

Rolnummer 1003
Arrest nr. 72/97 van 25 november 1997

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 14 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, gesteld door de vrederechter van het eerste kanton Charleroi.

Het Arbitragehof,

samengesteld uit rechter L. François, waarnemend voorzitter, voorzitter L. De Grève, en de rechters H. Boel, P. Martens, G. De Baets, R. Henneuse en M. Bossuyt, bijgestaan door de griffier L. Potoms, onder voorzitterschap van rechter L. François,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag*

Bij vonnis van 29 oktober 1996 in zake A. Van de Vyver en anderen tegen de n.v. Interbrew Belgium, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 18 november 1996, heeft de vrederechter van het eerste kanton Charleroi de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 14 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, in zoverre het de huurder een strikt formalisme oplegt op straffe van verval van het recht op hernieuwing en nietigheid van de aanvraag om hernieuwing, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ? »

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Naar aanleiding van een geschil met betrekking tot de geldigheid van de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst, ten aanzien van de ter zake bij artikel 14 van de wet van 30 april 1951 opgelegde regels, stellen de huurders een vraag in verband met het al dan niet discriminerende karakter van die bepaling, in zoverre zij aan de enkele huurders onevenredige vormvoorschriften zou opleggen.

III. *De rechtspleging voor het Hof*

Bij beschikking van 18 november 1996 heeft de voorzitter in functie de rechters van de zetel aangewezen overeenkomstig de artikelen 58 en 59 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof.

De rechters-verslaggevers hebben geoordeeld dat er geen aanleiding was om artikel 71 of 72 van de organieke wet toe te passen.

Van de verwijzingsbeslissing is kennisgegeven overeenkomstig artikel 77 van de organieke wet bij op 4 december 1996 ter post aangetekende brieven.

Het bij artikel 74 van de organieke wet voorgeschreven bericht is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 6 december 1996.

Memories zijn ingediend door :

- Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle en Alain Van de Vyver, samenwonende te 5060 Tamines, rue du Tergnia 13, bij op 14 januari 1997 ter post aangetekende brief;

- de n.v. Interbrew Belgium, met maatschappelijke zetel te 1170 Brussel, Industrielaan 21, bij op 16 januari 1997 ter post aangetekende brief;

- de Ministerraad, Wetstraat 16, 1000 Brussel, bij op 17 januari 1997 ter post aangetekende brief.

Van die memories is kennisgegeven overeenkomstig artikel 89 van de organieke wet bij op 28 januari 1997 ter post aangetekende brieven.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de Ministerraad, bij op 25 februari 1997 ter post aangetekende brief;

- de n.v. Interbrew Belgium, bij op 26 februari 1997 ter post aangetekende brief;

- Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle en Alain Van de Vyver, bij op 27 februari 1997 ter post aangetekende brief.

Bij beschikkingen van 29 april 1997 en 28 oktober 1997 heeft het Hof de termijn waarbinnen het arrest moet worden gewezen, verlengd tot respectievelijk 18 november 1997 en 18 mei 1998.

Bij beschikking van 30 september 1997 heeft rechter L. François, ter vervanging van de voorzitter in functie, wettig verhinderd in deze zaak zitting te nemen, de zetel aangevuld met rechter P. Martens.

Bij beschikking van dezelfde dag heeft het Hof de zaak in gereedheid verklaard en de dag van de terechtzitting bepaald op 28 oktober 1997.

Van die beschikking is kennisgegeven aan de partijen en hun advocaten bij op 30 september 1997 ter post aangetekende brieven.

Op de openbare terechtzitting van 28 oktober 1997 :

- zijn verschenen :

. Mr. C. Dailliet, advocaat bij de balie te Namen, voor Alphonse Van de Vyver, S. Rousselle en Alain Van de Vyver;

. Mr. M. Tassin, advocaat bij de balie te Namen, voor de n.v. Interbrew Belgium;

. Mr. D. Van Heuven, advocaat bij de balie te Kortrijk, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers R. Henneuse en M. Bossuyt verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak in beraad genomen.

De rechtspleging is gevoerd overeenkomstig de artikelen 62 en volgende van de organieke wet, die betrekking hebben op het gebruik van de talen voor het Hof.

IV. *In rechte*

- A -

Memorie neergelegd door Alain en Alphonse Van de Vyver en S. Rousselle

A.1.1. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 14 van de wet van 30 april 1951 blijkt dat het de bedoeling was, in geval van aanvraag tot hernieuwing, het bedrag van de nieuwe huur opnieuw op te nemen in de markt van de huurprijzen die ten tijde van de genoemde hernieuwing gemeenzaam worden toegepast, veeleer dan naar de oorspronkelijke huur te verwijzen. Het ging er aldus om de verhuurder een betere bescherming van het eigendomsrecht te bieden dan die welke bij de vroegere wet van 1931 werd geboden, wat daadwerkelijk heeft geleid tot een stelsel waarbij de verhuurder duidelijk wordt bevoordeeld. Het blijkt echter geenszins waarom de wetgever, door de huurder te verplichten een aanbod te doen, heeft geweigerd dat de modaliteiten van kennisgeving daarvan aan de vrederechter kunnen worden voorgelegd, terwijl laatstgenoemde ertoe wordt gebracht tussenbeide te komen wat betreft het bestaan van andere voorwaarden die door de verhuurder aan de hernieuwing van de huur worden gesteld.

In tegenstelling tot de rechtspraak die op de aanneming van artikel 14 is gevolgd en die ertoe strekt de draagwijdte van de in dat artikel bedoelde nietigheid te beperken, is de huidige rechtspraak van oordeel dat die nietigheid is vastgesteld ter bescherming van de belangen van de verhuurder, dat zij bijgevolg door hem kan worden gedekt maar dat, indien hij het voordeel ervan aanvoert, zij onherroepelijk tot de nietigheid van de aanvraag tot hernieuwing leidt.

A.1.2. Wat het antwoord dat op de prejudiciële vraag moet worden gegeven betreft, vormt artikel 14 een onevenredige maatregel ten aanzien van het nagestreefde doel - namelijk het belang herstellen van de grondeigendom ten opzichte van de handelseigendom - alsmede ten opzichte van de gevolgen ervan, in zoverre die bepaling, bij niet-naleving van bepaalde formaliteiten waarin zij voorziet, van dien aard is dat ze ertoe leidt dat de huurder zijn handelszaak en zijn werk verliest. Bovendien is de conjuncturele context in het licht waarvan die bepaling is aangenomen nadien volledig gewijzigd.

Memorie van de n.v. Interbrew Belgium

A.2.1. Overeenkomstig de rechtspraak van het Hof (arresten nr. 56/93 van 8 juli 1993 en nr. 90/94 van 22 december 1994) dient, in het raam van de grondwettigheidstoetsing van het in het geding zijnde artikel 14, die bepaling niet los te worden gezien van de andere bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten, vermits die wet er immers naar streeft een algeheel evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de verhuurder en die van de huurder.

A.2.2. Om de belangen van de huurder en zijn handelszaak te vrijwaren, wijkt de wet van 30 april 1951 af van de volledige contractuele vrijheid die in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek wordt georganiseerd; zij legt voor de huur een minimale duur van negen jaar op, de inachtneming van bijzondere vormvereisten in geval van vroegtijdige opzegging en de hernieuwing van de huur voor een duur die enkel minder dan negen jaar mag bedragen op voorwaarde dat bepaalde formaliteiten in acht worden genomen.

A.2.3. Teneinde het evenwicht met de vrijwaring van de belangen van de verhuurder te herstellen, heeft de wetgever willen vermijden dat, enerzijds, de hernieuwing onverwacht zou kunnen worden verkregen en, anderzijds, dat aan de verhuurder een prijs of huurvoorwaarden zouden worden opgelegd die lager zijn dan die welke van een derde of op de huurmarkt kunnen worden verkregen.

De aan de huurder opgelegde formaliteiten moeten bijgevolg worden beschouwd als de tegenhanger van de afwijkende bescherming die hij ten aanzien van het gemeen recht geniet.

A.2.4. Teneinde een onverwacht verkregen hernieuwing te vermijden, was het, enerzijds, nodig dat de aanvraag aan de verhuurder wordt voorgelegd en zulks tijdig genoeg, opdat, met name in geval van onenigheid, elke partij vóór het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst kan oordelen of de voorwaarden van de hernieuwing ervan hem schikken. Anderzijds, was het nodig dat de eigenaar weet dat hij het hoofd dient te bieden aan een aanvraag tot hernieuwing en welke gevolgen zouden voortvloeien uit een gebrek aan reactie van

zijnentwege, aangezien dat gebrek aan reactie, in afwijking van het gemeen recht, vermoed wordt te betekenen dat de verhuurder met de aanvraag tot hernieuwing instemt.

A.2.5. Gelet op de doelstelling om het niveau van de nieuwe huurprijs in overeenstemming te brengen met de huurmarkt, wordt de huurder noodzakelijkerwijze de verplichting opgelegd in zijn aanvraag tot hernieuwing de verhuurder in kennis te stellen van het bedrag van de in het raam van die aanvraag voorgestelde huurprijs.

A.2.6. Overigens, in zoverre de aanvraag in werkelijkheid wordt geanalyseerd als een aanbod om een nieuwe overeenkomst te sluiten, is de verplichting om in de aanvraag de voorwaarden van dat aanbod aan te geven in overeenstemming met zowel het gemeen recht inzake overeenkomsten als met de desbetreffende rechtspraak en rechtsleer. De nietigheid van de kennisgeving is veeleer een gevolg van het onvolledige karakter ervan dan een echte sanctie, aangezien dat onvolledige aanbod in feite geen rechtsgevolgen kan teweegbrengen. Die verwijzing naar het gemeen recht kan geen schending van het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie vormen; dat is des te meer zo, daar de instemming van de verhuurder vermoed wordt in geval van gebrek aan reactie van zijnentwege.

A.2.7. In ondergeschikte orde zou het Hof, ingeval het zou oordelen dat de aan de huurder opgelegde vormvoorschriften de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden, noodzakelijkerwijze het vermoeden van instemming moeten onderzoeken waarin is voorzien voor de verhuurder die niet reageert. Aangezien dat vermoeden onlosmakelijk verbonden is met de voorwaarden van hernieuwing van de huurovereenkomst en ze tot doel heeft, zou de verklaring van ongrondwettigheid van de vermelding van die hernieuwingsvoorwaarden tevens de verklaring van ongrondwettigheid moeten inhouden van het vermoeden van de instemming van de verhuurder, bij gebreke waarvan dat vermoeden zou worden ingevoerd.

Memorie van de Ministerraad

A.3.1. Naast het feit dat de prejudiciële vraag in die zin moet worden geïnterpreteerd dat ze alleen betrekking heeft op het enkele eerste lid van artikel 14 van de wet op de handelshuurovereenkomsten, wordt opgemerkt, met verwijzing naar de rechtspraak van het Hof, dat het niet aan het Hof staat zich uit te spreken over de vraag of de in het geding zijnde vormvoorschriften opportuun of wenselijk zijn, waartoe de verwijzende rechter het Hof echter aanzet. Daarom moet de prejudiciële vraag ontkennend worden beantwoord.

A.3.2. De prejudiciële vraag geeft niet aan ten aanzien van welke categorieën de huurder door de aangeklaagde vormvoorschriften gediscrimineerd zou zijn.

In de veronderstelling, op basis van een passage van het arrest, dat dat ten aanzien van de verhuurder zou zijn, wordt opgemerkt dat het eerste lid van artikel 14 van de wet op de handelshuurovereenkomsten geen enkel onderscheid tussen de verhuurder en de huurder instelt.

In de veronderstelling dat zulks wel het geval zou zijn, vormen de huurder en de verhuurder geen vergelijkbare categorieën, aangezien de ene zich ertoe verbindt de andere het genot van een goed te verschaffen en laatstgenoemde zich ertoe verbindt een prijs voor de huur te betalen; de enkele hoedanigheid van medecontractant volstaat niet om er vergelijkbare categorieën van te maken; de huurder geniet een recht op hernieuwing van de huurovereenkomst, in tegenstelling tot de verhuurder.

Ten slotte, zelfs in de veronderstelling dat de verhuurder en de huurder vergelijkbare categorieën zouden vormen, bestaan er tevens strenge vormvoorschriften voor de verhuurder, vermits hij bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief de huurder kennis moet geven van de redenen van zijn beslissing om de hernieuwing van zijn huurovereenkomst of de aanbiedingen van derden te weigeren; er is dus geen verschil in behandeling. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt precies dat de doelstelling van de wetgever is geweest een evenwicht te vinden tussen de « handelseigendom » van de huurder, enerzijds, en de « grondeigendom » van de verhuurder, anderzijds.

A.3.3. In ondergeschikte orde wordt ingegaan op de grond van de door de rechter gestelde vraag. De rechter vraagt enkel of de aan de huurder opgelegde vormvoorschriften evenredig zijn.

De aan de huurder opgelegde vormvoorschriften, met de sanctie van nietigheid die aan de niet-inachtneming ervan is verbonden, zijn bestemd om de rechtszekerheid van de verhuurder te waarborgen, wiens

eigendomsrechten ernstig worden geraakt door het recht op hernieuwing van de huur, dat enkel in het voordeel van de huurder is ingesteld, met uitsluiting van dat van de verhuurder. Door gebruik te maken van de aangetekende brief of het deurwaardersexploot kunnen moeilijkheden inzake bewijslast worden vermeden. Dankzij de vermelding van de hernieuwingsvoorwaarden in de aanvraag kan de verhuurder met kennis van zaken reageren. De termijn om de aanvraag in te dienen maakt het mogelijk de potentiële procedure te beëindigen vóór de nieuwe huurovereenkomst aanvangt. Tegenover de verplichting voor de huurder om de verhuurder over zijn rechten in te lichten staat de verplichting voor de verhuurder om zijn weigering te motiveren, bij gebreke waarvan de huurovereenkomst wordt hernieuwd. Ten slotte wordt opgemerkt dat de sanctie van nietigheid niet absoluut is, maar slechts relatief, aangezien de verhuurder immers aan het voordeel ervan kan verzaken.

Memorie van antwoord van de Ministerraad

A.4.1. Aangezien het Hof gebonden is door de prejudiciële vraag die door de verwijzende rechter is gesteld, kan het niet de vraag behandelen die in ondergeschikte orde door de partij Interbrew is gesteld.

A.4.2. De vraag of de wetgever « al dan niet erin geslaagd is een billijk evenwicht te vinden tussen de grondeigendom en hetgeen 'handelseigendom' wordt genoemd » betreft de opportuniteit van de betwiste maatregel, waarvan de beoordeling aan de bevoegdheid van het Hof ontsnapt.

A.4.3. Wat de personen betreft met wie Van de Vyver en anderen de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst vergelijken, wordt opgemerkt dat « de andere Belgen in het raam van een precontractuele onderhandeling » niet, zoals de huurder, het recht hebben op de hernieuwing van een overeenkomst waarvan de duurtijd ten einde loopt; overigens, wat betreft de vergelijking die wordt gemaakt met de situatie van de verhuurder, wordt deze tevens gestraft, in zoverre hij vermoed wordt met de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij die niet schriftelijk weigert of dat op niet-gemotiveerde wijze doet.

A.4.4. Ten gronde wordt opgemerkt dat Van de Vyver en anderen niet de verschillende aan de huurder opgelegde formaliteiten betwisten, behalve die met betrekking tot de verplichting om de verhuurder van diens plichten op de hoogte te brengen; naast het feit dat het adagium « iedereen wordt geacht de wet te kennen » geenszins uitsluit dat een contracterende partij een ruime plicht tot informatieverstrekking wordt opgelegd, lijkt die plicht verantwoord ten aanzien van de noodzaak om de rechtszekerheid van de verhuurder te waarborgen, om de *sub* A.3.2 vermelde redenen; het feit dat de niet-naleving ervan, in bepaalde concrete gevallen, gevolgen kan hebben die onbillijk lijken, impliceert op zich niet de niet-naleving van het evenredigheidsbeginsel.

Memorie van antwoord van de n.v. Interbrew Belgium

A.5.1. Gelet op de gevolgen die zijn verbonden aan de niet-naleving, door de verhuurder, van de vormen en termijnen van antwoord op de door de huurder geformuleerde aanvraag tot hernieuwing - namelijk de hernieuwing tegen de door laatstgenoemde voorgestelde voorwaarden -, kan die aanvraag niet worden beschouwd als zijnde de aanzet tot een precontractuele onderhandeling. De sanctie die van toepassing is op de verhuurder die geen antwoord geeft of op onregelmatige wijze antwoordt, ligt precies in die hernieuwing tegen de door de huurder voorgestelde voorwaarden; er wordt opgemerkt dat de vrederechter enkel tussenbeide komt in het geval waarin het geldige antwoord van de verhuurder andere voorwaarden bevat dan die welke door de huurder zijn voorgesteld, indien er geen akkoord tot stand komt of eventueel in geval van weigering.

A.5.2. De in artikel 14 aan de verhuurder verleende bescherming is een tegenprestatie voor de beperking van de toegekende contractuele vrijheid, die door de wet ten gunste van de huurder wordt opgelegd teneinde zijn handelszaak te beschermen; de wetgever heeft aldus de onverwachte hernieuwing ten nadele van de verhuurder willen vermijden alsmede, in geval van eenvoudige weigering tot hernieuwing, de onverwachte verplichting om een zware schadeloosstelling te betalen die afwijkt van het gemeen recht.

A.5.3. De wet waarborgt bovendien in meer dan één opzicht de belangen van de huurder. De weigering tot hernieuwing moet door de verhuurder worden gemotiveerd, op straffe van zware schadeloosstelling te moeten betalen; hij moet de huurder kennisgeven van zijn voorwaarden die verschillend zijn en, in geval van onenigheid, moet de vrederechter de huur vaststellen, waarbij de huurder, in tegenstelling tot de verhuurder, kan afzien van de overeenkomst indien die beslissing hem niet schikt; de verhuurder moet de huurder kennisgeven van de

aanbiedingen van derden, die met name, in diens voordeel, kunnen leiden tot een vergoeding wegens uitzetting. Die verschillende voordelen vormen een stevig tegenwicht voor de vormvoorschriften en de sanctie van nietigheid die in het voordeel van de verhuurder zijn ingevoerd.

Memorie van antwoord van Alain en Alphonse Van de Vyver en S. Rousselle

A.6. Het met de in het geding zijnde bepaling nagestreefde evenwicht tussen de belangen van de verhuurder en die van de huurder raakt op discriminerende wijze de belangen van laatstgenoemde; zelfs wanneer de belangen van de verhuurder klaarblijkelijk niet door de niet-naleving van de in het geding zijnde vormvoorschriften worden geraakt kan hij, door het automatische karakter van de sanctie, de persoonlijke know-how en investering van de huurder tenietdoen die, samen met de huurovereenkomst, « de universaliteit » van de handelszaak vormen.

A.7. Wat de vergelijkbaarheid van de desbetreffende personen betreft, is het niet zozeer de hoedanigheid van eigenaar van een goed, in één geval, en van een zaak, in het andere, die in overweging moet worden genomen, maar veeleer het evenwicht dat door het in het geding zijnde artikel 14 tot stand zou worden gebracht. Terwijl, in het raam van een hernieuwing, de verhuurder enkel een bijkomende financiële inkomst in het geding brengt, zet de huurder, zijnerzijds, zijn werk en zijn sociale situatie op het spel.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag luidt :

« Schendt artikel 14 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, in zoverre het de huurder een strikt formalisme oplegt op straffe van verval van het recht op hernieuwing en nietigheid van de aanvraag om hernieuwing, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ? »

B.2. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag blijkt niet met welke andere categorie van rechtsonderhorigen de huurder vergeleken wordt. Uit de motieven van de verwijzingsbeslissing leidt het Hof af dat het verschil in behandeling dat aan het oordeel van het Hof wordt onderworpen, in de verhoudingen tussen huurder en verhuurder - die vergelijkbaar zijn als partijen bij eenzelfde contract -, betrekking heeft op het strikte formalisme dat erin bestaat de huurder uitdrukkelijke vormvoorschriften op te leggen, op straffe van verval van het recht op hernieuwing of op straffe van nietigheid van de aanvraag tot hernieuwing. Aldus blijkt dat de prejudiciële vraag het eerste lid van artikel 14 van de wet van 30 april 1951 betreft, dat luidt :

« De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks op straffe van verval bij exploit van gerechtsdeurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de

verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde. »

B.3. Onder de maatregelen die bestemd zijn om de huurder een zekere stabiliteit van zijn handelszaak te garanderen, organiseert hoofdstuk 7 van de wet van 30 april 1951 (de artikelen 13 tot 24) een recht op hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Artikel 13 verleent hem immers het recht, met voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handelszaak voort te zetten. Artikel 14 preciseert de formaliteiten die door beide partijen in acht moeten worden genomen wanneer de huurder die hernieuwing wil aanvragen. In artikel 16 worden de motieven gepreciseerd wegens welke de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren. De artikelen 18 tot 20 regelen het geval waarin de verhuurder de hernieuwing van de huur aan andere voorwaarden onderwerpt dan die welke door de huurder worden voorgesteld. De artikelen 21 tot 23 regelen ten slotte het recht van de verhuurder om tegenover de aanvraag tot hernieuwing een interessanter, door een derde geformuleerd huuraanbod te plaatsen.

B.4. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 blijkt dat de wetgever de handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren ten voordele van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst en tegelijkertijd een punt van evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder.

Er werd uiteengezet dat de opzet van de wet beantwoordde « aan het streven om 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 » en dat het « [doel] drievoudig [was] : 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 » (*Gedr. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, pp. 2, 4 en 5).

Er werd onderstreept dat « een evenwicht gevonden [moest] 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 » (*Gedr. St.*, Senaat, 1948-1949, nr. 384, pp. 2 en 3).

Wat de vermelding betreft die bij de laatste zin van artikel 14, eerste lid, wordt opgelegd aan de huurder die de hernieuwing van zijn huurovereenkomst wenst te verkrijgen, blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat het de zorg van de wetgever is geweest te vermijden dat de hernieuwing van de huurovereenkomst de verhuurder onverwacht wordt opgelegd. Immers, volgens de auteur van het amendement dat aan de oorsprong ligt van die bepaling, « gaat [het] er om de aandacht van de verhuurder te vestigen op de noodzakelijkheid voor hem binnen de drie maanden zijn weigering tot vernieuwing te betekenen » (*Hand.*, Kamer, 11 december 1947, p. 20).

In zoverre de prejudiciële vraag betrekking heeft op de termijnen en procédés van kennisgeving van de aanvraag tot hernieuwing, met de sanctie van verval (artikel 14, eerste lid, eerste zin)

B.5.1. Het Hof stelt vast dat de verhuurder, net zoals de huurder, in het raam van een aanvraag tot hernieuwing, gehouden is tot vormen en termijnen waarvan de niet-naleving op radicale wijze wordt bestraft.

Uit artikel 14, eerste lid, tweede zin, volgt immers dat van het antwoord van de verhuurder op het aanbod van hernieuwing vanwege de huurder aan laatstgenoemde kennis moet worden gegeven binnen drie maanden, bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. De niet-inachtneming door de verhuurder van die vormvereisten en termijnen impliceert de hernieuwing van de huurovereenkomst tegen de door de huurder voorgestelde voorwaarden, dit wil zeggen het verval, voor de verhuurder, van het recht om tegen de huurder een geldige reden tot weigering (artikel 16), andere voorwaarden (artikel 18) of het aanbod van een derde (artikel 21) in te brengen.

B.5.2. Daaruit volgt dat, in zoverre artikel 14 van de wet van 30 april 1951 de partijen bij een handelshuurovereenkomst, in het kader van een aanvraag tot hernieuwing daarvan, termijnen en procédés van kennisgeving voorschrijft en de niet-inachtneming ervan bestraft, het de huurder en de verhuurder niet op discriminerende wijze behandelt.

In zoverre de prejudiciële vraag betrekking heeft op de verplichte vermeldingen die de aanvraag tot hernieuwing moet bevatten, met als sanctie de nietigheid ervan (artikel 14, eerste lid, tweede zin)

B.6.1. Artikel 14, eerste lid, tweede zin, legt de huurder de verplichting op uitdrukkelijk de termijn van drie maanden binnen welke de verhuurder moet antwoorden te vermelden, de vorm waarin hij zulks moet doen, de drie opties die hem worden geboden, alsmede welke gevolgen de ontstentenis van antwoord binnen de vereiste termijnen voor hem teweegbrengt, namelijk diens vermoede instemming met de door de huurder voorgestelde voorwaarden.

B.6.2. Gelet op de algemene doelstelling van evenwicht tussen de belangen van de huurder en

die van de verhuurder en op de bij artikel 14 nagestreefde specifieke doelstelling, blijkt niet dat die vormvoorschriften onevenredig zouden zijn.

B.6.3. Artikel 13 van de wet van 30 april 1951 kent aan de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst het recht toe, met voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handelszaak voort te zetten. De huurder die dat recht wenst uit te oefenen, moet, krachtens artikel 14, de verhuurder een aanbod doen waarin de voorwaarden worden gepreciseerd onder welke hij voorstelt zijn huurovereenkomst te hernieuwen.

De aan het Hof voorgelegde bepaling past in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. Hoewel die bepalingen niet in de prejudiciële vraag zijn vermeld, dient het Hof ze in de toetsing te betrekken om de situatie van de verhuurder met die van de huurder te vergelijken.

De verhuurder is ertoe gehouden op dat aanbod binnen drie maanden een antwoord te geven, bij ontstentenis waarvan hij vermoed wordt in te stemmen; bovendien mag hij, krachtens de artikelen 14 tot 24 van de wet, zich ten aanzien van het aanbod dat hem door de huurder wordt gedaan, behoudens schadeloosstelling van laatstgenoemde (artikel 16, IV), enkel beroepen op één van de in artikel 16 vermelde wettige redenen tot weigering, andere voorwaarden of het bestaan van een aanbod van een derde, hetgeen, in geval van betwisting, wordt onderworpen aan de controle van de vrederechter.

Daaruit volgt dat het recht op hernieuwing, georganiseerd in de wet van 30 april 1951, voor de verhuurder, ten opzichte van het gemeen recht van de overeenkomsten, een substantiële beperking van zijn contractuele vrijheid impliceert, zowel wat het gevolg van zijn stilzwijgen betreft als op het vlak van de redenen die hij kan aanvoeren om het bod te weren. Rekening houdend met die gevolgen, is het te begrijpen dat de wetgever wilde waarborgen dat de verhuurder over zijn verplichtingen inzake hernieuwing op betrouwbare wijze wordt ingelicht. De nietigheid als sanctie voor het weglaten van de bij artikel 14, eerste lid, opgelegde vermeldingen, blijkt niet onredelijk.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 14, eerste lid, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955, in zoverre het strenge vormvoorschriften oplegt op straffe, voor de huurder, van verval van zijn recht op hernieuwing en nietigheid van zijn aanvraag tot hernieuwing, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Arbitragehof, op de openbare terechtzitting van 25 november 1997.

De griffier,

De wnd. voorzitter,

L. Potoms

L. François