. *In rechte*

- A -

De huurster, eisende partij voor de verwijzende rechter, is van oordeel dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet worden geschonden door de ontstentenis van een vervaltermijn in de Woninghuurwet. Zij betwist de vergelijkbaarheid van het stelsel van die wet met dat van de Handelshuurwet. Zij wijst erop dat de vervaltermijn in artikel 28 van de Handelshuurwet een specifiek doel dient dat verschilt van het doel van de Woninghuurwet, hetgeen leidt tot de toepassing ervan op verschillende categorieën van personen. Zij merkt vervolgens op dat die bepaling beoogt om handelsgeschillen zo snel mogelijk op te lossen. Het doel van het onderscheid is aldus te vinden in de specifieke *ratio legis* van de beide wetten. De voormelde vervaltermijn in de Handelshuurwet is volgens haar bovendien in verhouding tot de andere elementen in die wet.

- B -

B.1.1. De verwijzende rechter stelt aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid van artikel 28 van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet) met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in de interpretatie dat die bepaling niet van toepassing is op de rechtsvordering tot betaling van de vergoeding overeenkomstig artikel 3, § 2, vierde lid, van afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder »), van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Woninghuurwet).

B.1.2. Artikel 28 van de Handelshuurwet bepaalt :

« De rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is ».

B.1.3. Uit het verwijzingsvonnis blijkt dat de verwijzende rechter het voormelde artikel 28 niet van toepassing acht op het hem voorgelegde geschil dat betrekking heeft op een woninghuur en dat die niet-toepasselijkheid volgens de verwerende partij in het geschil voor de verwijzende rechter leidt tot een discriminatie van de verhuurder.

B.2.1. De eiseres in het geschil voor de verwijzende rechter voert aan dat de categorieën van verhuurders die onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet en van de Handelshuurwet vallen, zodanig verschillend zijn dat zij niet met elkaar kunnen worden vergeleken.

B.2.2. De situatie van verhuurders inzake woninghuur is niet dermate verschillend van die van verhuurders inzake andere soorten van huurovereenkomsten, zoals de handelshuur, dat die categorieën van verhuurders niet dienstig met elkaar zouden kunnen worden vergeleken, wat de termijn betreft waarbinnen een verhuurder kan worden gedagvaard tot betaling van een vergoeding wegens het niet-realiseren van een voornemen dat, zoals in B.3.2 en B.5.2 is vermeld, de huurcontinuïteit verbreekt. De omstandigheid dat de onderscheiden huurwetgevingen en hun doelstellingen bepaalde verschillen vertonen, doet daaraan niets af.

B.3.1. Uit de parlementaire voorbereiding van de Handelshuurwet blijkt dat de wetgever de huurder van een handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren en tegelijkertijd een evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder.

De parlementaire voorbereiding vermeldt als opzet van de wet :

« de gewettigde economische en sociale belangen van de Middenstand te vrijwaren tegen de onvastheid en de aanleidingen tot misbruiken die gepaard gaan met het stelsel van de volledige vrijheid van de huurovereenkomsten » (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 2).

Volgens dezelfde parlementaire voorbereiding is het doel drievoudig :

« 1° aan de handeldrijvende huurder waarborgen van duur en initiatief te verschaffen;

2° hem de hernieuwing van de huurovereenkomst te verzekeren wanneer de eigenaar geen gegronde redenen heeft om anders over de plaatsen te beschikken en, bij gelijk aanbod, de voorkeur ten opzichte van elk opbiedend derde;

3° te zijnen bate verschillende vergoedingen in te voeren als waarborg hetzij tegen ontduiking van de wet, hetzij tegen ongeoorloofde mededinging of toeëigening van cliënteel bij gelegenheid van het verstrijken van een huurovereenkomst, hetzij, ten slotte, tegen verrijking zonder oorzaak » (*ibid.*, p. 4).

Er werd onderstreept dat « een evenwicht gevonden [moet] worden tussen de bescherming van de handelszaak, in de ruime zin genomen, en de eerbiediging van de wettige belangen van de eigenaars » en dat het betaamde « de tegenover elkaar staande belangen te verzoenen » (*Parl. St.*, Senaat, 1948-1949, nr. 384, pp. 2 en 3).

B.3.2. Om het in B.3.1 vermelde doel van stabiliteit te verzekeren, heeft de wetgever niet voorzien in een automatische verlenging van de huurovereenkomst bij het verstrijken van de oorspronkelijke negenjarige termijn, maar verlenen de artikelen 13 en 14 van de Handelshuurwet de huurder het recht om, mits naleving van bepaalde formaliteiten en met voorrang op alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken ervan, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, voor een duur van negen jaar, behoudens akkoord van de partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring.

Parallel daarmee heeft de wetgever de mogelijkheden beperkt om de voortzetting van de huurovereenkomst te weigeren, opdat de verhuurder geen afbreuk kan doen aan de beoogde stabiliteit van de bestemming als handelspand. Alleen om bepaalde redenen - als een « uitvloeisel van het eigendomsrecht » (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 31) - kan de verhuurder de hernieuwing van de huurovereenkomst met betrekking tot een handelspand weigeren : het betrekken van het gehuurde goed door de verhuurder of door een lid van zijn familie of door een personenvennootschap; het uitvoeren van grote werkzaamheden; het uitsluiten van een handelsbestemming voor het gehuurde goed; het zeer ernstig te kort komen van de huurder in zijn contractuele verplichtingen; het ontvangen van een aanbod tot hogere

huurprijs door een derde dat niet door de huurder wordt geëvenaard; en het ontbreken van een wettig belang bij de huurder (artikel 16, I, van de Handelshuurwet). Indien de voormelde motieven niet overeenkomstig de wettelijke modaliteiten door de verhuurder worden gerealiseerd, is hij ertoe gehouden een vergoeding te betalen (artikel 25, eerste lid, van de Handelshuurwet).

B.3.3. Wat de handelshuur betreft, heeft de wetgever het instellen van de rechtsvordering tot het betalen van de vergoeding wegens het niet-realiseren van de door de verhuurder opgegeven voornemens aan een bepaalde termijn willen verbinden (artikel 28 van de Handelshuurwet) om de verhuurder te beschermen tegen langdurige onzekerheid over zulke vorderingen tegen hem (*Parl. St.*, Kamer, 1950-1951, nr. 125, p. 5, en nr. 207, p. 12). Het betreft te dezen een vervaltermijn, waarvan het verstrijken het tenietgaan niet alleen van de rechtsvordering, maar ook van het subjectieve recht op vergoeding met zich meebrengt (Cass., 6 november 1974, *Arr. Cass.*, 1975, p. 312).

B.4. Artikel 3, § 2, van de Woninghuurwet bepaalt :

« De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad. Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de derde graad het goed kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

[...]

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven.

Indien de verhuurder, zonder het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de betrekking van het goed niet verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

[...] ».

B.5.1. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991, die in het Burgerlijk Wetboek de Woninghuurwet heeft ingevoegd, blijkt dat de wetgever een nieuw evenwicht nastreefde « tussen een totaal ‘ *laisser-faire* ’ en een algemeen kader, tussen de noodzakelijke bescherming van de huisvesting en het rekening houden met de gewettigde belangen van de verhuurder » (*Parl. St.*, Kamer, 1990-1991, nr. 1357/1, p. 3).

De Woninghuurwet heeft in het bijzonder tot doel de huurder een betere bescherming te bieden wat zijn gezinswoning betreft. In de parlementaire voorbereiding wordt gepreciseerd dat

« de huisvesting van de huurder en zijn gezin [vereist] dat een bepaalde woonzekerheid wordt verleend, opdat een ‘ recht op huisvesting ’ zou ontstaan.

De voorwaarden voor de uitoefening van dit recht veronderstellen dat iedereen kan beschikken over een voldoende grote huisvesting die rust en comfort biedt. Maatregelen die de huurovereenkomsten beschermen, dragen slechts gedeeltelijk bij tot de doeltreffendheid van dit recht, maar zij zullen het zeker bevorderen » (*ibid.*, p. 3).

Dat doel is bevestigd in de parlementaire voorbereiding van de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten (*Parl. St.*, Kamer, 1996-1997, nr. 717/1, p. 2).

B.5.2. Om het in B.5.1 vermelde doel van woonzekerheid en continuïteit te bewerkstelligen, heeft de wetgever, in hoofdorde, de duur van de huurovereenkomst verlengd tot negen jaar en een stilzwijgende verlenging van de duur met drie jaar bij ontstentenis van formele uiting van de wil om de huur niet voort te zetten, ingesteld (artikel 3, § 1, van de Woninghuurwet). Parallel daarmee heeft de wetgever de mogelijkheden beperkt om de huurovereenkomst vervroegd eenzijdig op te zeggen, opdat de verhuurder geen afbreuk kan doen aan de aldus vastgestelde duur van de huurovereenkomst. De verhuurder kan de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder alleen om bepaalde redenen opzeggen : het betrekken van het gehuurde goed door de verhuurder of door een lid van zijn familie en het uitvoeren van grote werkzaamheden. Een opzegging wegens die motieven vereist een kennisgeving, evenwel zonder vergoeding. Indien de voornemens niet overeenkomstig de wettelijke modaliteiten worden gerealiseerd, is de verhuurder ertoe gehouden een vergoeding te betalen gelijk aan minstens achttien maanden huur (artikel 3, § 2,

vierde lid, van de Woninghuurwet). De wetgever heeft niet in een vervalltermijn voorzien voor het instellen van de rechtsvordering tot betaling van de voormelde vergoeding.

B.6. Een verschil in behandeling tussen bepaalde categorieën van verhuurders dat voortvloeit uit de toepassing van verschillende huurstelsels en van de daarin vervatte termijnen voor het instellen van rechtsvorderingen houdt op zich geen discriminatie in. Van discriminatie zou slechts sprake zijn indien het verschil in behandeling dat voortvloeit uit de toepassing van die regels, een onevenredige beperking van de rechten van de daarbij betrokken personen met zich zou meebrengen.

B.7.1. Het belang van de huurder in het kader van de Handelshuurwet betreft de mogelijkheid tot voortzetting van zijn handelszaak en het bestaan van waarborgen tegen misbruik door de verhuurder, die als een aspect van het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens moeten worden beschouwd (zie o.m. EHRM, grote kamer, 25 maart 1999, *Iatridis t. Griekenland*, § 54; 24 juni 2003, *Stretch t. Verenigd Koninkrijk*, § 36). Het belang van de huurder in het kader van de Woninghuurwet betreft het ongestoord genot van zijn gehuurde goed, dat een woning is in de zin van artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens (zie EHRM, grote kamer, 8 maart 2006, *Blečić t. Kroatië*, § 83; 13 mei 2008, *McCann t. Verenigd Koninkrijk*, § 47) en het bestaan van waarborgen tegen misbruik door de verhuurder (EHRM, 27 mei 2004, *Connors t. Verenigd Koninkrijk*, § 83).

B.7.2. Het belang van de verhuurder houdt daarentegen verband met het waarborgen van rechtszekerheid door het opleggen van termijnen voor het instellen van rechtsvorderingen (zie o.m. EHRM, grote kamer, 8 juli 2004, *Vo t. Frankrijk*, § 92).

B.8.1. Om, enerzijds, de voormelde rechten inzake huurcontinuïteit te vrijwaren en de huurders effectief te beschermen tegen misbruiken door verhuurders en om, anderzijds, de verhuurders te beschermen tegen een te lange onzekerheid over de rechtsvorderingen tot betaling van een vergoeding, heeft de wetgever in zijn streven naar een evenwicht in het kader van de handelshuur de in B.3.2 vermelde vergoeding gekoppeld aan een vervalltermijn van één jaar voor het instellen van de rechtsvordering tot betaling van die vergoeding. De wetgever heeft die koppeling tussen het recht op een vergoeding en een korte vervalltermijn niet nodig geacht om tot een evenwicht te komen in het kader van de woninghuur.

B.8.2. Rekening houdend met de bekommernis om de geschillen die raken aan het handelsverkeer spoedig op te lossen, kon de wetgever daarenboven redelijkerwijs oordelen dat enkel aan de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid diende te worden opgelegd door het instellen van hun rechtsvordering tot het betalen van een vergoeding aan een korte vervalltermijn van één jaar te onderwerpen.

In het kader van de woninghuur vermocht de wetgever daarentegen, rekening houdend met de in B.5.1 vermelde parlementaire voorbereiding, redelijkerwijs te oordelen dat er geen noodzaak was om de woninghuurder een bijzondere oplettendheid en spoed ingevolge een vervalltermijn bij het verwezenlijken van zijn recht op de in B.5.2 vermelde vergoeding op te leggen. Bovendien worden de rechten van de verhuurder niet onevenredig beperkt, daar de bevrijdende verjaring, bepaald in artikel 2262*bis*, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, verhindert dat een huurder zijn verhuurder met betrekking tot de voormelde vergoeding onbeperkt in de tijd zou kunnen aanspreken.

B.8.3. In het licht van de hiervoor uiteengezette doelstellingen van de Handelshuurwet en van de Woninghuurwet, worden de rechten van de verhuurder in het kader van de Woninghuurwet niet onevenredig beperkt door de ontstentenis van een vervalltermijn van één jaar voor het instellen van de rechtsvordering tot betaling van de in B.5.2 vermelde vergoeding.

B.9. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 28 van afdeling 2*bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, in de interpretatie dat het niet van toepassing is op de rechtsvordering tot betaling van de vergoeding bedoeld in artikel 3, § 2, vierde lid, van afdeling 2 (« Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 15 juni 2017.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

E. De Groot