

| |
|---|
| Rolnummer 4821 |
| Arrest nr. 150/2010 van 22 december 2010 |

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over de artikelen 6 en 14, derde lid, van afdeling 2*bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door het Hof van Cassatie.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters R. Henneuse en M. Bossuyt, de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, T. Merckx-Van Goey en P. Nihoul, en, overeenkomstig artikel 60*bis* van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, emeritus voorzitter M. Melchior, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van emeritus voorzitter M. Melchior,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij arrest van 20 november 2009 in zake Giuseppe Capelluto en Diyavenita Pinti tegen de bvba « CARU », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 3 december 2009, heeft het Hof van Cassatie de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schenden de artikelen 6 en 14, derde lid, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten, in die zin geïnterpreteerd dat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die, krachtens artikel 14, derde lid, voor onbepaalde duur stilzwijgend is vernieuwd, aan de rechter geen herziening van de in die huurovereenkomst bepaalde huurprijs kan vragen op grond van het voormelde artikel 6, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre zij een verschil in behandeling teweegbrengen tussen die huurder en de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet wordt verlengd door een stilzwijgende vernieuwing, aan wie een dergelijke mogelijkheid wel wordt toegekend ? ».

Memories zijn ingediend door :

- Giuseppe Capelluto en Diyavenita Pinti, wonende te 1180 Brussel, Rose Hoevelaan 14/13;
- de bvba « CARU », waarvan de maatschappelijke zetel is gevestigd te 7301 Boussu, route de Mons 214;
- de Ministerraad.

Memories van antwoord zijn ingediend door :

- de bvba « CARU »;
- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 13 oktober 2010 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. J. Laurent *loco* Mr. M. Eloy, advocaten bij de balie te Brussel, voor Giuseppe Capelluto en Diyavenita Pinti;
 - . Mr. M. Mahieu, advocaat bij het Hof van Cassatie, voor de bvba « CARU »;
 - . Mr. J. Bourtembourg, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers J.-P. Moerman en T. Merckx-Van Goey verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

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

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

Op 1 februari 1984 wordt door Giuseppe Capelluto en Diyavenita Pinti een handelshuurovereenkomst van negen jaar gesloten met de bvba « CARU ». Op 31 januari 1993 verstrijkt de huurovereenkomst. De bvba « CARU », huurder, vordert geen hernieuwing van de huur binnen de wettelijke termijnen, maar blijft in het verhuurde goed en blijft de huurprijs ervan betalen, zonder dat de verhuurders zich daartegen verzetten.

Artikel 14 van de huurovereenkomst bepaalt dat de bijzondere regels van de Handelshuurwet van 30 april 1951 van toepassing zijn in zoverre van die wettelijke bepalingen niet wordt afgeweken, hetzij expliciet, hetzij impliciet, door de ene of de andere bepaling van die huurovereenkomst.

De rechter in eerste aanleg stelt vast dat geen enkele bepaling van de huurovereenkomst tussen de partijen afwijkt van artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet. Daaruit volgt dat, sinds 1 februari 1993, de partijen gebonden zijn door een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Op 30 juni 2004 vraagt de bvba « CARU » aan de oorspronkelijke verhuurder een herziening van de huurprijs op grond van artikel 6 van de Handelshuurwet. Een maand later antwoordt de raadsman van de verhuurders dat deze zich tegen die vordering verzetten omdat de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening waarin artikel 6 van de wet voorziet, niet van toepassing is in het geval van een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

Bij een vonnis van 7 juni 2005 verklaart de Vrederechter van het kanton Boussu de vordering ontvankelijk, maar niet gegrond. Op hoger beroep van de bvba « CARU » bevestigt het vonnis van 28 februari 2008 de beslissing van de eerste rechter in zoverre zij de vordering ontvankelijk verklaart, maar hervormt het ze voor het overige en stelt het een deskundige aan met als opdracht de normale huurwaarde van het gehuurde goed te bepalen en zijn advies te geven over de omstandigheden die een verschil in huurwaarde, dat bewezen wordt geacht, konden verantwoorden.

Bij zijn arrest van 20 november 2009 oordeelt de verwijzende rechter dat artikel 6 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 in die zin zou kunnen worden geïnterpreteerd dat de mogelijkheid tot herziening waarin het voorziet, niet denkbaar is in het kader van een huurovereenkomst van onbepaalde duur.

De verweerster in cassatie werpt de vraag op of de artikelen 6 en 14, derde lid, van de Handelshuurwet, in die zin geïnterpreteerd, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden in zoverre zij een verschil in behandeling teweegbrengen tussen de huurder in het kader van een dergelijke handelshuurovereenkomst en de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet wordt verlengd door een stilzwijgende vernieuwing, aan wie de mogelijkheid om een herziening van de huurprijs te vragen, wel wordt toegekend.

III. *In rechte*

- A -

Memorie van de eisers in cassatie

A.1.1. De eisers in cassatie geven aan dat het bekritiseerde verschil in behandeling een onderscheid maakt tussen personen die zich in twee verschillende situaties bevinden en die bijgevolg geen identieke behandeling zouden mogen genieten.

De huurders in het kader van een handelshuurovereenkomst die nog niet is verlengd en de huurders in het kader van een huurovereenkomst die stilzwijgend is vernieuwd met toepassing van artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet, vormen immers categorieën van personen die zich in een verschillende juridische situatie bevinden. De eerstgenoemden zijn onderworpen aan een huurovereenkomst van bepaalde duur die in driejarige perioden kan worden verdeeld, terwijl de laatstgenoemden gebonden zijn door een huurovereenkomst van onbepaalde duur die niet in driejarige perioden verdeelbaar is en die niet onderworpen is aan alle bepalingen van de Handelshuurwet. In het geval van een stilzwijgende vernieuwing is de nieuwe huurovereenkomst aan het gemeen recht onderworpen, behoudens het recht van de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd de mogelijkheid, voor de huurder, om een hernieuwing te vragen. Er wordt gepreciseerd dat in een arrest van het Hof van Cassatie van 8 januari 1960 wordt bevestigd dat de huurovereenkomst van onbepaalde duur aan het gemeen recht is onderworpen.

De eisers in cassatie besluiten dat geen enkele persoon die zich in een identieke situatie bevindt, verschillend is behandeld en dat de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet zijn geschonden omdat de categorieën van verhuurders niet vergelijkbaar zijn.

A.1.2. In ondergeschikte orde geven de eisers in cassatie aan dat, indien het Hof zou oordelen - *quod non* - dat de beoogde categorieën van verhuurders vergelijkbaar zijn en onder eenzelfde juridische situatie vallen, niet zou kunnen worden aangenomen dat het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zou zijn geschonden. Te dezen zou het bekritiseerde verschil in behandeling op een objectief criterium berusten, namelijk al dan niet huurder zijn in het kader van een handelshuurovereenkomst die stilzwijgend is vernieuwd. Welnu, de mogelijkheid tot een driejaarlijkse herziening voor de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet door een stilzwijgende vernieuwing is verlengd, zou een compensatie zijn voor de lange duur van de handelshuurovereenkomst. Die verantwoording zou zijn gegeven in de memorie van toelichting van het ontwerp van wet dat tot de in het geding zijnde bepaling heeft geleid, en in het verslag door de heer Humblet namens de Commissie voor de Economische Zaken en de Middenstand (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 14).

Er wordt aangevoerd dat de *ratio legis* van artikel 6 van de wet niet kan worden toegepast op een huurovereenkomst van onbepaalde duur die kan worden beëindigd door de verhuurder, mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, en door de huurder, mits hij ze volgens het gemeen recht opzegt.

Het differentiatiecriterium zou dus objectief en redelijk volkomen te verantwoorden zijn, waarbij de evenredigheid van het verschil in behandeling evenmin ter discussie kan worden gesteld.

Memorie van de verweerster in cassatie

A.2.1. Er wordt opgemerkt dat, volgens de rechtsleer, artikel 6 van de wet van 30 april 1951 een bepaling is die in het belang van beide medecontractanten is ingevoerd om in zekere mate de nadelen van de lange huurtermijn weg te werken. Diezelfde rechtsleer wijst erop dat een zekere rechtspraak ervan uitgaat dat een vordering tot herziening niet kan worden ingesteld bij een stilzwijgende vernieuwing met toepassing van artikel 14, derde lid, van de wet, en merkt op dat die oplossing bijzonder nadelig is voor de huurder.

De rechtsleer zou eveneens toegeven dat die rechtspraak, die de huurder geen enkele mogelijkheid laat om zich tot de rechter te wenden, niet lijkt overeen te stemmen met de doelstellingen van de wetgever. Het doel van het mechanisme dat de partijen toelaat een aanpassing van de huurprijs te verkrijgen, zou immers erin bestaan rekening te houden met de lange duur van de huurovereenkomst waarin een dwingende Handelshuurwet voorziet, en met de noodzaak om rekening te houden met de omstandigheden die de partijen redelijkerwijs niet konden voorzien bij het sluiten van de oorspronkelijke overeenkomst.

A.2.2. Het door de prejudiciële vraag beoogde verschil in behandeling tussen de twee categorieën van huurders zou niet redelijk zijn verantwoord op basis van het doel van het herzieningsmechanisme, namelijk een tegenwicht bieden voor de wettelijke duur van negen jaar en de noodzaak om rekening te houden met de theorie van de onvoorzienbaarheid. Voor beide categorieën van huurders gaat het immers om een langdurige huurovereenkomst – van minimum negen jaar – die impliceert dat noodzakelijkerwijs rekening moet worden gehouden met de omstandigheden die de partijen redelijkerwijs niet konden voorzien bij het sluiten van de oorspronkelijke overeenkomst, overeenkomstig de wil van wetgever.

A.2.3. De verweerster in cassatie voert aan dat een verzoenende interpretatie kan worden aangenomen, volgens welke de artikelen 6 en 14, derde lid, van de wet van 30 april 1951 in die zin zouden worden geïnterpreteerd dat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die voor onbepaalde duur stilzwijgend is vernieuwd, aan de rechter een herziening van de in die huurovereenkomst bepaalde huurprijs zou kunnen vragen. In die interpretatie zouden de in het geding zijnde bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet schenden.

Memorie van de Ministerraad

A.3.1. De Ministerraad wijst erop dat volgens artikel 3 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 de duur van de handelshuurovereenkomst niet korter mag zijn dan negen jaar, een bepaling die van dwingend recht is. De wet voorziet niettemin in verschillende gevallen waarin de handelshuurovereenkomst kan worden beëindigd vóór het einde van de minimumperiode van negen jaar. Wanneer de oorspronkelijk vastgestelde termijn ten einde loopt, kunnen de partijen overeenkomen de huurovereenkomst te hernieuwen voor een duur van negen jaar. Zij kunnen eveneens, bij notariële akte of bij akte verleden voor de vrederechter van de plaats van het onroerend goed, een kortere duur overeenkomen in twee gevallen die worden beoogd in artikel 13 van de wet. Indien de huurder nalaat om binnen de termijn of in de vorm de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te vragen, en indien de verhuurder op zijn beurt nalaat het vertrek van de huurder uit het verhuurde goed te eisen, zal de huurovereenkomst worden beschouwd als stilzwijgend vernieuwd met toepassing van artikel 14, derde lid, van de wet.

De wettelijke bepalingen betreffende de stilzwijgende vernieuwing zijn suppletief. Het is dus mogelijk om contractueel ervan af te wijken.

De Ministerraad benadrukt dat de meeste bepalingen van de Handelshuurwet, met inbegrip van die betreffende de vordering tot herziening, bepalingen van dwingend recht zijn. De overeenkomst mag derhalve het recht op herziening niet beperken, noch de nadere regels ervan bepalen. De huurovereenkomst mag evenmin bepalen dat de clause inzake indexering een herziening onmogelijk maakt.

A.3.2. In antwoord op de prejudiciële vraag geeft de Ministerraad aan dat, wat de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 betreft, dient te worden opgemerkt dat de mogelijkheid tot driejaarlijkse herziening van de handelshuur werd ingevoerd als compensatie voor de minimumduur van negen jaar van de handelshuurovereenkomsten.

A.3.3. Hoewel de kwestie controversieel is in de rechtsleer en in de rechtspraak, zou men zich moeten houden aan een strikte interpretatie van de in het geding zijnde bepalingen, met name de artikelen 6 en 14, derde lid, van de wet van 30 april 1951. Die interpretatie zou ontegenzeggelijk leiden tot een weigering van het voordeel van artikel 6 aan de partijen wanneer zij met toepassing van artikel 14, derde lid, een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten, indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder in het bezit van het verhuurde goed wordt gelaten. Een stilzwijgend vernieuwde huurovereenkomst kan immers niet in driejarige perioden worden verdeeld, zodat de verhuurder, bij ontstentenis van specifieke conventionele bepalingen, zich in de onmogelijkheid bevindt de huurprijs te laten herzien overeenkomstig artikel 6. Het is enkel via een procedure tot hernieuwing dat de huurprijs van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur zou kunnen worden herzien.

Vermits de partijen die zich hebben verbonden in een handelshuurovereenkomst van bepaalde duur zich in een minder gunstige situatie bevinden in zoverre de overeenkomst voor een minimumduur van negen jaar moet zijn aangegaan, zou het volgens de Ministerraad, niet discriminerend zijn om hun, wat de herziening van de huur betreft, een ander lot voor te behouden dan hetwelk is toebedeeld aan de partijen die verbonden zijn door een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur en die op eender welk ogenblik die overeenkomst kunnen beëindigen mits zij ze achttien maanden vooraf opzeggen, onverminderd het recht, voor de huurder, om een hernieuwing te vragen.

A.3.4. Net zoals de verwijzende rechter vestigt de Ministerraad verder nog de aandacht op het feit dat een deel van de rechtsleer en van de rechtspraak van mening is dat artikel 6 van de Handelshuurwet moet kunnen worden toegepast op de handelshuurovereenkomsten van onbepaalde duur. Volgens die stelling zou artikel 6 op geen enkel ogenblik een huurovereenkomst van bepaalde duur vereisen en zou bovendien artikel 3 van de Handelshuurwet enkel bepalen dat een handelshuurovereenkomst niet korter mag zijn dan negen jaar, waardoor het impliciet zou toelaten dat een huurovereenkomst vanaf het begin voor onbepaalde duur wordt gesloten.

A.3.5. Een laatste argument zou zijn dat, ongeacht de onbepaalde duur van een handelshuurovereenkomst, het mogelijk zou zijn het ogenblik te bepalen waarop elke driejarige periode zal eindigen, wat zou toelaten de letter van artikel 6 van de Handelshuurwet na te leven.

Volgens de Ministerraad zou de vraag, indien voor die interpretatie zou worden geopteerd, geen voorwerp meer hebben omdat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst, ongeacht of deze voor bepaalde dan wel onbepaalde duur is gesloten, zich zou kunnen beroepen op het procedé tot herziening van de huurprijzen, waarin artikel 6 van de wet van 30 april 1951 voorziet.

Memorie van antwoord van de verweerster in cassatie

A.4.1. De verweerster in cassatie geeft aan dat zij in eerste instantie zal antwoorden op de prejudiciële vraag zoals ze is geformuleerd, om vervolgens een interpretatie voor te stellen van de artikelen 6 en 14, derde lid, van de wet van 30 april 1951, die de geformuleerde discriminatie uitsluit.

Wat de prejudiciële vraag betreft, geeft de verweerster voor de verwijzende rechter aan dat men ervan moet uitgaan dat te dezen de bewoordingen van de vraag ertoe brengen om, de situatie te vergelijken van enerzijds, de huurders in het kader van een handelshuurovereenkomst die voor onbepaalde duur stilzwijgend is vernieuwd en, anderzijds, de huurders in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet door een stilzwijgende vernieuwing wordt verlengd en waarvan de duur bijgevolg bepaald is.

De Ministerraad zou niet betwisten dat die twee categorieën vergelijkbaar zijn, in tegenstelling tot de eisers in cassatie die van mening zijn dat de twee categorieën van verhuurders zich in een verschillende juridische situatie bevinden. De verweerster in cassatie geeft aan dat zij de opportuniteit van zulk een overweging niet inziet, vermits in de vraag wordt verzocht om twee categorieën van huurders te vergelijken.

Er wordt aangegeven dat, gelet op de doelstellingen van de wetgever, namelijk de bescherming van de handelszaak waarborgen en de nefaste gevolgen van onvoorzienbaarheid vermijden, de situatie van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die voor onbepaalde duur stilzwijgend is vernieuwd, uitermate vergelijkbaar is met die van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet door een stilzwijgende vernieuwing wordt verlengd. Het gaat in beide gevallen immers om een langdurige huurovereenkomst - van minimum negen jaar -, wat impliceert dat noodzakelijkerwijs rekening moet worden gehouden met de omstandigheden die de partijen redelijkerwijs niet konden voorzien bij het sluiten van de oorspronkelijk overeenkomst, overeenkomstig de wil van de wetgever.

Anderzijds zou er, voor die beide partijen, eveneens sprake zijn van een huurovereenkomst die wordt gekenmerkt door de noodzaak om de stabiliteit te waarborgen van de betrokken handelszaak. In dat opzicht zou het verschil in behandeling dat tussen de twee categorieën van huurders wordt doorgevoerd, op een objectief criterium berusten, namelijk al dan niet huurder zijn in het kader van een handelshuurovereenkomst die stilzwijgend is vernieuwd. Het verschil in behandeling tussen die twee categorieën van huurders zou echter niet redelijk zijn verantwoord rekening houdend met het doel van het herzieningsmechanisme, namelijk een tegenwicht bieden voor de wettelijke duur van negen jaar, en het feit dat noodzakelijkerwijs rekening moet worden gehouden met de theorie van de onvoorzienbaarheid.

Dat verschil zou evenmin verantwoord zijn op grond van het algemene doel van de Handelshuurwet, namelijk de bescherming van de handelszaak waarborgen. Volgens de verweerster in cassatie bepaalt artikel 6 van de Handelshuurwet niet dat de bepaalde duur van de overeenkomst een kenmerk is dat voor de toepassing ervan is vereist. Bovendien bepaalt artikel 1 van diezelfde wet dat zij in al haar bepalingen op alle handelshuurovereenkomsten van toepassing is. De verwerende vennootschap ziet bijgevolg niet in wat de medecontractanten, meer bepaald de huurder, het recht zou ontnemen om een herziening van de huur te vragen aan het einde van het twaalfde jaar van een overeenkomst die oorspronkelijk voor negen jaar werd gesloten en die werd verlengd door het feit dat beide partijen niets hadden ondernomen, hetgeen moet worden beschouwd als een stilzwijgende instemming van de partijen om de overeenkomst te verlengen overeenkomstig artikel 14, derde lid, van de wet.

A.4.2. De verweerster in cassatie onderstreept eveneens dat het niet uitgesloten is dat de overeenkomst reeds vanaf het begin een overeenkomst van onbepaalde duur is, maar van minimum negen jaar. Men zou, eveneens in dat geval, niet kunnen stellen dat de partijen, aan het einde van elke driejarige periode, niet de mogelijkheid genieten tot herziening van de huurprijs die is bepaald in de overeenkomst die hen bindt.

A.4.3. De verweerster in cassatie benadrukt nog het feit dat, voor de huurders, de verplichte minimumduur van negen jaar een verplichting is die niet bestaat. Artikel 3, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt immers wel degelijk dat de duur van de huurovereenkomst niet korter mag zijn dan negen jaar. Het derde lid van dezelfde bepaling voorziet in een uitzondering voor de huurder, die de lopende huurovereenkomst kan beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden vooraf opzegt. Anderzijds kan de huurder ervan afzien zich op die minimumduur te beroepen.

Er wordt aangegeven dat het werkelijke doel erin bestaat, gelet op het feit dat voor een handelsactiviteit een vaste en blijvende vestigingsplaats nodig is, de in de huurovereenkomst bepaalde huurprijs te kunnen wijzigen indien zulks overeenstemt met de economische realiteit van de huurmarkt, zonder de overeenkomst die de partijen bindt te moeten beëindigen. Het zou niet redelijk verantwoord zijn om categorieën van personen die zich in werkelijkheid in situaties bevinden die in alle opzichten identiek zijn, behalve dat zij ervoor hebben gekozen de huurovereenkomst niet expliciet te hernieuwen, of soms hebben ondergaan dat deze - wegens onbekwaamheid of nalatigheid - niet expliciet werd hernieuwd, verschillend te behandelen.

A.4.4. Op het argument van de Ministerraad volgens hetwelk een huurovereenkomst van onbepaalde duur, gezien de onbepaalde duur ervan, niet in driejarige perioden zou kunnen worden verdeeld, antwoordt de verweerster in cassatie dat zij niet de pertinentie van het argument inziet omdat in het geval van een huurovereenkomst van onbepaalde duur de begindatum van de huurovereenkomst in elk geval bekend is. De eerste driejarige periode zou derhalve eindigen bij het verstrijken van een termijn van drie jaar, de tweede bij het verstrijken van een termijn van zes jaar.

De verweerster in cassatie benadrukt nog dat de verplichting met betrekking tot de minimumduur van negen jaar van de handelshuurovereenkomst niet uitsluit dat deze vanaf het begin een overeenkomst van onbepaalde duur is. Men zou niet kunnen aannemen, noch zelfs kunnen aanvoeren dat, in die omstandigheden, artikel 6 dat in de mogelijkheid tot herziening voorziet, niet van toepassing zou zijn wegens het feit dat zulk een huurovereenkomst niet in driejarige perioden kan worden verdeeld.

A.4.5. Op het argument van de Ministerraad volgens hetwelk de combinatie van de artikelen 6 en 14, derde lid, van de Handelshuurwet tot gevolg zou hebben dat de enige mogelijkheid om de huurprijs van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur te herzien, zou bestaan in een omweg via een procedure tot hernieuwing, antwoordt de verwerende vennootschap dat zij niet de pertinentie inziet van een dergelijke opmerking die de wettelijke mogelijkheden voor de verhuurder betreft om de herzieningsprocedure bedoeld in artikel 6 van de wet van 30 april 1951 te omzeilen. Zij geeft verder nog aan dat een dergelijke opmerking, indien zij *in casu* toch pertinent zou zijn, ertoe zou strekken het onevenredige karakter van het verschil in behandeling aan te tonen rekening houdend met de nagestreefde doelstellingen, vermits, om een identiek en dus rechtmatig doel te bereiken, de partij bij de overeenkomst verplicht zou zijn de procedure tot hernieuwing te doorlopen, die ongetwijfeld zwaarder is dan de procedure tot herziening.

A.4.6. De verweerster in cassatie geeft tot slot aan dat het Hof de voorkeur moet verlenen aan de verzoenende interpretatie die zij voorstelt voor de artikelen 6 en 14, derde lid, van de wet van 30 april 1951.

Memorie van antwoord van de Ministerraad

A.5.1. Na te hebben herinnerd aan zijn argumentatie en aan die van de partijen in het geding voor de verwijzende rechter, geeft de Ministerraad aan dat geen enkele van die partijen het feit lijkt te betwisten dat het doel van de wetgever bij de aanneming van artikel 6 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 erin bestond de huurder en de verhuurder de mogelijkheid te bieden om aan het einde van elke driejarige periode de huurprijs te herzien van een voor bepaalde duur gesloten handelshuurovereenkomst, teneinde de lange duur van de handelshuurovereenkomst te compenseren.

A.5.2. De Ministerraad geeft vervolgens aan dat de situatie van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die voor onbepaalde duur stilzwijgend is vernieuwd, niet mag worden verward met de situatie van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die niet door een stilzwijgende

vernieuwing wordt verlengd. Wanneer immers een huurder verzoekt om zijn handelshuurovereenkomst te hernieuwen, wordt deze in principe voor een periode van minimum negen jaar hernieuwd (artikel 13, eerste lid). De wet van 30 april 1951 staat zulk een hernieuwing maximum drie keer toe. De huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die stilzwijgend is vernieuwd krachtens artikel 14, derde lid, bevindt zich daarentegen in een volkomen andere situatie vermits een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur zal volgen op de oorspronkelijke huurovereenkomst, die voor een bepaalde duur van minimum negen jaar was gesloten. De huurder die gebruik heeft gemaakt van zijn recht op hernieuwing wordt aldus opnieuw verbonden door een handelshuurovereenkomst van minimum negen jaar terwijl, wat de handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur betreft, de verhuurder die op elk ogenblik kan beëindigen, mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt. De twee categorieën van huurders die in de prejudiciële vraag worden beoogd, zouden zich bijgevolg niet in een situatie bevinden die objectief en redelijk vergelijkbaar is. Daaruit zou volgen dat de door de verwerende partij voorgestelde verzoenende interpretatie zou moeten worden geweerd vermits zij steunt op het feit dat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die stilzwijgend is vernieuwd, zich in een situatie bevindt die vergelijkbaar is met die van de huurder wiens handelshuurovereenkomst niet door een stilzwijgende vernieuwing is verlengd.

- B -

B.1.1. Het Hof wordt verzocht zich uit te spreken over de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 6 en 14, derde lid, van de Handelshuurwet van 30 april 1951, in die zin geïnterpreteerd dat de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur die met toepassing van het voormelde artikel 14, derde lid, tot stand is gekomen, aan de rechter geen herziening van de in die huurovereenkomst bepaalde huurprijs kan vragen op grond van het voormelde artikel 6.

B.1.2. Het Hof wordt ondervraagd over het verschil in behandeling tussen twee categorieën van huurders: enerzijds, de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur die, met toepassing van artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet tot stand is gekomen, die niet aan de rechter de herziening van de in die huurovereenkomst bepaalde huurprijs kan vragen en, anderzijds, de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die, met toepassing van artikel 13, eerste lid, van de Handelshuurwet wordt hernieuwd voor een duur van negen jaar, die aan de rechter wel een herziening van de huurprijs kan vragen.

B.1.3. Uit de elementen van het dossier blijkt dat tussen de partijen voor het verwijzende rechtscollege een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur, met toepassing van artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet tot stand is gekomen, omdat de huurder, na het verstrijken van de oorspronkelijk gesloten handelshuurovereenkomst in het bezit van het

verhuurde goed werd gelaten. Het Hof zal het onderzoek van de in het geding zijnde bepalingen tot dat enkele geval beperken.

B.2.1. Luidens artikel 13, eerste lid, van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet van 30 april 1951) heeft de huurder het recht, bij voorkeur boven 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 partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring.

B.2.2. 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 moet de vermelding bevatten dat de verhuurder zal worden geacht 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 (artikel 14, eerste lid, van de Handelshuurwet van 30 april 1951).

B.2.3. Artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet van 30 april 1951 mildert, ten voordele van de huurder de sanctie voor het niet in acht nemen van de vormen en termijnen in het kader van een aanvraag tot huurhernieuwing. Die bepaling luidt :

« Indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, komt een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand, die de verhuurder zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen ».

B.2.4. Artikel 6 van de Handelshuurwet van 30 april 1951 bepaalt :

« Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben partijen het recht aan de vrederechter herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale

huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15 t.h. hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgesteld.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid, zonder te letten op het gunstig of ongunstig rendement dat uitsluitend aan de huurder is toe te schrijven.

De vordering kan slechts worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode. De herziene huurprijs zal gelden te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag der eindbeslissing ».

B.3.1. In tegenstelling tot hetgeen de eisers in cassatie beweren, blijkt uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag dat het Hof niet wordt gevraagd de situatie van twee categorieën van verhuurders te vergelijken, maar wel die van de in B.1.2 vermelde categorieën van huurders.

B.3.2. Volgens de Ministerraad zouden die twee categorieën van huurders zich in een situatie bevinden die niet vergelijkbaar is, vermits in het ene geval, de huurder partij is bij een overeenkomst van bepaalde duur terwijl hij, in het andere geval, partij is bij een overeenkomst van onbepaalde duur.

Die omstandigheid laat evenwel niet toe te besluiten dat die twee categorieën van huurders niet kunnen worden vergeleken. Het Hof dient daarentegen te onderzoeken of de gevolgen die, voor de huurder, zijn verbonden aan het al dan niet onbepaalde karakter van de duur van de overeenkomst, redelijk zijn verantwoord ten opzichte van het doel van de wetgever.

B.4. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 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.

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 » (*Parl. 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 » (*Parl. St.*, Senaat, 1948-1949, nr. 384, pp. 2 en 3).

Wat de mogelijkheid betreft, voor de partijen bij de overeenkomst, om driejaarlijks een herziening van de huurprijs te vragen, heeft de wetgever geoordeeld dat moest worden voorzien in een tegenwicht voor de minimumduur van negen jaar die door de Handelshuurwet is vastgesteld (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 14).

B.5.1. In zoverre de wetgever de in artikel 6 van de Handelshuurwet bepaalde mogelijkheid om de herziening van huurprijs te vragen heeft opgevat als tegengewicht voor de minimumduur van negen jaar waarin artikel 3, eerste lid, van de Handelshuurwet voorziet, dient te worden vastgesteld dat, wanneer met toepassing van het in het geding zijnde artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand komt, zowel de verhuurder als de huurder die overeenkomst kunnen beëindigen mits naleving van een relatief korte opzeggingstermijn. Artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet bepaalt dienaangaande dat de verhuurder die overeenkomst zal kunnen beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt. De huurder kan, met toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand.

B.5.2. Wanneer de handelshuur bij gebrek aan hernieuwing een huurovereenkomst van onbepaalde duur is geworden, kunnen de contractpartijen evenwel in der minne een huurhernieuwing overeenkomen zonder de naleving van de wettelijke vormvoorschriften, die enkel van dwingend recht zijn ter bescherming van de verhuurder (*Cass.*, 25 juni 1981, *Arr.*

Cass., 1980-1981, p. 1266). Vermits de mogelijkheid tot herziening ook geldt tijdens een dergelijke hernieuwde huur, kunnen de partijen bij een huurovereenkomst van onbepaalde duur, die met toepassing van artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet is tot stand gekomen, op die wijze alsnog het recht tot herziening bekomen.

B.5.3. Rekening houdend met hetgeen voorafgaat, is het verschil in behandeling redelijk verantwoord ten aanzien van het door de wetgever nagestreefde doel, dat in B.4 is omschreven.

B.6. In de door de verwijzende rechter voorgelegde interpretatie van de in het geding zijnde bepalingen, dient de prejudiciële vraag ontkennend te worden beantwoord.

B.7. De Ministerraad en de verweerster in Cassatie merken op dat de in het geding zijnde bepalingen ook anders kunnen worden geïnterpreteerd. Artikel 3, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt immers dat de duur van de huur niet korter mag zijn dan negen jaar. Het is dan ook niet uitgesloten dat de oorspronkelijke huurovereenkomst voor een langere periode dan negen jaar wordt gesloten. Niets uit de bewoordingen van artikel 6 van dezelfde wet of uit de parlementaire voorbereiding die voorafging aan de aanneming ervan, laat toe te stellen dat de toepassing van dat artikel in een dergelijk geval zou zijn uitgesloten.

Hetzelfde geldt voor een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur die met toepassing van het voormelde artikel 14, derde lid, tot stand is gekomen. Zulk een huurovereenkomst gaat in bij het verstrijken van de vorige negenjarige periode die het einde vormt van de oorspronkelijke huurovereenkomst, zodat een verzoek tot herziening van de huurprijs bij het verstrijken van elke driejarige periode vanaf die datum zou kunnen worden overwogen met toepassing van het in het geding zijnde artikel 6.

B.8. In die interpretatie is het verschil in behandeling tussen de twee categorieën van huurders die in de prejudiciële vraag worden beoogd, onbestaande, zodat de artikelen 6 en 14, derde lid, van de Handelshuurwet van 30 april 1951, niet onbestaanbaar zijn met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

B.9. Het komt het verwijzende rechtcollege toe te bepalen hoe de in het geding zijnde bepalingen moeten worden geïnterpreteerd.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 6 en 14, derde lid, van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek schenden 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 22 december 2010.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Melchior