

Rolnummer 5643
Arrest nr. 53/2014 van 27 maart 2014

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over artikel 12 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Rechtbank van eerste aanleg te Mechelen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Alen en J. Spreutels, en de rechters E. De Groot, L. Lavrysen, J.-P. Moerman, E. Derycke en P. Nihoul, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter A. Alen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 28 mei 2013 in zake de nv « Europabank » tegen de vzw « Sylva », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 4 juni 2013, heeft de Rechtbank van eerste aanleg te Mechelen de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 12 van de handelshuurwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet geïnterpreteerd in die zin dat een huurder door de natuurlijke persoon-verkrijger van het onroerend goed uit het gehuurde goed kan worden gezet om het persoonlijk in gebruik te nemen, of het op die wijze te doen in gebruik nemen door zijn afstammelingen, aangenomen kinderen of bloedverwanten in de opgaande lijn, door zijn echtgenoot, of 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 tot zijn echtgenoot, daar waar de rechtspersoon-verkrijger zich niet op dit artikel zou kunnen beroepen om het goed in gebruik te laten nemen door een andere rechtspersoon dan de hiervoor genoemde personenvennootschap of door een feitelijke vereniging waarmee hij nauwe banden heeft ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de nv « Europabank », met zetel te 9000 Gent, Burgstraat 170;
- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 4 maart 2014 :

- zijn verschenen :

. Mr. M. Dambre, tevens *loco* Mr. M. Van den Daelen, advocaten bij de balie te Gent, voor de nv « Europabank »;

. Mr. D. Smets *loco* Mr. S. Ronse en Mr. G. Dewulf, advocaten bij de balie te Kortrijk, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers E. De Groot en P. Nihoul 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 bodemgeskil

Op 28 oktober 2002 sluiten Carine Tortelboom en de nv « Europabank » een handelshuurovereenkomst betreffende een kantoorruimte te Lier voor een duur van negen jaar. Op 31 maart 2010 verkoopt Carine Tortelboom het verhuurde goed aan de vzw « Sylva ». Bij aangetekende brief van 21 april 2010 zegt de vzw « Sylva » de huurovereenkomst met de nv « Europabank » op, met als reden dat de ondergetekenden van de brief het goed persoonlijk wensen te betrekken. Vanaf 17 oktober 2011 stelt de vzw « Sylva » het pand ter beschikking van de Algemene Centrale der Liberale Vakbonden van België (hierna : de ACLVB).

Op 22 september 2011 dagvaardt de nv « Europabank » de vzw « Sylva » voor de Vrederechter te Lier, in hoofdzaak om de vzw te horen veroordelen tot betaling van een vergoeding van drie jaar huur ten bedrage van 45 000 euro op grond van artikel 25, 3°, van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet), en dit omdat er volgens haar geen sprake is van « eigen gebruik » in de zin van artikel 16 van de Handelshuurwet. Na te hebben vastgesteld dat de verwevenheid tussen de vzw « Sylva » en de ACLVB zodanig groot is dat die laatste niet als een derde kan worden beschouwd ten aanzien van de eerste, oordeelt de Vrederechter te Lier op 4 april 2012 dat de vordering van de nv « Europabank » ongegrond is.

Tegen die beslissing gaat de nv « Europabank » in beroep bij de Rechtbank van eerste aanleg te Mechelen. De Rechtbank is van oordeel dat artikel 16, I, 1°, van de Handelshuurwet niet alleen door natuurlijke personen, maar ook door rechtspersonen kan worden aangevoerd om een verhuurd goed zelf in gebruik te nemen, maar meent dat de vzw « Sylva » en de ACLVB juridisch aparte entiteiten zijn die niet zomaar kunnen worden gelijkgeschakeld. De Rechtbank stelt niettemin vast dat er een nauwe band bestaat tussen de vzw « Sylva » en de ACLVB, omdat de vzw « Sylva » is opgericht door de ACLVB, die eveneens instaat voor de financiering van de vzw, omdat het enige maatschappelijk doel van de vzw bestaat in het steunen van de ACLVB, omdat het lidmaatschap van de vzw het lidmaatschap van de ACLVB vereist, omdat beide entiteiten door dezelfde personen worden bestuurd en dezelfde btw- eenheid vormen, omdat het vermogen van de vzw bij ontbinding overgaat op de ACLVB en omdat beide entiteiten dezelfde maatschappelijk zetel en hetzelfde logo hebben. De Rechtbank van eerste aanleg stelt eveneens vast dat artikel 12 van de Handelshuurwet voor de verhuurder die een natuurlijke persoon is, erin voorziet dat hij de handelshuur kan opzeggen indien één van zijn verwanten, opgesomd in artikel 16, I, 1°, van dezelfde wet, het pand in gebruik wenst te nemen, maar niet in een gelijksoortige bepaling voor de verhuurder die een rechtspersoon is en die het goed in gebruik wil laten nemen door een andere rechtspersoon of een feitelijke vereniging waarmee hij nauwe banden heeft. De Rechtbank van eerste aanleg acht het vervolgens aangewezen bovenvermelde prejudiciële vraag te stellen aan het Hof.

III. In rechte

- A -

A.1. De Ministerraad is allereerst van oordeel dat het antwoord op de prejudiciële vraag slechts relevant is voor de oplossing van het bodemgeskil in zoverre het betrekking heeft op de situatie van de verkrijger van een onroerend goed die een einde wenst te maken aan de lopende handelshuurovereenkomst om dat goed nadien te laten gebruiken door een feitelijke vereniging waarmee hij nauwe banden heeft.

A.2.1. De Ministerraad meent vervolgens dat de in de prejudiciële vraag vermelde categorieën van personen niet vergelijkbaar zijn, voornamelijk omdat een feitelijke vereniging geen rechtspersoonlijkheid heeft.

A.2.2. De Ministerraad zet uiteen dat het Hof wordt gevraagd een vergelijking te maken tussen vennootschappen die na de aankoop van een onroerend goed een einde wensen te stellen aan de lopende handelshuurovereenkomst betreffende dat goed, naargelang zij dat wensen te doen om het onroerend goed te laten gebruiken door een personenvennootschap waarmee zij een door de wetgever gedefinieerde persoonlijke band hebben, dan wel door een feitelijke vereniging waarmee zij een bepaalde band hebben.

Met betrekking tot de eerstgenoemde categorie van vennootschappen doet de Ministerraad gelden dat het objectief controleerbaar is of de vennootschap die een onroerend goed verkrijgt al dan niet de door de wetgever gedefinieerde persoonlijke band met de bedoelde personenvennootschap bezit, vermits dit kan worden afgeleid uit de statuten van de betrokken vennootschap.

Dit is volgens de Ministerraad fundamenteel anders bij de laatstgenoemde categorie van vennootschappen. Vermits een feitelijke vereniging geen vennootschapsstructuur kent en bijgevolg niet wordt bestuurd door vennoten, kan volgens hem niet worden gecontroleerd welke personen achter de feitelijke vereniging schuilgaan, laat staan dat kan worden nagegaan of die personen daadwerkelijk in een graad van bloedverwantschap of aanverwantschap staan ten opzichte van de verkrijger van het onroerend goed of diens echtgenoot. Vermits een feitelijke vereniging geen eigen patrimonium bezit, kan volgens de Ministerraad evenmin worden nagegaan wie 75 pct. van het kapitaal van de vereniging bezit.

A.3.1. In zoverre het Hof zou oordelen dat de in de prejudiciële vraag vermelde categorieën van personen wel vergelijkbaar zijn, meent de Ministerraad dat het in het geding zijnde verschil in behandeling redelijk is verantwoord.

A.3.2. Hij doet gelden dat de wetgever het recht van de nieuwe eigenaar om een einde te maken aan de lopende handelshuurovereenkomst heeft beperkt omdat hij, ten eerste, een billijk evenwicht in het leven wou roepen tussen de bescherming van de handelszaak en de wettige belangen van de eigenaar van een onroerend goed, ten tweede, de huurder de nodige waarborgen wou bieden betreffende de duur van de handelshuurovereenkomst en, ten derde, de handelaar wou beschermen tegen een ongeoorloofd gebruik van het recht tot terugname van het onroerend goed. Hij meent dat de nagestreefde doelstellingen geoorloofd zijn.

A.3.3. De Ministerraad is van oordeel dat het in het geding zijnde verschil in behandeling steunt op een objectief criterium. Hij doet gelden dat dit criterium twee elementen bevat : enerzijds, het statuut van vennoot en het bezit van een bepaald aandeel in het kapitaal van de desbetreffende personenvennootschap en, anderzijds, de graad van bloedverwantschap of aanverwantschap van de betrokken vennoot van de personenvennootschap ten aanzien van de verkrijger van het onroerend goed. Hij wijst erop dat beide elementen objectief controleerbaar zijn.

A.3.4. De Ministerraad is van oordeel dat het in het geding zijnde verschil in behandeling eveneens pertinent en redelijk verantwoord is ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde doelstellingen, ten eerste, omdat het voor de verkrijger van het onroerend goed niet absoluut onmogelijk wordt gemaakt een einde te maken aan de lopende handelshuurovereenkomst en aldus gebruik te maken van zijn eigendomsrecht, ten tweede, omdat het de huurder de zekerheid verschaft dat de verkrijger de lopende handelshuurovereenkomst niet kan opzeggen op grond van gelijk welke band met gelijk welke feitelijke vereniging en, ten derde, omdat de in artikel 12 van de Handelshuurwet bedoelde gevallen waarin een overeenkomst na de verkoop van het onroerend goed kan worden beëindigd, geen rechtsregels van dwingend recht zijn.

A.4. De nv « Europabank » zet uiteen dat de verkrijger van een goed, overeenkomstig artikel 12 van de Handelshuurwet, de handelshuurovereenkomst betreffende dat goed kan opzeggen, wanneer hij het persoonlijk in gebruik wenst te nemen of wanneer hij het in gebruik wenst te laten nemen door een van zijn « nauwe verwanten ». Zij meent dat de wetgever met die bepaling in hoofdzaak de belangen van de handelshuurder heeft willen vrijwaren en dat die doelstelling een beperking van de contractsvrijheid en het eigendomsrecht van de verhuurder verantwoordt.

A.5.1. De nv « Europabank » doet vervolgens gelden dat de « nauwe verwanten » ten voordele van wie de verkrijger van een onroerend goed de handelshuurovereenkomst kan opzeggen, limitatief worden opgesomd in de in het geding zijnde bepaling en in hoofdzaak personen betreft die in een bepaalde betrekking van bloedverwantschap of aanverwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot. Zij wijst erop dat ook een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in dezelfde betrekking van bloedverwantschap of aanverwantschap staan tot de verhuurder of tot zijn echtgenoot, wordt beschouwd als een « nauwe verwant ». Zij zet uiteen dat het begrip « personenvennootschap » slaat op alle soorten vennootschappen met uitzondering van de naamloze vennootschap en van de commanditaire vennootschap. Zij meent dat een personenvennootschap een besloten of familiaal karakter heeft en daardoor aansluit bij het begrip « verwantschap ».

A.5.2. Ook een rechtspersoon kan, volgens de nv «Europabank», als verhuurder de aanvraag tot huurhervorming weigeren voor persoonlijk gebruik, zij het dat de handelshuurwetgeving daarbij een onderscheid maakt tussen, enerzijds, vennootschappen met een burgerlijk doel, waarvoor artikel 16, I, 1°, van de Handelshuurwet geldt en, anderzijds, kapitaalvennootschappen, die krachtens artikel 17 van de Handelshuurwet de hervorming slechts kunnen weigeren om de hoofdzetel van het bedrijf van de verhuurder naar het gehuurde goed over te brengen of om die hoofdzetel uit te breiden.

A.5.3. Uit het voorgaande leidt de nv «Europabank» af dat de mogelijkheid tot beëindiging van de handelshuur, bedoeld in de in het geding zijnde bepaling, gestoeld is op het familierechtelijke begrip «verwantschap». Zij doet gelden dat die beëindigingsmogelijkheid niet geldt voor kapitaalvennootschappen en dat die mogelijkheid voor die vennootschappen niet kan worden uitgebreid tot de betrekkingen tussen moeder- en dochtervennootschappen, vermits er in dat geval niet kan worden gesproken van een verwantschap in de familierechtelijke zin.

A.6. De nv «Europabank» doet gelden dat er zich in de pachtwetgeving een vergelijkbare problematiek voordoet, vermits de verpachter de pachtovereenkomst kan beëindigen om het verpachte goed te laten exploiteren door één van de in de wet vermelde familieleden, terwijl een beëindiging niet mogelijk is om de exploitatie van het verpachte goed aan een vennootschap over te dragen, zelfs niet wanneer één van de in de wet vermelde familieleden zaakvoerder is van die vennootschap. Zij wijst erop dat het Hof bij zijn arrest nr. 164/2008 van 20 november 2008 heeft geoordeeld dat het voormelde door de pachtwetgeving in het leven geroepen verschil in behandeling bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.7.1. De nv «Europabank» wijst vervolgens erop dat artikel 17 van de Handelshuurwet, volgens hetwelk kapitaalvennootschappen de handelshuur slechts kunnen beëindigen om hun hoofdzetel naar het gehuurde goed over te brengen of om die zetel uit te breiden, in bepaalde rechtsleer wordt bekritiseerd, onder meer op grond van het gegeven dat een rechtspersoon principieel over een volledige rechtsbekwaamheid beschikt, zodat er geen reden zou zijn om rechtspersonen anders te behandelen dan natuurlijke personen, evenmin om personenvennootschappen anders te behandelen dan kapitaalvennootschappen. Zij doet daarbij gelden dat in die rechtsleer het criterium van de «vereenzelviging van belangen» wordt voorgesteld om te bepalen of een vennootschap de handelshuur kan opzeggen ten voordele van een andere vennootschap. Zij meent evenwel dat het voormelde criterium niet in de wet is terug te vinden.

A.7.2. De nv «Europabank» verwijst in dit kader naar het arrest nr. 140/2012 van 14 november 2012, waaruit zij afleidt dat het door de Handelshuurwet in het leven geroepen verschil in behandeling, op het vlak van de beëindiging van de handelshuur, tussen personenvennootschappen en kapitaalvennootschappen bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

A.8. De nv «Europabank» besluit dat de leden van een feitelijke vereniging en die feitelijke vereniging zelf niet kunnen worden gelijkgesteld met de door de wet beoogde familiale verwanten van de verhuurder. Het in de prejudiciële vraag vermelde verschil in behandeling volgt volgens haar uit de verschillende juridische aard van de te vergelijken categorieën - natuurlijke personen, rechtspersonen en feitelijke verenigingen - en berust volgens haar bijgevolg op een objectief criterium. Zij meent dat dit verschil in behandeling eveneens pertinent is ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde doelstellingen en redelijk is verantwoord.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag betreft artikel 12 van afdeling 2*bis* («Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet), dat bepaalt :

«Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder

bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straffe van verval.

Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, ingeval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft ».

B.1.2. Artikel 16 van de Handelshuurwet, waarnaar de in het geding zijnde bepaling verwijst, bepaalt onder meer :

« I. 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 tot zijn echtgenoot.

[...] ».

B.2. Het Hof wordt gevraagd of artikel 12 van de Handelshuurwet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in de interpretatie dat een natuurlijke persoon die een onroerend goed verkrijgt, de handelshuurder uit dat goed kan zetten om het in gebruik te laten nemen door één van de in artikel 16, I, 1°, van de Handelshuurwet opgesomde personen, terwijl een rechtspersoon die een onroerend goed verkrijgt de handelshuurder niet uit dat goed kan zetten om het in gebruik te laten nemen door een andere rechtspersoon - die geen personenvennootschap is - of een feitelijke vereniging waarmee de verkrijgende rechtspersoon « nauwe banden » heeft.

B.3.1. Zoals de Ministerraad opmerkt, is het antwoord op de gestelde prejudiciële vraag voor het oplossen van het geschil dat het verwijzende rechtscollege moet beslechten, klaarblijkelijk slechts nuttig in zoverre die vraag betrekking heeft op de situatie van een rechtspersoon die de handelshuurder uit een onroerend goed wenst te zetten om het in gebruik te laten nemen door een feitelijke vereniging waarmee die rechtspersoon « nauwe banden » heeft. De zaak die hangende is voor het verwijzende rechtscollege betreft immers een

uitzetting door een rechtspersoon ten voordele van een feitelijke vereniging en dus niet ten voordele van een andere rechtspersoon.

B.3.2. Uit de verwijzingsbeslissing blijkt dat het verwijzende rechtscollege het bestaan van « nauwe banden » tussen de rechtspersoon en de desbetreffende feitelijke vereniging afleidt uit het feit dat de rechtspersoon is opgericht door de feitelijke vereniging, die eveneens instaat voor de financiering van de rechtspersoon, het feit dat het enige maatschappelijk doel van de rechtspersoon bestaat in het steunen van de feitelijke vereniging, het feit dat het lidmaatschap van de rechtspersoon het lidmaatschap van de feitelijke vereniging vereist, het feit dat beide entiteiten door dezelfde personen worden bestuurd en dezelfde btw-eenheid vormen, het feit dat het vermogen van de rechtspersoon bij ontbinding overgaat op de feitelijke vereniging en het feit dat beide entiteiten dezelfde maatschappelijke zetel en hetzelfde logo hebben.

B.3.3. Het Hof beperkt zijn onderzoek van de prejudiciële vraag bijgevolg tot de situatie van een rechtspersoon die de handelshuurder uit een onroerend goed wenst te zetten ten voordele van een feitelijke vereniging met wie de rechtspersoon « nauwe banden » heeft zoals vermeld in B.3.2.

B.4. In tegenstelling tot wat de Ministerraad beweert, zijn de in de prejudiciële vraag vermelde categorieën van personen ten aanzien van de in het geding zijnde bepaling voldoende vergelijkbaar, vermits het in beide gevallen gaat om personen die de lopende handelshuurovereenkomst wensen op te zeggen ten voordele van een persoon of een vereniging met wie of waarmee zij banden hebben die als nauw zouden kunnen worden omschreven.

B.5.1. Krachtens de in het geding zijnde bepaling, in samenhang gelezen met artikel 16, I, 1°, van de Handelshuurwet, mag hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder uit dat goed zetten om het persoonlijk in gebruik te nemen of om het « 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 tot zijn echtgenoot ».

B.5.2. Uit de voormelde opsomming kan worden afgeleid dat de wetgever de opzegging van de handelshuur mogelijk heeft willen maken wanneer er sprake is van een familiale verwantschap tussen de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en de persoon ten voordele van wie de huur wordt opgezegd. Ook wanneer het gaat om een opzegging van de handelshuur ten voordele van een personenvennootschap, is een familiale band van verwantschap bepalend, zij het dat in dat geval de verwantschap wordt beoordeeld ten aanzien van de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten.

B.6. De in het geding zijnde bepaling laat een rechtspersoon die een onroerend goed verkrijgt evenwel niet toe de handelshuur op te zeggen ten voordele van een feitelijke vereniging waarmee die rechtspersoon nauwe banden heeft zoals vermeld in B.3.2.

B.7. Het in het geding zijnde verschil in behandeling berust op een objectief criterium, meer bepaald het al dan niet bestaan van een band van verwantschap in de familierechtelijke betekenis van het woord tussen, enerzijds, de persoon die het onroerend goed verkrijgt of zijn echtgenoot en, anderzijds, de natuurlijke persoon of de vennoten van de personenvennootschap ten voordele van wie of waarvan de handelshuur wordt opgezegd. Bovendien bestaat er een objectief verschil tussen, enerzijds, natuurlijke personen en vennootschappen, en, anderzijds, feitelijke verenigingen, die niet beschikken over rechtspersoonlijkheid.

B.8.1. Uit de parlementaire voorbereiding van de Handelshuurwet blijkt dat de wetgever de huurder van een handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren en tegelijkertijd een evenwicht wilde vinden tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder.

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).

B.8.2. De mogelijkheid voor de persoon die het verhuurde goed verkrijgt om de huurder uit dat goed te zetten met de bedoeling het persoonlijk in gebruik te nemen of het in gebruik te laten nemen door één van zijn verwanten of door een personenvennootschap waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten verwant met hem zijn, werd tijdens de parlementaire voorbereiding omschreven als een « uitvloeisel van het eigendomsrecht » (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, p. 31).

B.8.3. De parlementaire voorbereiding doet in het algemeen ervan blijken dat de wetgever, bij het zoeken naar een evenwicht tussen, enerzijds, de bescherming van de handelszaak en, anderzijds, de wettige belangen van de eigenaar, ervan is uitgegaan dat die laatste vanwege zijn eigendomsrecht in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid moet hebben om de handelshuur op te zeggen, maar eveneens dat die opzeggingsmogelijkheid, in het belang van de bescherming van de handelszaak, strikt dient te worden begrensd. Hij is daarbij uiteindelijk van oordeel geweest dat van de bescherming van de handelszaak kan worden afgeweken wanneer de verkrijger het onroerend goed zelf in gebruik wenst te nemen of dat goed in gebruik wenst te laten nemen door personen die - op de in artikel 16, I, 1°, van de Handelshuurwet omschreven wijze - met hem of met zijn echtgenoot verwant zijn in de familierechtelijke betekenis van het woord.

B.9.1. Ten aanzien van de door de wetgever nagestreefde doelstellingen, en rekening houdend met de ruime beoordelingsbevoegdheid waarover hij beschikt bij het tegen elkaar afwegen van de te dezen in het geding zijnde belangen, is het niet zonder redelijke verantwoording dat de verkrijger van een goed de lopende handelshuur met het oog op een ingebruikname door een andere persoon dan de huurder slechts kan opzeggen wanneer hij het goed zelf in gebruik wenst te nemen of wanneer hij het in gebruik wenst te laten nemen door personen met wie hij een bepaalde verwantschapsband in de familierechtelijke betekenis van het woord heeft. Het hanteren van het criterium van de familierechtelijke verwantschapsband laat overigens toe de personen ten voordele van wie de handelshuur kan worden opgezegd op een duidelijke en een beperkende wijze te omschrijven, wat bijdraagt tot het bereiken van de doelstelling betreffende de bescherming van de handelszaak.

B.9.2. De wetgever vermocht redelijkerwijze ervan uit te gaan dat een opzeggingsmogelijkheid ten voordele van feitelijke verenigingen waarmee de verkrijger op één of andere manier een « nauwe band » zou hebben, aanleiding zou kunnen geven tot misbruiken - een feitelijke vereniging heeft immers geen rechtspersoonlijkheid en kan te allen tijde op een informele wijze worden opgericht - en afbreuk zou kunnen doen aan de door hem nagestreefde doelstelling betreffende de bescherming van de handelszaak.

B.10. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 12 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 27 maart 2014.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Alen