

Rolnummer 5279
Arrest nr. 140/2012 van 14 november 2012

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over artikel 17 van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Vrederechter van het kanton Schilde.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters M. Bossuyt en R. Henneuse, en de rechters L. Lavrysen, J.-P. Moerman, E. Derycke, J. Spreutels en P. Nihoul, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter M. Bossuyt,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* * *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 26 december 2011 in zake de nv « Master Carwash » tegen de nv « Quick Restaurants », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 30 december 2011, heeft de Vrederechter van het kanton Schilde de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 17 Handelshuurwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet inzoverre kapitaalvennootschappen enkel de huurweigering op grond van artikel 16, I, 1° van de Handelshuurwet kunnen invoeren in de mate zij hun hoofdzetel naar het gehuurde goed willen overbrengen of hun hoofdzetel wensen uit te breiden, indien deze in een naburig goed is gevestigd, terwijl personenvennootschappen ongebreideld gebruik kunnen maken van artikel 16, I, 1° Handelshuurwet en de kapitaalvennootschappen derhalve ongelijk behandeld worden ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Master Carwash », met maatschappelijke zetel te 3530 Houthalen-Helchteren, Europark 1003;

- de nv « Quick Restaurants », met maatschappelijke zetel te 1050 Brussel, Louizalaan 65;

- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 17 juli 2012 :

- zijn verschenen :

. Mr. K. Vanhove, tevens *loco* Mr. L. Linders, advocaten bij de balie te Hasselt, voor de nv « Master Carwash »;

. Mr. E. Van Poucke, tevens *loco* Mr. O. Clevenbergh, advocaten bij de balie te Brussel, voor de nv « Quick Restaurants »;

. Mr. E. Jacobowitz, advocaat bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers L. Lavrysen en J. Spreutels 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 bodemgeschied

De verwerende partij voor de verwijzende rechter, de nv « Quick Restaurants », is eigenaar van een terrein dat wordt verhuurd aan de nv « Master Carwash », de eisende partij voor de verwijzende rechter. Bij gerechtsdeurwaardersexploot heeft de nv « Master Carwash » een aanvraag tot huurhernieuwing gericht aan de nv « Quick Restaurants »; bij aangetekend schrijven heeft de nv « Quick Restaurants » de huurhernieuwing geweigerd om reden van eigen gebruik, overeenkomstig artikel 16.I, 1°, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : Handelshuurwet).

De vordering van de eisende partij voor de verwijzende rechter strekt ertoe voor recht te horen zeggen dat de handelshuurovereenkomst wordt hernieuwd, aangezien de verwerende partij zich, als kapitaalvennootschap, niet kan beroepen op de regels met betrekking tot het eigen gebruik van het verhuurde handelspand (artikel 17 van de Handelshuurwet). Aangezien er geen sprake is van een overbrenging van de hoofdzetel van de nv « Quick Restaurants » naar het gehuurde goed, noch van een uitbreiding ervan vanuit een naburig goed, is de weigering van de hernieuwing, steunende op artikel 16.I, 1°, van de Handelshuurwet onwettig.

Voor de verwijzende rechter merkt de verwerende partij evenwel op dat artikel 17 van de Handelshuurwet een schending zou kunnen inhouden van het beginsel van gelijkheid tussen personenvennootschappen en kapitaalvennootschappen.

Daarop stelt de verwijzende rechter de bovenvermelde prejudiciële vraag.

III. In rechte

- A -

A.1.1. De eisende partij voor de verwijzende rechter voert aan dat uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 (hierna : 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 de belangen van de verhuurder. Het in het geding zijnde artikel 17 past in het kader van een reeks bepalingen waarmee werd getracht te voorkomen dat de uitoefening van het recht van terugname aanleiding zou geven tot misbruiken; derhalve streeft artikel 17 een wettig doel na.

A.1.2. Vervolgens toont de eisende partij voor de verwijzende rechter aan dat het verschil in behandeling berust op een objectief onderscheidingscriterium, namelijk de aard van de rechtspersoon (kapitaalvennootschap *versus* personenvennootschap), en tevens relevant is ten aanzien van de bekommernis van de wetgever om kapitaalvennootschappen de mogelijkheid te bieden om de hernieuwing van de huur te weigeren wegens het voornemen het verhuurde goed persoonlijk te gebruiken, doch tegelijkertijd de aantasting van de stabiliteit en continuïteit van de handelszaak die daaruit voor de handelshuurder voortvloeit, zo beperkt mogelijk te houden.

A.1.3. Volgens de eisende partij voor de verwijzende rechter reiken de gestelde beperkingen niet verder dan hetgeen noodzakelijk is om het vooropgestelde doel te bereiken. Immers, niettegenstaande artikel 17 van de Handelshuurwet een beperking inhoudt op de rechtmatige weigeringsgrond van artikel 16.I, 1°, van de Handelshuurwet (op grond waarvan de huurder in beginsel zonder uitzettingsvergoeding uit het gehuurde goed zou kunnen worden gezet), belet het niet dat kapitaalvennootschappen de hernieuwing van de huur ongemotiveerd kunnen weigeren op grond van artikel 16.IV van de Handelshuurwet (doch dan wel tegen betaling van een uitzettingsvergoeding van drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden).

A.1.4. Derhalve dient, volgens de eisende partij voor de verwijzende rechter, de prejudiciële vraag ontkennend te worden beantwoord.

A.2.1. De verwerende partij voor de verwijzende rechter voert aan dat de nv's en de bvba's steeds meer kunnen worden beschouwd als de open en gesloten modaliteit van eenzelfde vennootschapsvorm, omdat de andere verschillen stilaan verschromelen tegen de achtergrond van de Europese eenmaking die deze beide vormen ondergingen. Het onderscheid tussen de personenvennootschappen en de kapitaalvennootschappen heeft

derhalve geen wettelijke grondslag meer, is louter theoretisch en stemt niet meer overeen met de werkelijkheid, zodat beide categorieën van rechtspersonen vergelijkbaar zijn voor wat een toetsing aan de artikelen 10 en 11 van de Grondwet betreft.

A.2.2.1. Door de verwerende partij voor de verwijzende rechter wordt erop gewezen dat de wetgever de bedoeling had te vermijden dat « rijke » kapitaalvennootschappen overal bijhuizen zouden kopen en een einde zouden maken aan de huur met toepassing van het recht van terugname om reden van eigen gebruik. Die overwegingen zijn evenwel niet van die aard dat de kapitaal- en personenvennootschappen verschillend dienen te worden behandeld op het vlak van de weigering van de huurhernieuwing wegens eigen gebruik, omdat (1) het onderscheid tussen de kapitaal- en personenvennootschappen niet meer pertinent en achterhaald is, (2) bvba's even « rijk » en belangrijk kunnen zijn als nv's, en (3) het doel van artikel 17 van de Handelshuurwet wordt uitgehold via de toepassing van artikel 12 van de Handelshuurwet, aangezien het Hof van Cassatie heeft beslist dat artikel 17 van de Handelshuurwet niet van toepassing is wanneer een nieuwe eigenaar een beroep wenst te doen op artikel 16.I, 1°, van de Handelshuurwet.

A.2.2.2. Aangaande het arrest van het Hof van Cassatie betreffende artikel 12 van de Handelshuurwet, merkt de Ministerraad in zijn memorie van antwoord op dat het Hof van Cassatie hier voorbijgaat aan het doel van de wetgever. In die interpretatie zouden rijke kapitaalvennootschappen gebouwen die kleine ondernemingen huren, kunnen kopen om vervolgens op grond van eigen gebruik een einde te maken aan de huurovereenkomst. Op die manier zou artikel 17 van de Handelshuurwet zijn pertinentie verliezen; de stelling van de verwerende partij, alsook van het Hof van Cassatie, kan niet worden gevolgd.

A.3.1.1. De Ministerraad voert aan dat de kapitaalvennootschappen worden vergeleken met de personenvennootschappen. Daarbij merkt hij op dat, in beginsel, de personenvennootschappen worden geacht *intuitu personae* te zijn opgericht, waarbij de vennoten aan de basis staan van het ontstaan en het bestaan van die vennootschappen, terwijl kapitaalvennootschappen *intuitu pecuniae* ontstaan, waarbij de aandacht vooral uitgaat naar de goederen die worden samengebracht om een vennootschap op te richten en niet naar de persoon van de vennoten.

De verwijzende rechter stelt zich, volgens de Ministerraad, vooral de vraag of de regeling van artikel 17 van de Handelshuurwet geen kennelijk onredelijk verschil in behandeling in het leven roept tussen de bvba, enerzijds, en de nv, anderzijds. Daarbij dient te worden vastgesteld dat de bvba en de nv niet vergelijkbaar zijn, aangezien zij verschillen op wezenlijke punten die verband houden met het doel waarop de wetgever het verschil in behandeling heeft doen steunen, zoals daar zijn het principe van de (on)overdraagbaarheid van vennootschapstitels en het al dan niet voortbestaan van een vennootschap bij het overlijden van een enige vennoot.

A.3.1.2. De eisende partij voor de verwijzende rechter betwist de stelling van de Ministerraad en meent dat de categorieën van vennootschappen wel vergelijkbaar zijn. Allereerst mogen de te vergelijken categorieën van vennootschappen niet worden beperkt tot de nv en de bvba, maar omvatten ze alle personen- en kapitaalvennootschappen. Bovendien betreft de prejudiciële vraag de vergelijking tussen de abstracte categorie van personenvennootschap en de abstracte categorie van kapitaalvennootschap en niet de concrete categorieën van vennootschappen; het komt immers toe aan de rechter vast te stellen of een bepaalde vennootschapsvorm al dan niet tot de ene of de andere categorie behoort.

A.3.2. In ondergeschikte orde merkt de Ministerraad op dat het verschil in behandeling steunt op een objectief criterium, aangezien de hoedanigheid van de vennootschap als personen-, dan wel kapitaalvennootschap op objectieve wijze kan worden vastgesteld omdat die hoedanigheid in de statuten moet zijn opgenomen.

A.3.3. Tevens heeft het verschil in behandeling, volgens de Ministerraad, geen kennelijk onredelijke gevolgen, omdat de weigeringsgronden die worden opgenomen in artikel 16 van de Handelshuurwet niet van dwingend recht zijn. In beginsel kunnen de weigeringsgronden dan ook worden uitgesloten voor alle personen die handelspanden verhuren, ongeacht of zij natuurlijke of rechtspersonen zijn.

Niettegenstaande door bepaalde rechtsleer en door de verwerende partij voor de verwijzende rechter wordt opgeworpen dat het criterium van onderscheid niet langer pertinent is, aangezien bvba's thans ook vaak over aanzienlijke middelen beschikken en niet meer het kleinschalige karakter hebben dat hun bij het uitvaardigen van de Handelshuurwet kon worden toegeschreven, heeft de voormelde vaststelling niet tot gevolg dat moet worden aangenomen dat artikel 17 onredelijke gevolgen heeft. Immers, een bvba die over aanzienlijke middelen

beschikt, zal zich kunnen beroepen op artikel 16.I, 1°, van de Handelshuurwet, ongeacht haar vermogen. Bovendien hebben grote ondernemingen, met meerdere vestigingen, bijna altijd de vorm van een nv en hebben zij er geen belang bij om een huurder uit te drijven « die goed betaalt, zich goed gedraagt en door bloeiende zaken de faam van het gebouw vergroot ».

A.3.4. Derhalve dient de prejudiciële vraag, volgens de Ministerraad, ontkennend te worden beantwoord.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag betreft artikel 17 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : Handelshuurwet).

Artikel 17 bepaalt :

« Is de verhuurder een kapitaalvennootschap, dan is de in artikel 16[I], 1°, bedoelde weigering van hernieuwing slechts geoorloofd ten einde de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of ten einde die hoofdzetel van het bedrijf uit te breiden, indien hij in een naburig goed is gevestigd ».

B.1.2. Artikel 16.I, 1°, van de Handelshuurwet bepaalt :

« De verhuurder kan de hernieuwing van de huur weigeren om een van de volgende redenen :

1° Zijn wil om persoonlijk en werkelijk het verhuurde goed in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen of zijn bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, door diens afstammelingen, bloedverwanten in de opgaande lijn of aangenomen kinderen, of het te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap, aanverwantschap of aanneming staan tot de verhuurder of zijn echtgenoot ».

B.1.3. Artikel 16.IV van de Handelshuurwet bepaalt :

« Buiten de hierboven bedoelde gevallen kan de verhuurder de hernieuwing weigeren mits hij aan de huurder een vergoeding wegens uitzetting uitkeert, gelijk aan drie jaar huur, eventueel verhoogd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden ».

B.2. De verwijzende rechter vraagt het Hof of artikel 17 van de Handelshuurwet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre verhuurderskapitaalvennootschappen enkel de hernieuwing van de handelshuur kunnen weigeren wanneer zij hun hoofdzetel naar het gehuurde goed willen overbrengen of hun hoofdzetel wensen uit te breiden, indien die in een naburig goed is gelegen, terwijl verhuurderspersonenvennootschappen niet aan die beperking zijn onderworpen en een hernieuwing van de huur kunnen weigeren om het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk in gebruik te nemen, om welke reden ook.

B.3.1. Volgens de Ministerraad zou de verwijzende rechter de te vergelijken categorieën van vennootschappen beperken tot de bvba, enerzijds, en de nv, anderzijds, waarbij zou dienen te worden vastgesteld dat die niet te vergelijken zijn, aangezien er tussen beide wezenlijke verschilpunten bestaan, die verband houden met het doel waarop de wetgever zich ter zake heeft gebaseerd.

B.3.2. Niettegenstaande in het verwijzingsvonnis voornamelijk sprake is van de vergelijking tussen een bvba, enerzijds, en de nv, anderzijds, volgt uit de prejudiciële vraag dat zij betrekking heeft op het verschil in behandeling tussen kapitaalvennootschappen en personenvennootschappen, zoals het ook uit artikel 17 van de Handelshuurwet voortvloeit.

Bovendien laat de vaststelling dat er tussen beide categorieën van vennootschappen aanzienlijke verschilpunten bestaan, niet toe te besluiten dat die twee categorieën van verhuurders niet kunnen worden vergeleken. Het Hof dient daarentegen te onderzoeken of de gevolgen die, voor de verhuurder, zijn verbonden aan de aard van de vennootschap, redelijk verantwoord zijn ten opzichte van het doel van de wetgever.

B.4. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de aard van de vennootschap : een personenvennootschap of een kapitaalvennootschap.

B.5. 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.

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[e] 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 betreft de beperking van de mogelijkheid, voor verhuurderskapitaalvennootschappen, om een hernieuwing van de huur te weigeren wegens een « persoonlijke ingebruikname », werd aangegeven dat met de artikelen 15 en 17 tot 20 van de Handelshuurwet wordt getracht te voorkomen dat de uitoefening van het recht van terugname aanleiding zou geven tot misbruiken, speculatie zou bevorderen of kapitaalvennootschappen die handelszaken met talrijke filialen uitbaten, in staat zou stellen om het aantal filialen uit te breiden ten koste van gevestigde kleinhandelaars (*Parl. St.*, Kamer, 1946-1947, nr. 27, p. 8; *ibid.*, 1950-1951, nr. 207, p. 9; Senaat, 1948-1949, nr. 384, p. 9).

B.6.1. Tegenover het recht van de huurder op de huurhernieuwing (artikelen 13 en 14 van de Handelshuurwet), staat het recht van de verhuurder om de hernieuwing te weigeren; in dat verband heeft de verhuurder de keuze tussen artikel 16.I (in principe zonder betaling van een uitzettingsvergoeding) en artikel 16.IV van de Handelshuurwet (mits betaling van een uitzettingsvergoeding). De beperking van artikel 17 van de Handelshuurwet geldt enkel ten aanzien van de in artikel 16.I, 1°, bedoelde weigering van hernieuwing.

Derhalve heeft een kapitaalvennootschap steeds de mogelijkheid de huurhernieuwing te weigeren, mits toepassing van artikel 16.IV, en dienvolgens mits betaling van een uitzettingsvergoeding.

B.6.2. Het verschil in behandeling is pertinent en redelijk verantwoord ten aanzien van het door de wetgever nagestreefde doel, dat in B.5 is omschreven :

- enerzijds omdat men, door - overeenkomstig artikel 17 - het recht om de huurhernieuwing te weigeren, te beperken tot de gevallen waarbij de verhuurder-kapitaalvennootschap zijn hoofdzetel naar het verhuurde goed verplaatst of uitbreidt, wanneer die hoofdzetel in een naburig goed is gevestigd, verhindert dat de verhuurder-kapitaalvennootschap zijn recht zou misbruiken;

- anderzijds omdat de weigeringsgronden van artikel 16 van de Handelshuurwet niet van dwingend recht zijn, zodat de verhuurder-kapitaalvennootschap steeds de mogelijkheid heeft om, in de huurovereenkomst, één of meer van die weigeringsgronden uit te sluiten.

B.7. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 17 van afdeling *2bis* (« 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 Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op de openbare terechtzitting van 14 november 2012.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

M. Bossuyt