

Rolnummer 6447
Arrest nr. 69/2017 van 15 juni 2017

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag over artikel 18 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Rechtbank van Koophandel te Nijvel.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters J. Spreutels en E. De Groot, en de rechters J.-P. Snappe, J.-P. Moerman, E. Derycke, P. Nihoul en R. Leysen, bijgestaan door de griffier F. Meersschaut, onder voorzitterschap van voorzitter J. Spreutels,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 8 juni 2016 in zake de bvba « Carttime » tegen de cva « Wereldhave Belgium », waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 13 juni 2016, heeft de Rechtbank van Koophandel te Nijvel de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 18 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het de verplichtingen van de verhuurder tot mededeling en tot informatie niet preciseert en oplegt met betrekking tot de voorwaarden van de aanhangigmaking bij de vrederechter indien er ‘ onenigheid blijft bestaan ’, terwijl artikel 14 van de wet op de handelshuurovereenkomsten strenge vormvoorschriften oplegt aan de huurder die de hernieuwing aanvraagt, en zulks op straffe van verval van het recht op hernieuwing ? ».

De cva « Wereldhave Belgium » heeft een memorie ingediend.

Bij beschikking van 22 februari 2017 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers P. Nihoul en E. Derycke te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 8 maart 2017 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 8 maart 2017 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*

Bij de Rechtbank van Koophandel te Nijvel wordt hoger beroep ingesteld, tegen een vonnis dat op 14 november 2013 werd gewezen door de Vrederechter van het kanton Nijvel, door de bvba « Carttime ». Die vennootschap heeft op 15 oktober 2004 een handelshuurovereenkomst gesloten met de cva « Wereldhave Belgium ». Op 28 juni 2012 heeft zij verzocht om een hernieuwing van de huurovereenkomst, die de geïntimeerde op 1 september 2012 heeft aanvaard mits een verhoging van de huurprijs. Op 8 oktober 2012 heeft zij de geïntimeerde partij geschreven om aan te geven dat zij de hernieuwing aanvaardde, op voorwaarde dat de verhoging van de huurprijs zou worden verminderd met 50 euro per vierkante meter gedurende de eerste drie jaren van de overeenkomst.

De Rechtbank van Koophandel te Nijvel is in de eerste plaats van mening dat de gemeenrechtelijke regels niet van toepassing zijn, wegens het formalisme van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten. Zij preciseert vervolgens dat de appellante vervallen is van haar recht om een hernieuwing te vragen, omdat de huurder, met toepassing van artikel 18 van de wet op de handelshuurovereenkomsten, verplicht is, indien tussen de partijen onenigheid blijft bestaan, zich tot de rechter te wenden binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

Op verzoek van de appellante werpt de Rechtbank de vraag op naar de ongrondwettigheid van die bepaling. Zij is van mening dat te dezen, indien de verhuurder de aandacht van de huurder had gevestigd op de wettelijke vereiste dat een rechtsvordering moet worden ingesteld, in geval van blijvende onenigheid, uiterlijk binnen dertig dagen na zijn antwoord, de appellante zeker een vordering zou hebben ingesteld, gezien de duidelijke belangstelling die zij heeft voor de locatie, waarvoor zij steeds scrupuleus haar verplichtingen, onder meer die inzake betaling van de huur, is nagekomen. Zij wijst erop dat het verschil in regeling tussen de artikelen 14 en 18 van de wet op de handelshuurovereenkomsten des te frapperanter is omdat thans de meeste commerciële verhuurders vastgoedmaatschappijen zijn, gespecialiseerd in de commerciële verhuur en het beheer van handelsgalerijen, terwijl de commerciële huurders heel vaak kleine ondernemingen zijn die niet de interne juridische dienst van bepaalde verhuurders hebben en die zich dus kunnen vergissen in het rigoureuze mechanisme van de hernieuwingsaanvraag.

Het verschil tussen de vormvereisten van artikel 14 van de wet en het ontbreken van zulke vereisten in artikel 18 valt moeilijk te verklaren. Het kan de huurder benadelen die, doordat de verhuurder hem niet heeft ingelicht over zijn verplichtingen, gemakkelijker het risico loopt de voorschriften van de wet niet in acht te nemen, terwijl de verhuurder wel over voldoende inlichtingen beschikt. De Rechtbank is van mening dat dit geschil daarvan het typevoorbeeld is.

De Rechtbank acht het bijgevolg nuttig aan het Grondwettelijk Hof een vraag te stellen over een eventuele discriminatie tussen huurder en verhuurder. Zij is van mening, in tegenstelling tot hetgeen de geïntimeerde partij aanvoert, dat het Hof die vraag nooit heeft beantwoord en dat het in zijn arrest nr. 72/97 van 25 november 1997 uitsluitend de grondwettigheid van artikel 14 van de wet heeft geanalyseerd, zonder artikel 18 van die wet daarbij te betrekken.

III. *In rechte*

- A -

Standpunt van de geïntimeerde partij voor de verwijzende rechter

A.1. De geïntimeerde partij voor de verwijzende rechter is in eerste instantie van mening dat de prejudiciële vraag enkel betrekking heeft op het verschil in behandeling tussen de verhuurder en de huurder wat de informatieplicht met betrekking tot de verplichtingen van de tegenpartij betreft. Dat is immers de enige formaliteit die verschillend is voor de verhuurder en de huurder. Zoals het Hof heeft geoordeeld in zijn arrest nr. 72/97 van 25 november 1997, is er geen verschil in behandeling tussen de verhuurder en de huurder wat de andere formaliteiten (termijnen en procedés van kennisgeving) betreft die hun worden opgelegd in het kader van de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst.

A.2. De geïntimeerde partij voor de verwijzende rechter is van mening dat de prejudiciële vraag ontkennend moet worden beantwoord. Zij baseert zich in dat verband op het reeds geciteerde arrest van het Hof nr. 72/97. Het enige verschil tussen dat arrest en het voorliggende geval betreft de bepaling die in het geding wordt gebracht. Het heeft echter geen enkele impact op de aangenomen redenering, omdat het Hof de twee bepalingen heeft vergeleken in zoverre zij een verschil in behandeling tussen de verhuurder en de huurder invoeren wat betreft de vormvoorschriften die hun worden opgelegd.

A.3. In ondergeschikte orde is de partij van mening dat het verschil in behandeling dat is ingesteld bij artikel 18 van de in het geding zijnde wet niet discriminerend is in het licht van de criteria die volgen uit de rechtspraak van het Hof. Het ontbreken van een verplichting, voor de verhuurder, om de huurder over zijn plichten te informeren, is evenredig ten opzichte van het door de wetgever nagestreefde doel. De in het geding zijnde bepaling past in het kader van een algehele regeling van de handelshuur waaruit voor beide contractpartijen rechten en verplichtingen voortvloeien. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 blijkt dat de wetgever, enerzijds, de handelszaak wilde beschermen en, anderzijds, een evenwicht wilde verzekeren tussen de belangen van de verhuurder en die van de huurder. Wat die laatste doelstelling

betreft, blijkt niet dat de strengere vormvoorschriften die aan de huurder worden opgelegd onevenredig zijn, aangezien de wetgever een tegengewicht heeft willen vormen voor de talrijke voordelen die de wet hem toekent. De in het geding zijnde wet wijkt immers af van de volledige contractuele vrijheid die in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek is geregeld; zij legt voor de huur een minimale duur van negen jaar op, de inachtneming van bijzondere vormvereisten in geval van vroegtijdige opzegging en het recht van de huurder om een hernieuwing van de huur te verkrijgen, gewoonlijk voor een duur van negen jaar, op voorwaarde dat bepaalde formaliteiten in acht worden genomen. De in het geding zijnde wet doet overigens eveneens afbreuk aan het eigendomsrecht van de verhuurder dat is vastgelegd in artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek. Wanneer een verhuurder te maken krijgt met een aanvraag tot hernieuwing, wordt zijn recht om de hernieuwing te weigeren strikt afgebakend en, in bepaalde gevallen, onderworpen aan de betaling van een aanzienlijke uitzettingsvergoeding.

Wat meer bepaald de hernieuwing van de huur betreft, waarborgt de wet in meer dan een opzicht de belangen van de huurder : een ontstentenis van antwoord van de verhuurder binnen de wettelijke termijn staat gelijk met een aanvaarding van de huurhernieuwing onder de door de huurder gevraagde voorwaarden; de verhuurder kan de hernieuwing slechts weigeren om de redenen die limitatief in de wet zijn opgesomd, of zonder reden maar mits een zeer zware vergoeding; behoudens weigering zonder reden die de verplichte betaling van een zeer zware vergoeding met zich meebrengt, moet de weigering tot hernieuwing door de verhuurder worden gemotiveerd en, in de meeste gevallen, is een aanzienlijke uitzettingsvergoeding aan de huurder verschuldigd; de verhuurder die het beginsel van hernieuwing aanvaardt, moet de huurder kennisgeven van zijn voorwaarden die verschillend zijn en, in geval van onenigheid, moet de vrederechter de huur vaststellen, waarbij de huurder in dat geval, in tegenstelling tot de verhuurder, kan afzien van zijn aanvraag tot hernieuwing tot vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis; de verhuurder moet, ten slotte, de huurder kennisgeven van de aanbiedingen van derden, die met name, in diens voordeel, kunnen leiden tot een uitzettingsvergoeding. Daaruit volgt een substantiële beperking van de contractuele vrijheid van de verhuurder en van diens eigendomsrecht, ten opzichte van het gemeen recht van de overeenkomsten. In die context zijn de aan de huurder opgelegde formaliteiten de tegenhanger van de afwijkende bescherming die hij ten opzichte van het gemeen recht geniet, teneinde het evenwicht tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder te herstellen. De wetgever heeft willen vermijden dat een hernieuwing van de handelshuur onverwacht zou kunnen worden verkregen ten nadele van de verhuurder, en dat, in geval van eenvoudige weigering tot hernieuwing door de verhuurder, deze, eveneens onverwacht, verplicht zou zijn om een zware schadeloosstelling te betalen die afwijkt van het gemeen recht. De aan de huurder opgelegde vormvoorschriften, met de sanctie van nietigheid die aan de niet-inachtneming ervan is verbonden, zijn bestemd om de rechtszekerheid van de verhuurder te waarborgen, wiens eigendomsrecht wordt geraakt door het recht op hernieuwing van de huur, dat enkel in het voordeel van de huurder is ingesteld. De ontstentenis van een uitgebreidere informatieplicht voor de verhuurder is dus niet onevenredig ten opzichte van het nagestreefde doel. Zij kan eveneens worden verklaard door het feit dat het initiatief tot het aanvragen van een hernieuwing aan de huurder toekomt, omdat dit mechanisme uitsluitend in zijn voordeel is ingesteld. Door de hem opgelegde vormvoorschriften in acht te nemen, bewijst hij dat hij het door de wet ingevoerde mechanisme voor huurhernieuwing kent en, bijgevolg, de verplichting die op hem rust, indien de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van andere voorwaarden, om binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder te reageren, hetzij door zijn instemming te verlenen, hetzij door de zaak aanhangig te maken bij de vrederechter.

- B -

B.1. De artikelen 13, 14 en 18 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, vervangen bij artikel 1 van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (wet op de handelshuurovereenkomsten), bepalen :

« Art. 13. 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.

Art. 14. 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 ».

« Art. 18. Indien uit het in artikel 14 bedoelde antwoord blijkt, dat de verhuurder de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten van de huur, en indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, wendt de huurder zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid ».

B.2. De verwijzende rechter stelt aan het Hof een vraag over de bestaanbaarheid, met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 18 van de voormelde wet op de handelshuurovereenkomsten, in zoverre het, ten aanzien van de verhuurder, geen verplichtingen tot mededeling en tot informatie preciseert en oplegt met betrekking tot de voorwaarden van de aanhangigmaking bij de vrederechter indien er onenigheid blijft bestaan, terwijl artikel 14 van dezelfde wet strenge vormvoorschriften oplegt aan de huurder die de hernieuwing aanvraagt, en zulks op straffe van verval van het recht op hernieuwing.

B.3.1. Uit de bewoordingen van de prejudiciële vraag blijkt dat het verschil in behandeling dat aan het oordeel van het Hof wordt onderworpen, in de verhoudingen tussen huurder en verhuurder - die vergelijkbaar zijn als partijen bij eenzelfde contract -, betrekking heeft op het strikte formalisme dat erin bestaat de huurder, en niet de verhuurder, uitdrukkelijke vormvoorschriften op te leggen, op straffe van verval van het recht op hernieuwing of op straffe van nietigheid van de aanvraag tot hernieuwing.

B.3.2. Bij het eerste lid van artikel 14 van de wet op de handelshuurovereenkomsten wordt de huurder die het recht op hernieuwing van de handelshuur verlangt uit te oefenen immers de verplichting opgelegd om, op straffe van verval, zijn voornemen ter kennis van de verhuurder te brengen en in de kennisgeving, op straffe van nietigheid, de voorwaarden op te geven waaronder hij bereid is om de nieuwe huur aan te gaan, alsook de vermelding op te nemen dat de verhuurder geacht wordt met de hernieuwing van de huur onder de voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen drie maanden kennisgeeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde.

Daarentegen, wordt bij artikel 18 van die wet aan de verhuurder die de hernieuwing afhankelijk stelt van voorwaarden betreffende de huurprijs, de bijdrage in de lasten, de wijze van genot of andere modaliteiten van de huur, niet de verplichting opgelegd om in zijn antwoord te vermelden dat, indien omtrent die voorwaarden onenigheid blijft bestaan, de huurder zich, op straffe van verval, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder tot de vrederechter dient te wenden.

B.4. Onder de maatregelen die bestemd zijn om de huurder een zekere stabiliteit van zijn handelszaak te garanderen, organiseert hoofdstuk 7 van de wet op de handelshuurovereenkomsten (de artikelen 13 tot 24) een recht op hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Artikel 13 verleent hem immers het recht, met voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handelszaak voort te zetten. Artikel 14 preciseert de formaliteiten die door beide partijen in acht moeten worden genomen wanneer de huurder die hernieuwing wil aanvragen. In artikel 16 worden de motieven gepreciseerd wegens welke de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren. De artikelen 18 tot 20 regelen het geval waarin de verhuurder de hernieuwing van de huur aan andere voorwaarden onderwerpt dan die welke door de huurder worden voorgesteld. De artikelen 21 tot 23 regelen ten slotte het recht van de verhuurder om tegenover de aanvraag tot hernieuwing een interessanter, door een derde geformuleerd huuraanbod te plaatsen.

B.5. Uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 30 april 1951 blijkt dat de wetgever de handelszaak een zekere stabiliteit wilde verzekeren ten voordele van de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst en tegelijkertijd een punt van 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 toe-eigening van clientèle 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 vermelding betreft die bij de laatste zin van artikel 14, eerste lid, wordt opgelegd aan de huurder die de hernieuwing van zijn huurovereenkomst wenst te verkrijgen, blijkt uit de parlementaire voorbereiding dat het de zorg van de wetgever is geweest te vermijden dat de hernieuwing van de huurovereenkomst de verhuurder onverwacht wordt opgelegd. Immers, volgens de auteur van het amendement dat aan de oorsprong ligt van die bepaling, « gaat [het] er om de aandacht van de verhuurder te vestigen op de noodzakelijkheid voor hem binnen de drie maanden zijn weigering tot vernieuwing te betekenen » (*Hand.*, Kamer, 11 december 1947, p. 20).

B.6. De verhuurder is, net zoals de huurder, in het raam van een aanvraag tot hernieuwing, gehouden tot vormen en termijnen waarvan de niet-naleving op radicale wijze wordt bestraft.

Uit artikel 14, eerste lid, tweede zin, volgt immers dat van het antwoord van de verhuurder op het aanbod van hernieuwing vanwege de huurder aan laatstgenoemde kennis moet worden gegeven binnen drie maanden, bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. De niet-inachtneming door de verhuurder van die vormvereisten en termijnen impliceert de hernieuwing van de huurovereenkomst tegen de door de huurder voorgestelde voorwaarden, dit wil zeggen het verval, voor de verhuurder, van het recht om tegen de huurder een geldige reden tot weigering (artikel 16), andere voorwaarden (artikel 18) of het aanbod van een derde (artikel 21) in te brengen.

B.7.1. Artikel 14, eerste lid, tweede zin, legt de huurder de verplichting op uitdrukkelijk de termijn van drie maanden binnen welke de verhuurder moet antwoorden te vermelden, de vorm waarin hij zulks moet doen, de drie opties die hem worden geboden, alsmede welke gevolgen de ontstentenis van antwoord binnen de vereiste termijnen voor hem teweegbrengt, namelijk diens vermoede instemming met de door de huurder voorgestelde voorwaarden.

B.7.2. Gelet op de algemene doelstelling van evenwicht tussen de belangen van de huurder en die van de verhuurder en op de bij artikel 14 nagestreefde specifieke doelstelling, blijkt niet dat die vormvoorschriften onevenredig zouden zijn.

B.7.3. Artikel 13 van de wet op de handelshuurovereenkomsten kent aan de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst het recht toe, met voorkeur boven alle andere personen, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handelszaak voort te zetten. De huurder die dat recht wenst uit te oefenen, moet, krachtens artikel 14, de verhuurder een aanbod doen waarin de voorwaarden worden gepreciseerd onder welke hij voorstelt zijn huurovereenkomst te hernieuwen.

De verhuurder is ertoe gehouden op dat aanbod binnen drie maanden een antwoord te geven, bij ontstentenis waarvan hij vermoed wordt in te stemmen; bovendien mag hij, krachtens de artikelen 14 tot 24 van de wet, zich ten aanzien van het aanbod dat hem door de huurder wordt gedaan, behoudens schadeloosstelling van laatstgenoemde (artikel 16, IV), enkel beroepen op één van de in artikel 16 vermelde wettige redenen tot weigering, andere voorwaarden of het bestaan van een aanbod van een derde, hetgeen, in geval van betwisting, wordt onderworpen aan de controle van de vrederechter.

Daaruit volgt 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 nietigheid als sanctie voor het weglaten van de bij artikel 14, eerste lid, opgelegde vermeldingen, blijkt niet onredelijk.

Het is redelijk verantwoord dat de wetgever het niet nodig heeft geacht aan de huurder gelijke informatie te waarborgen over zijn verplichting om zich, in het in artikel 18 van de wet op de handelshuurovereenkomsten gepreciseerde geval, op straffe van verval, binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder tot de vrederechter te wenden. De huurder neemt immers het initiatief om de hernieuwing van de huurovereenkomst aan te vragen op grond van artikel 14 van de wet, dat hem een recht op hernieuwing verleent teneinde de

stabiliteit van zijn handelszaak te verzekeren. Zoals vermeld in B.5, wordt de verplichting voor de huurder om de verhuurder op de hoogte te brengen verantwoord door de zorg van de wetgever die erin bestaat te vermijden dat die hernieuwing de verhuurder onverwacht wordt opgelegd, rekening houdend met de bij de in het geding zijnde wet aangebrachte substantiële beperking van zijn contractuele vrijheid.

B.8. De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

Het hof

zegt voor recht :

Artikel 18 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Frans en het Nederlands, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 15 juni 2017.

De griffier,

De voorzitter,

F. Meersschaut

J. Spreutels