

Rolnummer 4721
Arrest nr. 58/2010 van 27 mei 2010

A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag over artikel 11, III, van afdeling *Ibis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Vrederechter van het eerste kanton Charleroi.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Melchior en M. Bossuyt, en de rechters E. De Groot, A. Alen, J.-P. Snappe, J. Spreutels en T. Merckx-Van Goey, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

\*

\*   \*   \*

### I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 28 mei 2009 in zake de nv « InBev Belgium » tegen Jean Evaldre en anderen, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 4 juni 2009, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Charleroi de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 11, III, van de Handelshuurwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre de overdrager van een handelshuur kan zijn gehouden tot alle verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst terwijl de overnemer die zijn verplichtingen niet heeft vervuld, tot niets gehouden zou zijn wanneer hij als gefailleerde verschoonbaar wordt verklaard door de rechtbank van koophandel ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de nv « InBev Belgium », waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 1070 Brussel, Industrielaan 21;

- Nunzia Tomaselli, wonende te 6000 Charleroi, rue de la Garenne 1/00/RC;

- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 21 april 2010 :

- zijn verschenen :

. Mr. P. Tassin, advocaat bij de balie te Charleroi, voor de nv « InBev Belgium »;

. Mr. P. Cuvelier, advocaat bij de balie te Charleroi, voor Nunzia Tomaselli;

. Mr. F. Belleflamme *loco* Mr. J. Bourtembourg, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers J. Spreutels en E. De Groot verslag uitgebracht;

- zijn de voornoemde advocaten gehoord;

- is de zaak 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*

Op 22 februari 1993 gaat de nv « Interbrew Belgium » over tot een tweede hernieuwing van de handelshuurovereenkomst die op 22 februari 1973 met Nunzia Tomaselli werd afgesloten. Op 10 december 1993 draagt die laatste die huurovereenkomst over met de uitdrukkelijke toestemming van « Interbrew Belgium ».

Op 18 november 2002 verklaart de Rechtbank van koophandel te Charleroi de overneemster van de huurovereenkomst in staat van faillissement. Bij vonnis van 16 juni 2004 sluit zij dat faillissement wegens

ontoereikendheid van het actief en verklaart zij de overneemster verschoonbaar, zodat zij krachtens artikel 82, eerste lid, van de faillissementswet van 8 augustus 1997, niet meer kan worden vervolgd door haar schuldeisers.

Bij dagvaarding van 3 juni 2002 had « Interbrew Belgium » de Vrederechter van het eerste kanton Charleroi verzocht de overneemster van de huurovereenkomst en Nunzia Tomaselli te veroordelen tot betaling van verschillende geldbedragen wegens de slechte uitvoering van de huurovereenkomst door de eerstgenoemde. Vanuit de vaststelling dat, rekening houdend met de verschoonbaarheid van de overneemster, de nv « InBev Belgium » - die intussen in de rechten van « Interbrew Belgium » is getreden - enkel nog de veroordeling van Nunzia Tomaselli vraagt, stelt de verwijzende rechter het Hof de bovenvermelde prejudiciële vraag, die door de overdraagster van de huurovereenkomst werd gesuggereerd.

### III. *In rechte*

- A -

A.1. Nunzia Tomaselli stelt dat de prejudiciële vraag bevestigend dient te worden beantwoord.

Zij beweert dat het door die vraag beoogde verschil in behandeling niet kan worden verantwoord door de bekommernis om de verhuurder te beschermen tegen een inopportune overdracht van de handelshuurovereenkomst, waarmee enkel een winstmaximalisatie zou worden nagestreefd en die geen rekening zou houden met de bekwaamheid van de overnemer om zijn huurverplichtingen na te komen. Zij is van mening dat aan die bekommernis reeds is tegemoetgekomen door het recht van verzet van de verhuurder, dat is erkend bij artikel 10, derde lid, van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951 « op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds ».

A.2. De nv « InBev Belgium » stelt dat de prejudiciële vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

Zij merkt eerst op dat de overdracht van een handelshuurovereenkomst in principe vrij is en dat de verhuurder zich enkel om wettige redenen kan verzetten tegen de uitoefening van het recht op overdracht dat aan de huurder wordt verleend bij artikel 10, eerste lid, van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek. Zij leidt eruit af dat, in de praktijk, de verhuurder zich niet kan verzetten tegen de overdracht van een handelshuurovereenkomst die gelijktijdig plaatsvindt met de overdracht, door de huurder, van zijn handelszaak.

De nv « InBev Belgium » is van mening dat artikel 11, III, van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951, tot doel heeft te vermijden dat men enkel wegens de aantrekkelijke prijs van de overdracht van de handelszaak tot zulk een huuroverdracht overgaat en dat geen rekening wordt gehouden met de bekwaamheid van de overnemer om de verplichtingen van de huurovereenkomst na te komen. De eisende partij voor de verwijzende rechter oordeelt dat de in het geding zijnde bepaling het resultaat is van een evenwicht tussen het aan de huurder verleende recht op huuroverdracht en de belangen van de verhuurder.

De nv « InBev Belgium » verantwoordt het gevolg van de in het geding zijnde bepaling voor de oorspronkelijke huurder van een handelshuurovereenkomst, die deze heeft overgedragen aan een persoon die op een later tijdstip in staat van faillissement is verklaard maar die verschoonbaar werd verklaard, door de omstandigheid dat de overdracht van een handelshuurovereenkomst geen akte om niet is. Na de motieven van het arrest nr. 114/2004 te hebben geciteerd, wijst zij erop dat de huurder van een handelshuurovereenkomst een rechtstreeks economisch voordeel haalt uit de overdracht ervan, zelfs wanneer die overdracht niet samengaat met een overdracht van de handelszaak, omdat hij in dat laatste geval een overnamesom kan verkrijgen of zich eenvoudigweg kan bevrijden van de verplichtingen die aan die huurovereenkomst verbonden zijn.

A.3. Volgens de Ministerraad vloeit het door Nunzia Tomaselli geformuleerde bezwaar voort uit de gelijktijdige toepassing van de in het geding zijnde bepaling, van artikel 80, tweede en derde lid, van de faillissementswet van 8 augustus 1997 en van artikel 82 van dezelfde wet. De Ministerraad vraagt dan ook dat de prejudiciële vraag zou worden geherformuleerd, zodat de in het geding zijnde bepaling artikel 11, III, van

afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt, in samenhang gelezen met de artikelen 80, derde lid, en 82 van de wet van 8 augustus 1997. Hij stelt dat de vraag, aldus geherformuleerd, ontkennend dient te worden beantwoord.

De Ministerraad leidt vervolgens af uit het doel dat met de verschoonbaarverklaring van een gefailleerde wordt nagestreefd, dat de situatie van een gefailleerde die verschoonbaar is verklaard, niet voldoende vergelijkbaar is met die van een handelaar die niet failliet is verklaard en die hoofdelijk gehouden is tot de verplichting waartoe de genoemde gefailleerde gehouden was voordat hij verschoonbaar werd verklaard.

De Ministerraad voert eveneens aan dat het Hof, bij het arrest nr. 91/2005, reeds de grondwettigheid van het voormelde verschil in behandeling heeft erkend.

Hij stelt ten slotte dat dit verschil in behandeling objectief en redelijk is verantwoord. Met verwijzing naar de arresten nrs. 69/2002, 113/2002 en 114/2004 onderstreept de Ministerraad in de eerste plaats dat artikel 82 van de wet van 8 augustus 1997 in essentie ertoe strekt een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de schuldenaar en die van de schuldeiser. Hij citeert een uittreksel uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 en oordeelt bovendien dat de in het geding zijnde bepaling harerzijds als tegenwicht dient voor de grote economische vrijheid van de huurder om zijn handelszaak aan een derde over te dragen. Hij wijst erop dat, in afwijking van artikel 1717 van het Burgerlijk Wetboek, artikel 10, eerste lid, van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek de huurder het recht verleent om zijn huurovereenkomst aan een derde over te dragen en er een economisch voordeel uit te halen. Hij merkt op dat de verhuurder, in ruil voor dat recht, aan artikel 10, derde lid, van de voormelde afdeling *Ibis* het recht ontleent om zich tegen die overdracht te verzetten, en in de in het geding zijnde bepaling een garantie vindt van hoofdelijkheid die op de hoofdhuurder weegt. De Ministerraad stelt dat die maatregel des te redelijker is omdat, enerzijds, de verhuurder en de huurder kunnen overeenkomen dat de eerstgenoemde afziet van het voordeel van die hoofdelijkheid en omdat, anderzijds, de verhuurder dat voordeel kan worden ontnomen in geval van rechtsmisbruik. De Ministerraad verwijst, wat dat laatste punt betreft, naar een arrest van het Hof van Cassatie van 18 februari 1988.

- B -

B.1. Artikel 10 van afdeling *Ibis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951 « op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds » en gewijzigd bij artikel 48, § 4, van de wet van 5 juli 1963 tot regeling van het statuut der gerechtsdeurwaarders, bepaalt :

« Het verbod om de huur aan anderen over te dragen [...], kan geen beletsel zijn voor een overdracht [...] die samen geschiedt met de overdracht [...] van de handelszaak en slaat op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder.

Wanneer echter de verhuurder of zijn familie een gedeelte van het onroerend goed bewoont, blijft het verbod van huuroverdracht [...] gelden.

De huurder die gebruik wil maken van het hem in het eerste lid toegekende recht van [...] huuroverdracht, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht [...] betekenen bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder. De verhuurder die

meent wettige redenen te hebben om zich tegen de overdracht [...] te verzetten, is gehouden zijn met redenen omkleed verzet op dezelfde wijze te doen kennen, binnen dertig dagen na de betekening, anders wordt hij geacht ermee in te stemmen.

Het verzet is onder meer gegrond, wanneer de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaren heeft uitgeoefend of wanneer hij de hernieuwing der huur sedert minder dan twee jaren heeft verkregen, behoudens het geval van overlijden van de huurder of andere buitengewone omstandigheden, ter beoordeling van de rechter.

De huurder kan tegen het verzet in rechte opkomen binnen vijftien dagen, op straffe van verval ».

Ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951, regelt artikel 11 van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek onder meer de gevolgen van de overdracht van een handelshuurovereenkomst die is toegestaan bij het voormelde artikel 10. Zoals het werd vervangen bij artikel 1, 3<sup>o</sup>, van de wet van 29 juni 1955 « tot wijziging van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds », bepaalt dat artikel 11 :

« I. Bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, wordt de overnemer rechtstreekse huurder van de verhuurder.

[...]

III. De oorspronkelijke huurder blijft hoofdelijk gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen ».

B.2. Het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet van artikel 11, III, van afdeling *Ibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, doordat die bepaling een verschil in behandeling zou invoeren tussen, enerzijds, de overdrager van een handelshuurovereenkomst en, anderzijds, de overnemer van diezelfde huurovereenkomst, die na zijn faillissement verschoonbaar wordt verklaard.

Alleen de eerstgenoemde zou kunnen zijn gehouden tot de verplichtingen die uit die huurovereenkomst voortvloeien.

B.3. De hoofdelijkheid waarin de in het geding zijnde bepaling voorziet, betekent dat de overdrager van een handelshuurovereenkomst, net zoals de overnemer, is gehouden tot de

verplichtingen die uit die huurovereenkomst voortvloeien en dat hij, net zoals de overnemer, door de schuldeiser kan worden verzocht die verplichtingen uit te voeren (artikelen 1200 en 1203 van het Burgerlijk Wetboek).

De in het geding zijnde bepaling neemt artikel 11, III, van afdeling *Iibis* van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek over, zoals het was ingevoegd bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951.

Tijdens de parlementaire voorbereiding van die wet werd die hoofdelijkheid voorgesteld als een compensatie voor de toekenning, bij artikel 10 van dezelfde afdeling, van het recht van de huurder van een handelshuurovereenkomst op de overdracht ervan :

« [...] de vervanging van de oorspronkelijke huurder door een nieuwe huurder, die aan de verhuurder wordt opgedrongen, [rechtvaardigt] het behoud [...] van de hoofdelijke verantwoordelijkheid van de overdrager. De verhuurder heeft, inderdaad, onderhandeld met de huurder waarin hij vertrouwen stelde. Indien hij verplicht kan worden er een andere te dulden, is het billijk dat, als vergelding, de overdrager hem een waarborg geeft tegen de gevolgen van de tekortkomingen van zijn opvolger aan de uit de overgedragen huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen » (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 26).

B.4. Artikel 82, eerste lid, van de faillissementswet van 8 augustus 1997, zoals het was geformuleerd vóór de vervanging ervan bij artikel 9 van de wet van 20 juli 2005 « tot wijziging van de faillissementswet van 8 augustus 1997, en houdende diverse fiscale bepalingen », bepaalde :

« De verschoonbaarheid doet de schulden van de gefailleerde teniet en ontslaat de natuurlijke personen die zich kosteloos borg hebben gesteld voor een verbintenis van de gefailleerde van hun verplichtingen ».

B.5. Het door de prejudiciële vraag beoogde verschil in behandeling vloeit voort uit de combinatie van die bepaling met de in het geding zijnde bepaling.

De omstandigheid dat de verhuurder geen rechtsmiddel meer kan aanwenden tegen de overnemer van de huurovereenkomst wegens diens verschoonbaarheid, ontnemt de in het geding zijnde bepaling haar verantwoording niet.

B.6. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 11, III, van afdeling *Ibis* (« Regels betreffende de handelshuur 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 uitgesproken in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 27 mei 2010.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior