

Rolnummer 5692
Arrest nr. 84/2014 van 22 mei 2014

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vragen betreffende de artikelen 13 en 14 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 Koophandel te Tongeren.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. Onderwerp van de prejudiciële vragen en rechtspleging

Bij vonnis van 28 juni 2013 in zake de nv « Lepaco » en de nv « Coenen Holding » tegen de nv « Jadir », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 3 juli 2013, heeft de Rechtbank van Koophandel te Tongeren de volgende prejudiciële vragen gesteld :

« 1. Schendt art. 14 Handelshuurwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang met art. 1, 1 EP EVRM, in zoverre de handelshuurder, die geen hernieuwing van de handelshuur heeft aangevraagd conform art. 14 van de Handelshuurwet automatisch van de eigendom van zijn handelszaak wordt beroofd, minstens deze in aanzienlijke mate in waarde ziet dalen, terwijl het al dan niet aanvragen van een huurhernieuwing voor de verhuurder (die als contractspartij bij dezelfde overeenkomst) niet dergelijke gevolgen heeft ?

2. Schenden de artikelen 13 en 14 Handelshuurwet, al dan niet in samenhang met art. 1736 B.W., de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al dan niet in samenhang met art. 1, 1 EP EVRM, in zoverre de handelshuurovereenkomst bij het verstrijken van de (bedongen) duur automatisch eindigt, daar waar de Pachtwet (art. 4) en de Woninghuurwet (art. 3, § A [lees : art. 3, § 1, derde lid]) uitdrukkelijk afwijken van het gemeenrechtelijke principe van art. 1736 B.W. en in een automatische verlenging van de huurovereenkomst voorzien ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de nv « Lepaco » en de nv « Coenen Holding », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. K. Vanhove, advocaat bij de balie te Hasselt;

- de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. S. Ronse en Mr. G. Dewulf, advocaten bij de balie te Kortrijk.

Op de openbare terechtzitting van 1 april 2014 :

- zijn verschenen :

. Mr. K. Vanhove, voor de nv « Lepaco » en de nv « Coenen Holding »;

. Mr. R. Meeus, advocaat bij de balie te Brussel, *loco* Mr. S. Ronse en Mr. G. Dewulf, voor de Ministerraad;

- hebben de rechters-verslaggevers L. Lavrysen en J.-P. Snappe 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*

Het geschil heeft betrekking op de beëindiging van een handelshuurovereenkomst. Aangezien de huurder zijn recht op hernieuwing van de handelshuur niet heeft uitgeoefend, is de overeenkomst op 31 januari 2013 geëindigd, zoals de vrederechter op verzoek van de verhuurder heeft vastgesteld.

De huurder vraagt de Rechtbank van Koophandel te Tongeren, zitting houdende in hoger beroep, te verklaren dat de handelshuurovereenkomst met ingang van 1 februari 2013 tegen dezelfde voorwaarden wordt hernieuwd. Alvorens uitspraak te doen, stelt de Rechtbank de hiervoor aangehaalde prejudiciële vragen.

III. *In rechte*

- A -

Ten aanzien van de eerste prejudiciële vraag

A.1. De nv « Lepaco » en de nv « Coenen Holding », appellanten voor de verwijzende rechter, refereren allereerst aan de rechtspraak van het Hof volgens welke de huurder en de verhuurder, als partijen bij eenzelfde contract, vergelijkbare categorieën zijn (arrest nr. 72/97 van 25 november 1997, B.2). Vervolgens voeren zij aan dat het verschil in behandeling van beide categorieën niet redelijk verantwoord is ten aanzien van het doel van de wetgever, dat erin bestaat een zekere stabiliteit te waarborgen voor de huurder van een handelszaak en tegelijkertijd een evenwicht tot stand te brengen tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Door de huurder automatisch vervallen te verklaren, bij gebrek aan een hernieuwingsaanvraag binnen de wettelijke periode, zonder mogelijkheid om rekening te houden met de concrete omstandigheden, zou artikel 14 van de Handelshuurwet niet evenredig zijn in het licht van de voormelde doelstelling. Terwijl de huurder door die bepaling het risico loopt zijn handelszaak te verliezen, zou de verhuurder geen enkel economisch risico lopen. Uit de feiten van het bodemgeschil zou bovendien blijken dat de verhuurder op de hoogte was van de bedoeling van de huurder om de overeenkomst ook na het verstrijken van de duur voort te zetten.

Voorts betogen de appellanten dat de in het geding zijnde bepaling geen billijk evenwicht tot stand brengt tussen de vereisten van het algemeen belang en de vrijwaring van het eigendomsrecht van de handelshuurders, maar integendeel aan die laatsten een buitensporige last oplegt. Het verzuim van een hernieuwingsaanvraag, per aangetekend schrijven binnen een welbepaalde periode, doet voor de huurder automatisch zijn recht op hernieuwing van de huurovereenkomst vervallen, waardoor zijn handelszaak en de daaraan verbonden tewerkstelling verloren gaat, zonder dat hij over enige herstelmogelijkheid beschikt of enige vergoeding ontvangt. Het Hof zou bij zijn onderzoek rekening moeten houden met alle betrokken belangen en alle relevante omstandigheden, inclusief het gedrag van de procespartijen en hun goede trouw. Uit de feiten van het bodemgeschil zou duidelijk de kwade trouw van de verhuurder blijken bij het beroep op de vervalregeling, vervat in de in het geding zijnde bepaling, ten einde de waarde van de handelszaak op te strijken. Nu die bepaling daarvoor in geen enkele vergoeding voorziet, zou zij onverenigbaar zijn met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

A.2. Volgens de Ministerraad wordt in wezen de procedure tot hernieuwing van de lopende handelshuurovereenkomst in het geding gebracht. In het door de appellanten aangehaalde arrest heeft het Hof reeds uitdrukkelijk gesteld dat artikel 14 van de Handelshuurwet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet schendt in zoverre er strenge vormvoorschriften worden opgelegd op straffe, voor de huurder, van verval van zijn recht op hernieuwing en nietigheid van zijn aanvraag tot hernieuwing. Vervolgens voert de Ministerraad aan dat de verwijzende rechter geen vergelijkbare categorieën van personen tegenover elkaar plaatst, aangezien de handelseigendom uitsluitend toekomt aan de huurder en niet aan de eigenaar van het handelspand. Bij een letterlijke lezing van de prejudiciële vraag zou er dus geen sprake kunnen zijn van een schending van het

grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie. Ten slotte meent de Ministerraad dat de vraag ontkennend moet worden beantwoord, aangezien de wetgever een billijk evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder tot stand heeft gebracht. De huurder beschikt immers steeds over de mogelijkheid om zijn voornaamste belang, door de verwijzende rechter omschreven als zijn handelseigendom, te vrijwaren door om een verlenging van de handelshuurovereenkomst te verzoeken.

A.3. De appellanten voor de verwijzende rechter betwisten het standpunt van de Ministerraad dat de prejudiciële vraag reeds zou zijn beantwoord. Het Hof wordt immers ondervraagd over de gevolgen van (de niet-naleving van) het wettelijke hernieuwingsmechanisme en niet over de strikte formaliteiten en de daaraan verbonden sanctie. Daarenboven dienen die gevolgen te worden beoordeeld in het licht van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, dat in het arrest nr. 72/97 niet aan de orde was. Uit dat arrest blijkt overigens wel dat de partijen bij eenzelfde handelshuurovereenkomst vergelijkbaar zijn.

A.4. De Ministerraad blijft bij zijn standpunt. De appellanten voor de verwijzende rechter zouden het belang van de verhuurder, bestaande uit het vrijwaren van diens eigendomsrecht op het betreffende pand, ten onrechte buiten beschouwing laten. De Ministerraad acht het niet kennelijk onredelijk dat geen schadevergoeding moet worden betaald wanneer de huurder niet (tijdig) gebruik maakt van zijn recht op hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Hij merkt ook op dat de partijen na het verstrijken van de termijn nog steeds een nieuwe handelshuurovereenkomst kunnen sluiten.

Ten aanzien van de tweede prejudiciële vraag

A.5. De appellanten voor de verwijzende rechter refereren ook voor het in de tweede prejudiciële vraag vermelde verschil in behandeling aan een vroeger arrest van het Hof waaruit de vergelijkbaarheid van de betrokken categorieën blijkt (arrest nr. 92/2008 van 26 juni 2008, B.4.2). Vervolgens voeren zij aan dat zowel de Woninghuurwet als de Pachtwet, zoals de Handelshuurwet, beogen een stabiele huurrelatie te waarborgen. Anders dan de Handelshuurwet, voorzien de twee andere wetten echter in een automatische verlenging van de huurovereenkomst bij het verstrijken van de termijn, tenzij een van de partijen opzegt. Het zou niet kunnen worden verantwoord dat inzake handelshuur toepassing wordt gemaakt van artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek, naar luid waarvan de huur van rechtswege eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, terwijl inzake woninghuur en pacht uitdrukkelijk van die gemeenrechtelijke regel wordt afgeweken. De in het geding zijnde regeling zou bovendien in schril contrast staan met de wetgeving in onze buurlanden (Frankrijk, Engeland, Nederland), waar een stelsel van automatische continuïteit van de huurovereenkomst werd ingevoerd. Wat het eigendomsrecht betreft, verwijzen de appellanten naar het volledig ontbreken van een vergoeding en naar het voorhanden zijn van een minder verregaand alternatief (zoals blijkt uit de vergelijking met de voormelde buurlanden).

A.6. Naar het oordeel van de Ministerraad vraagt de verwijzende rechter om verschillende categorieën van personen, die vallen onder verschillende procedureregels, met elkaar te vergelijken. Hij meent dat de belangen van de huurder in het voorliggende geval niet op onevenredige wijze worden beperkt, aangezien de in het geding zijnde regeling hem toelaat zijn belangen te vrijwaren door hem een initiatiefrecht te verlenen. Het zou daarentegen kennelijk onredelijk zijn om, op grond van een automatische verlenging van de handelshuurovereenkomst, de eigendom van de verhuurder als zakelijk en bestendig recht te bezwaren met een blijvende erfdienstbaarheid van « handelseigendom ». Een dergelijke stelling zou neerkomen op het miskennen van de eigendomsrechten van de verhuurder, eigenaar van het betrokken pand.

A.7. Volgens de appellanten voor de verwijzende rechter betreft de prejudiciële vraag geen procedureregels, maar de materiële bescherming van subjectieve rechten.

- B -

B.1. Artikel 13 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet) bepaalt :

« De huurder heeft 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. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen.

Is evenwel de verhuurder of een der verhuurders minderjarig op het ogenblik van de hernieuwing van de huur, dan kan de duur daarvan beperkt worden tot de tijd die nog moet lopen tot aan zijn meerderjarigheid ».

Artikel 14 van de Handelshuurwet bepaalt :

« De huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, moet zulks op straffe van verval bij exploit van gerechtsdeurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

Komen partijen niet tot overeenstemming, dan moet de onderhuurder, die, om zijn rechten ten opzichte van de verhuurder te vrijwaren, zijn aanvraag, zoals bepaald in artikel 11, II, tweede lid, ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, de hoofdhuurder en de verhuurder dagvaarden binnen dertig dagen na het afwijzend antwoord van een van beiden, of, indien een van hen niet heeft geantwoord, binnen dertig dagen na het verstrijken van de termijn van drie maanden. De verhuurder die zijn houding ten opzichte van de onderhuurder niet heeft bepaald, kan in de loop der instantie en binnen de termijnen die hem door de rechter worden toegestaan, zijn recht van terugneming invoeren of de hernieuwing afhankelijk stellen van andere voorwaarden.

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.

Vanaf de aanvang der achttiende maand vóór het eindigen van de lopende huur, moet de huurder, overeenkomstig de gebruiken, de mogelijke gegadigden toelaten tot het bezichtigen van het goed ».

B.2. De voormelde bepalingen verlenen de huurder het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, op hernieuwing van de handelshuur (artikel 13) en regelen de wijze waarop dat recht moet worden uitgeoefend (artikel 14). Indien de huurder verzuimt zijn recht uit te oefenen, binnen de wettelijk bepaalde termijn, dan eindigt de handelshuurovereenkomst bij het verstrijken van de bedongen duur en wordt de handelshuurder, naar luid van de eerste prejudiciële vraag, « automatisch van de eigendom van zijn handelszaak beroofd » of zou minstens de waarde van zijn handelszaak aanzienlijk verminderen.

De verwijzende rechter wenst van het Hof te vernemen of daardoor de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens, worden geschonden. Hij vergelijkt de situatie van de huurder met die van de verhuurder (eerste prejudiciële vraag) en met die van de huurder van een woning en de pachter (tweede prejudiciële vraag), voor wie het al dan niet aanvragen van een hernieuwing van de huur geen soortgelijke gevolgen heeft.

B.3. Volgens de gemeenrechtelijke regel eindigt een huurovereenkomst van rechtswege wanneer de bepaalde tijd is verstreken, zonder dat een opzegging is vereist (artikel 1737 van het Burgerlijk Wetboek).

Inzake woninghuur en pacht heeft de wetgever in een uitzondering op die regel voorzien : bij gebrek aan tijdige opzegging wordt de woninghuur of de pacht voor een duur van drie jaar (artikel 3, § 1, derde lid, van de Woninghuurwet van 20 januari 1991) of negen jaar (artikel 4 van de Pachtwet van 4 november 1969) verlengd.

Inzake handelshuur heeft de wetgever niet in een automatische verlenging van de huurovereenkomst voorzien.

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 cliëntele bij gelegenheid van het verstrijken van een huurovereenkomst, hetzij, ten slotte, tegen verrijking zonder oorzaak » (*Parl. St.*, Kamer, 1947-1948, nr. 20, pp. 2 en 4).

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.5. Het belang van de huurder betreft de mogelijkheid tot voortzetting van zijn handelszaak, die als een eigendom in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens moet worden beschouwd (zie o.m. EHRM, grote kamer, 25 maart 1999, *Iatridis t. Griekenland*, § 54). Het belang van de verhuurder houdt eveneens verband met zijn eigendom, meer bepaald het vrij gebruik van zijn eigendom in de zin van de voormelde verdragsbepaling (zie o.m. EHRM, grote kamer, 28 juli 1999, *Immobiliari Saffi t. Italië*, § 46).

Elke inmenging in het recht op eigendom dient een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen de vereisten van het algemeen belang en van de bescherming van het recht van eenieder op het ongestoorde genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

B.6. Weliswaar heeft de wetgever inzake handelshuur niet voorzien in een automatische verlenging van de huurovereenkomst bij het verstrijken van de termijn, maar de in het geding zijnde bepalingen verlenen de huurder het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, om 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 de partijen dat blijkt uit een authentieke akte of uit een voor de rechter afgelegde verklaring (artikel 13 van de Handelshuurwet). Het volstaat dat de huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, dat bij exploit van gerechtsdeurwaarder of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder brengt, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. De kennisgeving moet op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde (artikel 14 van dezelfde wet).

De verhuurder kan onder bepaalde voorwaarden de hernieuwing van de huur weigeren (artikel 16 van dezelfde wet).

B.7. Rekening houdend met de ruime beoordelingsvrijheid waarover de wetgever in sociaaleconomische aangelegenheden beschikt, heeft hij een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen de in het geding zijnde belangen in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. De wetgever heeft zijn beoordelingsmarge niet overschreden door de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid en een tijdige kennisgeving van hun wil tot hernieuwing van de huurovereenkomst op te leggen.

Bij zijn arrest nr. 72/97 van 25 november 1997 heeft het Hof geoordeeld :

« dat het recht op hernieuwing, georganiseerd in de wet van 30 april 1951, voor de verhuurder, ten opzichte van het gemeen recht van de overeenkomsten, een substantiële beperking van zijn contractuele vrijheid impliceert, zowel wat het gevolg van zijn stilzwijgen betreft als op het vlak van de redenen die hij kan aanvoeren om het bod te weren. Rekening houdend met die gevolgen, is het te begrijpen dat de wetgever wilde waarborgen dat de

verhuurder over zijn verplichtingen inzake hernieuwing op betrouwbare wijze wordt ingelicht ».

De wetgever heeft daarenboven, 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 gemilderd door te bepalen dat, indien de van het recht op hernieuwing vervallen huurder, na het eindigen van de huur in het bezit van het verhuurde goed gelaten wordt, een nieuwe huur van onbepaalde duur tot stand komt (artikel 14, derde lid, van de Handelshuurwet).

B.8. Bij het beoordelen van de grondwettigheid van de aan het Hof voorgelegde bepalingen vermag het Hof ten slotte geen rekening te houden, zoals de appellanten voor de verwijzende rechter wensen, met het aangevoerde deloyale gedrag en de kwade trouw van de geïntimeerde in het aan de prejudiciële vragen ten grondslag liggende geschil. Het komt in voorkomend geval de verwijzende rechter toe daaraan een passend gevolg te geven.

B.9. De in het geding zijnde bepalingen doen niet op discriminerende wijze afbreuk aan het eigendomsrecht op de handelszaak waarover de huurder beschikt.

B.10. De prejudiciële vragen dienen ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 13 en 14 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek schenden niet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 22 mei 2014.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Alen