

Rolnummer 7225
Arrest nr. 77/2020 van 28 mei 2020

## A R R E S T

---

*In zake* : de prejudiciële vraag betreffende de artikelen 26 en 28 van afdeling 2bis (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten), gesteld door de Vrederechter van het tweede kanton Antwerpen.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters A. Alen en F. Daoût, en de rechters J.-P. Moerman, T. Merckx-Van Goey, R. Leysen, M. Pâques en Y. Kherbache, 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 27 juni 2019, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 3 juli 2019, heeft de Vrederechter van het tweede kanton Antwerpen de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt de interpretatie van de artikelen 26 en 28 Handelshuurwet die ertoe leidt dat de vervaltermijn van één jaar voorzien door artikel 28 Handelshuurwet niet van toepassing is op de uitzettingsvergoeding gevorderd op grond van artikel 12 *juncto* artikel 16 *juncto* artikel 25 en 26 van de Handelshuurwet, waardoor die interpretatie ertoe leidt dat op de uitzettingsvergoeding verschuldigd op grond van artikel 16 *juncto* artikel 25 Handelshuurwet die éénjarige termijn wel van toepassing is en op de uitzettingsvergoeding verschuldigd op grond van artikel 12 *juncto* artikel 16 *juncto* artikel 25 en 26 van de Handelshuurwet niet, het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet ? ».

Memories zijn ingediend door :

- de bvba « Coco Enzo », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Peeters, advocaat bij de balie te Antwerpen;

- de bvba « Ooms & Partners », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Buntinx, advocaat bij de balie te Antwerpen.

Bij beschikking van 18 maart 2020 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Y. Kherbache en M. Pâques 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 22 april 2020 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 22 april 2020 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*

Op 24 november 2010 sluiten de nv « Romax » en de bvba « Coco Enzo » een handelshuurovereenkomst voor een periode van negen jaar die aanvangt op 25 december 2010. Op 23 november 2015 verkoopt de nv « Romax » het pand aan de bvba « Ooms & Partners ».

Bij aangetekende brief van 24 november 2015 wordt de handelshuurovereenkomst opgezegd (artikel 12 *juncto* artikel 16 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)), met als reden dat de bvba « Ooms & Partners » het pand grondig wenst te renoveren, door onder meer lokalen af te breken en volledig weder op te bouwen. Ingevolge de wettelijke opzegtermijn van één jaar wordt door de bvba « Coco Enzo » het pand ter beschikking gesteld aan de bvba « Ooms & Partners » op 30 november 2016.

Op 7 december 2018 dagvaardt de bvba « Coco Enzo », de bvba « Ooms & Partners », teneinde de verhuurder te laten veroordelen tot de betaling van een uitzettingsvergoeding van 45 599,76 euro met interesten en in ondergeschikte orde een uitzettingsvergoeding van 15 199,92 euro met interesten (artikel 12 *juncto* artikel 16 *junctis* de artikelen 25 en 26 van de Handelshuurwet), omdat, volgens de eisende partij voor de verwijzende rechter, het opzegmotief niet werd gerealiseerd daar er geen werken werden uitgevoerd die de ruwbouw raakten, maar slechts kleine aanpassingswerken. De rechtsvordering die is ingesteld op 7 december 2018 is, volgens de eisende partij, ontvankelijk, aangezien de vervaltermijn van één jaar, waarvan sprake is in artikel 28 van de Handelshuurwet, te dezen niet geldt voor de uitzettingsvergoeding gevorderd door de (ex-)huurder.

De verwerende partij voor de verwijzende rechter voert aan dat de vereiste afbraakwerken wel werden uitgevoerd, waarna de renovatiewerken werden voltooid op 27 april 2017. De rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding is ontoelaatbaar aangezien artikel 28 van de Handelshuurwet bepaalt dat die rechtsvordering binnen het jaar na de voltooiing van de werken moet worden ingesteld, te weten vóór 27 april 2018.

De Vrederechter stelt dienvolgens de bovenvermelde prejudiciële vraag.

### III. *In rechte*

- A -

A.1.1. De eisende partij voor de verwijzende rechter meent allereerst dat de te vergelijken categorieën van personen niet vergelijkbaar zijn. De huurovereenkomst werd opgezegd door de bvba « Ooms & Partners » in haar hoedanigheid van verkrijger van het pand, waarbij de verkrijger niet kan worden vergeleken met de verhuurder aan wie een huurhernieuwing wordt gericht.

A.1.2. Daarnaast is de eisende partij voor de verwijzende rechter van oordeel dat de Handelshuurwet een extra bescherming biedt aan de huurder die wordt uitgezet door de nieuwe verkrijger, door geen termijn op te leggen waarbinnen de vordering tot uitzettingsvergoeding ingediend moet worden. Daarentegen geldt voor alle huurders die uitgezet worden door de weigering van de huurhernieuwing wel een vervaltermijn van één jaar.

Indien de wetgever de intentie had de eenjarige vervaltermijn ook toe te passen op de uitzettingsvergoeding die wordt gevorderd op basis van artikel 12 *junctis* de artikelen 16 en 25 van de Handelshuurwet, dan had de wetgever hiernaar verwezen in artikel 26 van de Handelshuurwet.

A.1.3. In ondergeschikte orde vraagt de eisende partij voor de verwijzende rechter dat, indien er een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet zou worden vastgesteld, er een nivellering naar boven gebeurt, hetgeen neerkomt op de afschaffing van de eenjarige termijn uit artikel 28 van de Handelshuurwet.

A.2.1. De verwerende partij voor de verwijzende rechter merkt op dat de tekst van de wet duidelijk is. De artikelen 12, 26, 27 en 28 van de Handelshuurwet handelen over de « uitzetting », terwijl de artikelen 16 en 25 van de Handelshuurwet handelen over de weigering van een « hernieuwing ». Het was de bedoeling van de wetgever om artikel 28 van de Handelshuurwet toe te passen op alle gevallen van uitzetting en niet alleen in geval van een uitzettingsvergoeding als gevolg van de weigering van de huurhernieuwing.

Artikel 26 van de Handelshuurwet regelt enkel de gevallen en modaliteiten wanneer een uitzettingsvergoeding verschuldigd is in geval van de beëindiging van de handelsovereenkomst op grond van artikel 12 van de Handelshuurwet, zonder dat artikel 26 van de Handelshuurwet iets wijzigt aan de toepasbaarheid van artikel 28 van de Handelshuurwet *in casu*.

A.2.2. De verwerende partij voor de verwijzende rechter wijst er tevens op dat de bescherming die door de wetgever in de artikelen 12, 16 en 25 van de Handelshuurwet is ingeschreven identiek is, namelijk de vrijwaring van de belangen van de handelshuur en de bescherming van de handelszaak. Daardoor is een verschil in termijnen

tussen een vordering op grond van artikel 12 *juncto* artikel 16 van de Handelshuurwet en een vordering op grond van artikel 16 van de Handelshuurwet in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

A.2.3. Tot slot stelt de verwerende partij voor de verwijzende rechter vast dat er bij een positief antwoord op de prejudiciële vraag geen vermindering zal zijn van het beschermingsniveau van de huurder; derhalve dient de prejudiciële vraag positief te worden beantwoord.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vraag handelt over de artikelen 26 en 28 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna : de Handelshuurwet).

Artikel 26 van de Handelshuurwet bepaalt :

« De verhuurder die, bij toepassing van artikel 3, vijfde lid, de huur vóór de vervaldag beëindigt, en de verkrijger die, overeenkomstig de in artikel 12 bepaalde voorwaarden, de huurder uit het goed zet, zijn eventueel een vergoeding wegens uitzetting verschuldigd, in de gevallen en volgens de modaliteiten van de artikelen 25 en 27 ».

Artikel 28 van de Handelshuurwet bepaalt :

« De rechtsvorderingen tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting moeten worden ingesteld binnen een jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is ».

B.1.2. Voor het beantwoorden van de prejudiciële vraag zijn tevens de artikelen 12, 16 en 25 van de Handelshuurwet relevant.

Artikel 12 van de Handelshuurwet 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 redenen 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 ».

Artikel 16 van de Handelshuurwet bepaalt :

« 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;

2° Zijn wil om het onroerend goed een bestemming te geven die elke handelsonderneming uitsluit;

3° Zijn wil om het onroerend goed of het gedeelte van het onroerend goed waarin de afgaande huurder zijn bedrijf uitoefent, weder op te bouwen. Als wederopbouw wordt beschouwd elke verbouwing door een afbraak voorafgegaan, beide de ruwbouw van de lokalen rakende en waarvan de kosten drie jaar huur te boven gaan;

4° Alle grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, met inbegrip van de waardevermindering van het onroerend goed veroorzaakt door de huurder, de zijnen of zijn rechtverkrijgenden, en van belangrijke veranderingen in de aard of de wijze van exploitatie van de handel aangebracht zonder instemming van de verhuurder, alsook elke ongeoorloofde handeling van de huurder die, objectief beschouwd, de voortzetting van de contractuele betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder onmogelijk maakt.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het verhuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, dienen bij de beoordeling van de grove tekortkomingen van de huurder aan de verplichtingen die voor hem uit de lopende huur voortvloeien, in aanmerking te worden genomen niet alleen de verplichtingen die het genot van het onroerend goed, maar ook die welke de exploitatie van de handel betreffen, onder meer de verplichting om de instandhouding van de handelszaak te verzekeren.

Indien de huurder betwist dat de verhuurder gerechtigd is de in de voorafgaande leden opgegeven redenen in te roepen, wendt hij zich tot de rechter binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval;

5° Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23;

6° De afwezigheid van een wettig belang bij de huurder, die in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed een soortgelijke handel is begonnen vóór het verstrijken van de termijn bepaald bij artikel 14 voor de kennisgeving door de verhuurder in antwoord op de aanvraag tot hernieuwing van de huurder, of die op dat tijdstip in de onmiddellijke buurt van het verhuurde goed beschikt over een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed waarin hij zijn handelsbedrijf kan voortzetten.

II. De huurder heeft geen recht op hernieuwing van de huur, wat het deel van het onroerend goed betreft dat hij in onderhuur gegeven heeft voor een ander gebruik dan handel.

III. De minderjarige, de beschermde persoon die krachtens artikel 492/1 van het Burgerlijk Wetboek onbekwaam werd verklaard om een huurovereenkomst af te sluiten, de blote eigenaar, de vermoedelijke afwezige of hun erfgenamen kunnen zich verzetten tegen de hernieuwing van de huur die zonder hun tussenkomst is toegestaan, indien zij het vrije beheer over hun goederen herkregen hebben.

IV. 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 ».

Artikel 25 van de Handelshuurwet bepaalt :

« Indien de huurder regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en het hem is geweigerd, heeft hij in de hierna bepaalde gevallen recht op een vergoeding, die, behoudens akkoord van partijen, gesloten na het ingaan van dat recht, forfaitair bepaald wordt als volgt :

1° De vergoeding is gelijk aan één jaar huur, wanneer de verhuurder verlangt het goed te bestemmen voor een ander gebruik dan voor handel, bij toepassing van artikel 16, 2°, of het weder op te bouwen, overeenkomstig artikel 16, 3°. In dit laatste geval is evenwel geen vergoeding verschuldigd, wanneer het goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, wegens overmacht of krachtens bepalingen van wetten of verordeningen;

2° De vergoeding is gelijk aan twee jaar huur, wanneer de verhuurder of een van de in artikel 16, § I, 1°, opgenoemde gebruikers, zelfs in geval van toepassing van artikel 16, § III, een soortgelijke handel drijft in het onroerend goed;

3° De vergoeding bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, wanneer de verhuurder, zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende ten minste twee jaren. Deze vergoeding is evenwel niet verschuldigd, indien de verhuurder aan het onroerend goed een bestemming geeft, die hem de terugneming mogelijk zou hebben gemaakt zonder vergoeding of tegen een vergoeding gelijk aan of lager dan de vergoeding die hij heeft moeten dragen;

4° De vergoeding is gelijk aan één jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer de huurder die een ernstig aanbod gedaan heeft, is afgewezen ten gevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, overeenkomstig artikel 23, en de bedoelde derde in het goed een andere handel drijft dan de vroegere huurder;

5° De vergoeding is gelijk aan twee jaar van de in de nieuwe huurovereenkomst bepaalde huur, wanneer die nieuwe huurder in het goed een soortgelijke handel drijft als de afgaande huurder;

6° De vergoeding wegens uitzetting bedraagt drie jaar huur, eventueel vermeerderd met een bedrag, toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden, indien de verhuurder of de nieuwe huurder vóór het verstrijken van een termijn van twee jaar, een soortgelijke handel begint, zonder dat hij hiervan aan de afgaande huurder ten tijde van diens uitzetting kennis heeft gegeven. De verhuurder en de derde, nieuwe huurder, zijn hoofdelijk tot die vergoeding verbonden.

Het bedrag van het uit onderverhuring genoten huurgeld kan door de rechter geheel of gedeeltelijk worden afgetrokken van de huurprijs die tot grondslag dient van de vergoedingen bepaald in dit artikel en in artikel 16, IV.

In geval van handelsonderhuur kan de rechter de vergoeding verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder.

In de hierboven in 2° en 5° bedoelde gevallen, kan de huurder zich wenden tot de rechter, wanneer de vergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft.

Van zijn kant kan de verhuurder zich wenden tot de rechter, indien de vergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugneming.

Wanneer de verhuurder eigenaar is van de handelszaak die in het gehuurde goed geëxploiteerd wordt en de huur zowel het verhuurde goed als de handelszaak betreft, is hij geen vergoeding verschuldigd, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van de handelszaak met ten minste 15 t.h. heeft vermeerderd. In dit geval stelt de rechter de vergoeding vast naar billijkheid, op grond van de waardevermeerdering die daaruit voor de verhuurder is ontstaan ».

B.1.3. Overeenkomstig artikel 12 van de Handelshuurwet, in samenhang gelezen met artikel 16, I, 3°, van dezelfde wet, heeft hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, het recht de huur op te zeggen om het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, mits hij dit doet binnen drie maanden na verkrijging en een opzegging van één jaar in acht neemt.

Artikel 26 van de Handelshuurwet kent de huurder een recht toe op een uitzettingsvergoeding in geval van uitzetting op grond van artikel 12 van dezelfde wet, en dit overeenkomstig de voorwaarden bepaald in de artikelen 25 en 27 van die wet.

B.2. De verwijzende rechter wenst van het Hof te vernemen of artikel 28 van de Handelshuurwet bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in de interpretatie « dat de vervaltermijn van één jaar voorzien door artikel 28 Handelshuurwet niet van toepassing is op de uitzettingsvergoeding gevorderd op grond van artikel 12 *juncto* artikel 16 *juncto* artikel 25 en 26 van de Handelshuurwet », terwijl de vervaltermijn van één jaar uit artikel 28

van de Handelshuurwet wel van toepassing is wanneer de rechtsvordering tot het betalen van de uitzettingsvergoeding gegrond is op artikel 16 *juncto* artikel 25 van de Handelshuurwet.

B.3.1. De eisende partij voor de verwijzende rechter is van oordeel dat de rechtsvorderingen voor het betalen van de uitzettingsvergoeding niet vergelijkbaar zijn. De situatie waarin een handelshuurovereenkomst voortijdig wordt opgezegd door een verkrijgende verhuurder zou niet kunnen worden vergeleken met de situatie waarin de verhuurder een huurhernieuwing weigert aan de huurder.

B.3.2. De rechtsvorderingen tot het betalen van een uitzettingsvergoeding waartussen het verschil in behandeling wordt aangevoerd wat betreft de vervaltermijn, zijn, enerzijds, de rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding verschuldigd op grond van artikel 16 *juncto* artikel 25 van de Handelshuurwet (uitzettingsvergoeding verschuldigd door de verhuurder) en, anderzijds, de rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding verschuldigd op grond van artikel 12 *juncto* artikel 16 *junctis* de artikelen 25 en 26 van de Handelshuurwet (uitzettingsvergoeding verschuldigd door de verkrijgende verhuurder).

B.3.3. De in de prejudiciële vraag vermelde rechtsvorderingen tot het betalen van een uitzettingsvergoeding zijn voldoende vergelijkbaar, vermits het in beide gevallen gaat om een rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding die verschuldigd is door de verhuurder van een handelspand die de lopende handelshuurovereenkomst wenst op te zeggen door te verwijzen naar een wettelijke reden van weigering tot huurhernieuwing (artikel 16 van de Handelshuurwet). Het is daarbij niet relevant of die uitzettingsvergoeding verschuldigd is doordat de huurovereenkomst voortijdig werd ontbonden, dan wel of de huurhernieuwing werd geweigerd. Terwijl voor de verhuurder de redenen uit artikel 16 van de Handelshuurwet van toepassing kunnen zijn bij de weigering van de huurhernieuwing, kunnen die redenen ook worden opgeworpen door de verkrijgende verhuurder in het kader van een voortijdige beëindiging van de huur na de verkrijging van het onroerend goed waarin het handelspand gelegen is.

B.4. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat er geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.5.1. 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 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 en 4).

Er werd onderstreept dat « een evenwicht gevonden [moet] 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.5.2. De parlementaire voorbereiding doet in het algemeen ervan blijken dat de wetgever, bij het zoeken van 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 moet 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 of een gedeelte ervan wenst weder op te bouwen (artikel 16, I, 3°, van de Handelshuurwet).

B.5.3. Gelet op voormelde doelstellingen heeft de wetgever de verkrijgende verhuurder de mogelijkheid gegeven de huur op te zeggen, mits naleving van de in artikel 12 van de Handelshuurwet bepaalde voorwaarden. De uitgezette huurder heeft krachtens artikel 26 van de Handelshuurwet het recht op een uitzettingsvergoeding, indien de verkrijgende verhuurder zijn opgegeven voornemens niet realiseert.

B.6. De wetgever heeft het instellen van de rechtsvordering tot het betalen van de uitzettingsvergoeding wegens het niet-realiseren van de door de verhuurder opgegeven voornemens aan een bepaalde termijn willen verbinden (artikel 28 van de Handelshuurwet) om zodoende de verhuurder te beschermen tegen langdurige onzekerheid over zulke vorderingen tegen hem (*Parl. St.*, Kamer 1950-1951, nr. 125, p. 5, en nr. 207, p. 12). Het betreft te dezen een vervaltermijn, waarvan het verstrijken het tenietgaan niet alleen van de rechtsvordering, maar ook van het subjectieve recht op vergoeding met zich meebrengt (*Cass.*, 6 november 1974, *Arr. Cass.* 1975, p. 312).

B.7.1. Rekening houdend met de bekommernis om de geschillen die raken aan het handelsverkeer spoedig op te lossen, kon de wetgever redelijkerwijs oordelen dat aan de deelnemers aan het handelsverkeer een bijzondere oplettendheid diende te worden opgelegd door het instellen van hun rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding aan een korte vervaltermijn van één jaar te onderwerpen.

B.7.2. De interpretatie van artikel 28 van de Handelshuurwet die ervan uitgaat dat de termijn van één jaar enkel van toepassing is in geval van een uitzettingsvergoeding als gevolg van een weigering van een handelshuurhernieuwing en niet in geval van een uitzetting overeenkomstig artikel 12 *juncto* artikel 16 van de Handelshuurwet, resulteert in een verschil in behandeling dat niet pertinent is in het licht van de door de wetgever nagestreefde doelstelling. De verkrijgende verhuurder heeft immers evenzeer belang bij de bescherming tegen langdurige onzekerheid over vorderingen tot uitzettingsvergoedingen tegen hem.

B.7.3. Een dergelijk verschil in behandeling, waarbij voor het instellen van de rechtsvordering door de huurder, die voortijdig wordt uitgezet door de verkrijgende verhuurder

(artikel 12 *juncto* artikel 16 van de Handelshuurwet), een andere vervaltermijn zou gelden dan voor het instellen van de rechtsvordering door de huurder, aan wie een huurhernieuwing wordt geweigerd door de verhuurder (artikel 16 van de Handelshuurwet) is niet redelijk verantwoord : het leidt ertoe dat de verkrijgende verhuurder in een situatie van jarenlange staat van onzekerheid kan terechtkomen, terwijl de verhuurder reeds na één jaar bevrijd is van een mogelijke rechtsvordering tot het betalen van een uitzettingsvergoeding.

B.7.4. In de door de verwijzende rechter voorgelegde interpretatie is het verschil in behandeling niet pertinent.

In die interpretatie dient de prejudiciële vraag bevestigend te worden beantwoord.

B.8. De in het geding zijnde bepalingen zijn evenwel ook vatbaar voor een andere interpretatie. Artikel 28 van de Handelshuurwet maakt immers geen onderscheid tussen rechtsvorderingen « tot betaling van de vergoeding wegens uitzetting », naargelang zij resulteren uit een weigering tot huurhernieuwing door de verhuurder, dan wel uit een voortijdige opzegging door de verkrijgende verhuurder.

In die interpretatie bestaat het in de prejudiciële vraag opgeworpen verschil in behandeling niet en dient de prejudiciële vraag ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

- Artikel 28 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten), aldus geïnterpreteerd dat de termijn van één jaar erin vermeld, enkel van toepassing is op rechtsvorderingen tot het betalen van de uitzettingsvergoeding in geval van de weigering van een huurhernieuwing door de verhuurder, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

- Artikel 28 van afdeling *2bis* (« Regels betreffende de handelshuur in het bijzonder ») van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten), aldus geïnterpreteerd dat de termijn van één jaar erin vermeld, van toepassing is op alle rechtsvorderingen tot het betalen van de uitzettingsvergoeding, schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 28 mei 2020.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Alen