

Rolnummer 4073
Arrest nr. 76/2007 van 10 mei 2007

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, gesteld door de Rechtbank van koophandel te Tongeren.

Het Grondwettelijk Hof,

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

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 17 november 2006 in zake Mia Bijloos tegen Florence Broux, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 20 november 2006, heeft de Rechtbank van koophandel te Tongeren het Hof verzocht

« de toepasselijkheid van artikel 1736 B.W. prejudicieel te toetsen aan het gelijkheidsbeginsel, zoals neergeschreven in artikel 10 van de Grondwet, om na te gaan of er in voorliggende situatie van artikel 14, derde lid van de Handelshuurwet een schending is van het gelijkheidsbeginsel, en meer bepaald na te gaan of er een ongelijkheid bestaat tussen enerzijds de situatie van de verhuurder, die een opzegtermijn van achttien maanden dient te respecteren, en de situatie van de huurder, die in toepassing van artikel 1736 B.W. slechts rekening zou dienen te houden met een opzegtermijn van één maand ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- Mia Bijloos, wonende te 3740 Bilzen, Winterstraat 9;
- de Ministerraad.

Op de openbare terechtzitting van 18 april 2007 :

- zijn verschenen :
 - . Mr. M. Valkenborg, advocaat bij de balie te Tongeren, voor Mia Bijloos;
 - . Mr. P. De Maeyer, tevens *loco* Mr. E. Jacobowitz, advocaten bij de balie te Brussel, voor de Ministerraad;
- hebben de rechters-verslaggevers A. Alen en J. Spreutels verslag uitgebracht;
- zijn de voornoemde advocaten gehoord;
- is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Tussen de partijen voor het verwijzende rechtscollege bestaat een geschil over indexatie van een handelshuurprijs en over de opzeggingstermijn die in acht moet worden genomen door de huurster die de handelshuurovereenkomst opzegde ingevolge de vraag tot indexatie van de huurprijs.

Voor het gehuurde pand was een handelshuurovereenkomst van negen jaar aangegaan. Doordat de huurster na die termijn, zonder huurhernieuwing, door de verhuurster in het bezit was gelaten van het verhuurde pand, kwam overeenkomstig artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet een huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand die door de verhuurster kan worden beëindigd mits een opzeggingstermijn wordt gerespecteerd van achttien maanden. Bij ontstentenis van een specifieke wettelijke regeling van de opzegging die in een dergelijk

geval door de huurster zou worden gegeven, achtte de vrederechter de (gemeenrechtelijke) termijn van één maand overeenkomstig artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Het verwijzende rechtscollege, zitting houdende in hoger beroep, deelt de mening van de rechter in eerste aanleg en stelt dienvolgens vast dat inzake de te respecteren opzeggingstermijn een verschil in behandeling bestaat tussen de verhuurster en de huurster. Ofschoon de Rechtbank hiervoor een aantal argumenten ontwaart, vraagt zij zich toch af of die een voldoende verantwoording bieden en stelt daarom de bovenvermelde prejudiciële vraag.

III. *In rechte*

- A -

Standpunt van de Ministerraad

A.1. Volgens de Ministerraad beoogt de wetgever met artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek een geoorloofd doel, namelijk de tegenpartij in staat te stellen zich op het einde van de overeenkomst voor te bereiden. Die bepaling maakt deel uit van het gemeen huurrecht, heeft betrekking op alle huurovereenkomsten en werd ingevoerd om de samenhang van de wetgevende structuur te waarborgen. Het was dus geenszins de bedoeling om een ongelijkheid te creëren tussen huurder en verhuurder in het kader van een handelshuurovereenkomst.

Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek is van aanvullend recht. De partijen kunnen ervan afwijken en een andere opzeggingstermijn bepalen in de handelshuurovereenkomst. De verhuurder die nalaat dat te doen, kan op rechtmatige wijze worden geacht met de door de wet bepaalde aanvullende regeling in te stemmen. Dit klemmt des te meer wanneer de verhuurder de huurder die heeft nagelaten tijdig een huurhernieuwing te vragen, verder in het onroerend goed gedooft, reden waarom de huurovereenkomst wordt omgezet in een overeenkomst van onbepaalde duur. De lange opzeggingstermijn van achttien maanden voor de verhuurder, opgelegd door artikel 14 van de handelshuurwet, beoogt de stabiliteit van de handelszaak te verzekeren, terwijl de huur verder verschuldigd is. In de door het verwijzende rechtscollege gegeven interpretatie heeft artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek geen kennelijk onevenredige gevolgen.

A.2. In ondergeschikte orde laat de Ministerraad ook gelden dat het verschil in behandeling niet voortvloeit uit artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek doch uit een leemte in de handelshuurwet.

Standpunt van de appellante voor het verwijzende rechtscollege

A.3. Het verschil in behandeling, dat voortvloeit uit de leemte in artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet en de toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek op de huurder is volgens de appellante voor het verwijzende rechtscollege niet redelijk verantwoord. De huurder wordt immers reeds beschermd doordat hij niet alleen huurhernieuwing kan vragen maar bovendien, bij het nalaten ervan, een huurovereenkomst van onbepaalde duur kan verkrijgen die slechts door de verhuurder kan worden opgezegd mits inachtneming van een opzeggingstermijn van achttien maanden.

A.4. De korte opzeggingstermijn in artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek geldt volgens de parlementaire voorbereiding onder meer niet voor handelshuur omdat er ter zake specifieke termijnen gelden. Bovendien is zelfs niet voorzien in een dergelijke korte opzeggingstermijn bij toepassing van artikel 3, derde lid, van de handelshuurwet, dat de huurder de mogelijkheid geeft tussentijds, bij het verstrijken van elke driejaarlijkse periode, opzegging te geven, aangezien deze dan een opzeggingstermijn van zes maanden in acht moet nemen. Die partij herinnert eraan dat de onderliggende overeenkomst een handelshuurovereenkomst van drie-zes-negen jaar is, met mogelijkheid van drie hernieuwingen van telkens negen jaar. Er werd dus nooit een duur per maand overeengekomen.

Een opzeggingstermijn van één maand miskent het evenwicht tussen de rechten van de verhuurder en die van de huurder. De toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek op handelshuurovereenkomsten die worden geacht van onbepaalde duur te zijn, heeft onevenredige gevolgen omdat de verhuurder nauwelijks in staat is een nieuwe huurder te vinden binnen de termijn van één maand.

A.5. Dat de toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek van suppletief recht is, en de partijen ervan kunnen afwijken, acht die partij een onjuiste en gevaarlijke visie. Er kan bezwaarlijk worden onderhandeld over nieuwe voorwaarden die gelden nadat als vervolg op een vroegere overeenkomst een nieuwe overeenkomst van onbepaalde duur tot stand komt, wat overigens louter te wijten is aan de huurder die naliert huurhernieuwing te vragen. Die visie laat overigens ook toe de voorwaarden te bepalen voor een tweede, daaropvolgende periode van negen jaar. Aangezien in de aanvankelijke handelshuurovereenkomsten standaardbedingen zullen worden opgenomen die voorzien in langere opzeggingstermijnen voor de huurder in een dergelijk geval, zal diens bescherming verminderen.

- B -

B.1. De prejudiciële vraag strekt ertoe van het Hof te vernemen of artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek bestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre het, in het kader van een handelshuurovereenkomst die van onbepaalde duur is geworden, een verschil in behandeling zou instellen tussen de huurder, die een opzeggingstermijn van één maand in acht moet nemen, en de verhuurder, die met toepassing van artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet van 30 april 1951 een opzeggingstermijn van achttien maanden in acht moet nemen.

B.2. Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, vervangen bij artikel 8 van de wet van 20 februari 1991 « houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur », luidt als volgt :

« Onverminderd het bepaalde in artikel 1758, wordt de voor onbepaalde duur gesloten huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan per maand.

De overeenkomst kan slechts worden beëindigd met inachtneming van een opzeggingstermijn van een maand ».

B.3. De verwijzende rechter gaat ervan uit dat, bij ontstentenis van een afwijkende, bijzondere regeling, de in artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek vermelde gemeenrechtelijke opzeggingstermijn van één maand geldt voor de opzegging die wordt gegeven door de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur die, met toepassing van artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet tot stand is gekomen doordat de huurder, na vervallen te zijn van het recht op hernieuwing, door de verhuurder in

het bezit van het verhuurde goed werd gelaten na het beëindigen van de huur voor bepaalde duur. Overeenkomstig die laatste bepaling kan de verhuurder de tot stand gekomen nieuwe huur van onbepaalde duur beëindigen mits hij ze ten minste achttien maanden vooraf opzegt, onverminderd het recht van de huurder om hernieuwing te vragen.

Het Hof beoordeelt de in het geding zijnde bepaling in de interpretatie die ervan wordt gegeven door de verwijzende rechter.

B.4. Het verschil in behandeling berust op een objectief criterium, namelijk de hoedanigheid van de partij bij de tot stand gekomen huurovereenkomst van onbepaalde duur, als huurder respectievelijk verhuurder. Het vloeit voort uit de ontstentenis, in artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet, van een specifieke opzeggingstermijn voor de huurder, waardoor de in het geding zijnde gemeenrechtelijke bepaling van toepassing wordt geacht, terwijl de verhuurder overeenkomstig het derde lid van artikel 14 van de handelshuurwet een opzeggingstermijn van achttien maanden in acht dient te nemen.

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.

Volgens de parlementaire voorbereiding beantwoordde de opzet van de wet « 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 ». Diezelfde parlementaire voorbereiding vermeldt 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[e] 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.6. Artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet mildert de sanctie voor het niet in acht nemen van de vormen en termijnen in het kader van een aanvraag tot huurhernieuwing, voor de huurder : wanneer die door de verhuurder in het bezit wordt gelaten van het gehuurde goed, voorziet die bepaling in de totstandkoming van een handelshuurovereenkomst van onbepaalde duur die door de verhuurder slechts kan worden opgezegd mits een opzeggingstermijn van achttien maanden in acht wordt genomen. Daarentegen heeft de wetgever niet voorzien in een bijzondere bescherming van de verhuurder tegen opzegging door de huurder in een dergelijk geval. De toepassing van de gemeenrechtelijke opzeggingstermijn van één maand in artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, die daaruit voortvloeit, kan evenwel niet worden beschouwd als een onevenredige maatregel in het licht van de doelstelling van de handelshuurwet in het algemeen en van artikel 14 van die wet in het bijzonder.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur is immers het gevolg van het louter stilzitten van de verhuurder, die de huurder, na het verstrijken van de huurovereenkomst van bepaalde duur, in het bezit heeft gelaten van het verhuurde goed, zodat die vermag verder aanspraak te maken op een verhoogde bescherming tegen opzegging door de verhuurder, die bestaat in het in acht nemen van een opzeggingstermijn van achttien maanden. Bovendien is artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek, dat wordt toegepast indien de huurovereenkomst van onbepaalde duur wordt opgezegd door de huurder, van aanvullend recht, zodat de partijen, zoals de verwijzende rechter aangeeft, afwijkende overeenkomsten kunnen afsluiten. De enkele vaststelling dat een opzeggingstermijn van één maand, die met toepassing van artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek door de huurder in acht moet worden genomen, vrij kort is om te voorzien in de herbestemming van het goed door de verhuurder, is niet voldoende om de maatregel een onevenredig karakter te verlenen.

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

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

Artikel 1736 van het Burgerlijk Wetboek schendt de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet in zoverre het van toepassing wordt geacht op de opzegging die wordt gegeven door de huurder in het kader van een handelshuurovereenkomst die overeenkomstig artikel 14, derde lid, van de handelshuurwet van 30 april 1951 van onbepaalde duur is geworden.

Aldus uitgesproken in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989, op de openbare terechtzitting van 10 mei 2007.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

A. Arts