

## Hof van Cassatie van België

### Arrest

C.99.0015.N

**FRANCIS FERENT DISTRIBUTION**, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te 9300 Aalst, Arbeidstraat 1, eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Paul Wouters, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1050 Brussel, Vilain XIII straat 17, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

### tegen

1. **ROYAL BUILDING**, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2018 Antwerpen, Desguinlei 90/2J (res. Hertogenpark), verweerster, vertegenwoordigd door mr. Ludovic De Gryse, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1060 Sint-Gillis, Henri Wafelaertsstraat 47-51, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.
2. **P.R.**, q.q. als curator van de BVBA Franguil, met maatschappelijke zetel gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 203 bus 1, failliet verklaard bij vonnis van de Rechtbank van koophandel te Brussel van 27 oktober 1998, verweerder.

### I. Bestreden uitspraak

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 6 oktober 1998 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Koophandel te Brussel.

## **II. Geding in cassatie**

Raadsheer Ernest Wauters heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guido Bresseleers heeft geconcludeerd.

## **III. Cassatiemiddelen**

Eiser stelt in een verzoekschrift twee middelen voor.

### **1. Eerste middel**

#### ***Geschonden wetsbepalingen***

- *artikel 11, I en III van afdeling IIbis, Hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek "regels betreffende de handelshuur in het bijzonder" zoals gewijzigd bij artikel 1,3°, van de wet van 29 juni 1955, hierna de Handelshuurwet genoemd,*

- *artikel 1202 van het Burgerlijk Wetboek,*

#### ***Aangevochten beslissing***

*Het bestreden vonnis, na te hebben vastgesteld dat eiseres, oorspronkelijke huurster van een handelspand waarvan de huur een aanvang nam op 1 september 1984 om te eindigen op 31 augustus 1993 en waarvoor een hernieuwing voor een periode van 9 jaar aan dezelfde voorwaarden door eerste verweester werd toegestaan, op 31 januari 1993 de huur overdroeg aan tweede verweerder, verklaart de oorspronkelijke vordering van eerste verweester eiseres hoofdelijk met tweede verweerder te horen veroordelen tot het bedrag van 3.997.314 BEF in hoofdsom meer interest - vertegenwoordigend achterstallige huurgelden voor de periode van juni 1997 tot en met maart 1998, de provisies voor onroerende voorheffingen en servicekosten voor dezelfde periode alsook de opleg van de servicekosten 1995 onder aftrok van de onroerende voorheffing van 1995 (vonnis blz.7 al.4) onder aftrok van het provisioneel betaalde van 200.000 BEF, gegrond en veroordeelt eiseres hoofdelijk met tweede verweerder tot deze som, om reden dat :*

*"Over de oorspronkelijke vordering inzoverre gericht tegen (eiseres) :*

*dat (eiseres) de eerste rechter ten grieve duidt te hebben beslist dat zij krachtens artikel 11, III, van de Handelshuurwet gehouden blijft wat de huurachterstallen betreft (vonnis van 10 september 1997), en haar uit dien hoofde te hebben veroordeeld hoofdelijk met (tweede verweerder) tot betaling van de huurachterstallen en van de wederverhuringsvergoeding (vonnis van 17 februari 1998).*

*(...) dat uit artikel 11, III, Handelshuurwet volgt dat bij overdracht van de huur, de oorspronkelijke huurder en de overnemer die rechtstreeks huurder is geworden, hoofdelijk gehouden zijn tot de verplichtingen uit de overgedragen huur.*

*(...) dat (eiseres) aanvoert dat haar aansprakelijkheid voor de huurgelden of andere bedragen verschuldigd door (tweede verweerder) opgehouden heeft op 31 augustus 1993, datum waarop de eerste huurperiode verstreek.*

*Dat deze stelling immers niet kan worden aangenomen vermits de vernieuwing van de huurovereenkomst voor een periode van 9 jaar inmiddels aan (eiseres) werd toegestaan (brief van 2 juni 1992)"*

### **Grief**

*Artikel 11, III, van de Handelshuurwet bepaalt : "de oorspronkelijke huurder blijft gehouden tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen" ;*

*Uit de door het bestreden vonnis aangenomen feiten spruit voort dat eiseres haar huurrechten heeft overgedragen aan tweede verweerder op 31 januari 1993, dus voor het verstrijken van de eerste huurperiode op 31 augustus 1993 ; eiseres kan krachtens de wet enkel hoofdelijk gehouden worden tot de verplichtingen voortvloeiende uit de aanvankelijke huur, namelijk de huur eindigend op 31 augustus 1993 die werd overgedragen ; het feit dat aan eiseres op dat ogenblik reeds een huurhervorming werd toegestaan is totaal irrelevant voor de beoordeling van de verplichtingen van eiseres, nu de wet die een hoofdelijke verbintenis in het leven roept, beperkt is tot haar uitdrukkelijke bewoordingen namelijk de gehoudenheid tot de schulden voortspruitende uit de aanvankelijke huur welke trouwens ook de*

*overgedragen huur is en artikel 1202 van het Burgerlijk Wetboek voorschrijft dat hoofdelijkheid buiten de wet niet wordt vermoed,*

*Het bestreden vonnis dat eiseres hoofdelijk veroordeelt tot achterstallige huurprijzen en lasten ontstaan tijdens een huurperiode na de aanvankelijke overgedragen huur, schendt de in het middel geïndiceerde bepaling.*

## **2. Tweede middel**

### ***Geschonden wetsbepalingen***

- *artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet,*
- *artikel 1138, 2° en 3°, van het Gerechtelijk Wetboek,*
- *algemeen beginsel inhoudende de rechten van de verdediging.*

### ***Aangevochten beslissing***

*Het bestreden vonnis veroordeelt eiseres "(tweede verweerder) te waarborgen tegen alle veroordelingen in het vonnis van 17 februari 1997 in zoverre door dit vonnis bevestigd en tegen alle veroordelingen in dit vonnis" ; deze veroordeling sluit voor eiseres in tweede verweerder te waarborgen voor haar veroordeling aan eerste verweerder tot het betalen van de achterstallige huurgelden en lasten ten bedrage van 3.957.314 BEF.*

### ***Grieven***

#### ***2.1. Eerste onderdeel***

*De rechter kan overeenkomstig artikel 1138,2°, van het Gerechtelijk wetboek slechts uitspraak doen over het gevorderde en mag niet meer toekennen dan gevorderd is ; tweede verweerder heeft in graad van beroep evenmin trouwens als in eerste aanleg, enige vordering tot vrijwaring gericht tegen eiseres voor de tegen haar uitgesproken veroordelingen ten bate van eerste verweerder en eiseres heeft zich dan ook niet kunnen verdedigen tegen dergelijke vordering.*

*Door dergelijke niet gevorderde veroordeling uit te spreken, schendt het bestreden vonnis artikel 1138,2°, van het Gerechtelijk wetboek, minstens schendt het de rechten van de verdediging door ambtshalve dergelijke*

*veroordeling uit te spreken zonder eiseres de gelegenheid te geven zich erover te verdedigen.*

#### ***Tweede onderdeel***

*Eiseres vorderde in beroepsbesluiten : "in alle geval, in geval van veroordeling van (eiseres) tot het betalen van enige som, de (tweede verweerder) te veroordelen tot het vrijwaren van (eiseres) voor alle bedragen dewelke deze zou moeten betalen". Het bestreden vonnis beslecht deze vordering in vrijwaring noch in hoger vermelde dispositief noch in enig ander motief of dispositief, en schendt aldus artikel 1138,3°, welke het nalaten uitspraak te doen over één van de punten van de vordering als grond tot cassatie aanduidt, en beantwoordt evenmin de besluiten van eiseres inhoudende deze vordering in vrijwaring en schendt dus artikel 149 van de gecoördineerde Grondwet.*

#### **IV. Beslissing van het Hof**

**Over de door de verweester sub 1 opgeworpen grond van niet-ontvankelijkheid van het eerste middel :** het middel verplicht het Hof te onderzoeken of eiseres haar huurovereenkomst aan de BVBA Franguil heeft overgedragen op 31 januari 1993 :

Overwegende dat het bestreden vonnis, anders dan de grond van niet-ontvankelijkheid aanvoert, oordeelt dat :

1. eiseres op 26 januari 1993 aan de verweester sub 1 haar intentie bekendmaakte om de huur over te dragen aan de BVBA Franguil op 31 januari 1993 ;
2. gelet op de overdracht van de overeenkomst, de BVBA Franguil moet geacht worden tot de overeenkomst te zijn toegetreden ;

Dat de grond van niet-ontvankelijkheid moet worden verworpen ;

#### **Over het eerste middel zelf :**

Overwegende dat artikel 11.I.,eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat bij overdracht van de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder, de overnemer rechtstreekse huurder wordt van de verhuurder ;

Dat artikel 11.III. van die wet bepaalt dat de oorspronkelijke huurder hoofdelijk gehouden blijft tot alle uit de aanvankelijke huur voortvloeiende verplichtingen ;

Overwegende dat artikel 10, derde lid, van die wet de verhuurder toelaat zich om wettige redenen tegen de overdracht van de huur met de handelszaak te verzetten ;

Dat die regeling in de voormelde wetsbepalingen ertoe strekt een evenwicht te bereiken tussen, eensdeels, de mogelijkheid van de huurder om zijn handelszaak samen met de huur over te dragen en, anderdeels, de bescherming van de verhuurder die zich een andere huurder opgedrongen ziet ;

Overwegende dat het te dezen toepasselijke artikel 11.III. van de Handelshuurwet de hoofdelijke verbintenis van de overdragende huurder beperkt tot de verplichtingen die voortvloeien uit de lopende huurovereenkomst ; dat die wetsbepaling niet toelaat de hoofdelijke verplichting van de overdragende huurder uit te breiden tot de verplichtingen die uit de daaropvolgende hernieuwde huurovereenkomst voortvloeien, ook al is die hernieuwing aan die huurder toegestaan alvorens hij de huur met de handelszaak aan de overnemer heeft overgedragen ;

Dat het middel gegrond is ;

Overwegende dat de vernietiging zich uitstrekt tot de veroordeling van eiseres tot vrijwaring van de BVBA Franguil tegen al de veroordelingen van deze laatste ; dat die veroordeling immers het gevolg is van de vernietigde beslissing ;

Dat die vernietiging zich eveneens uitstrekt tot een uitspraak over de in het tweede onderdeel van het tweede middel bedoelde vordering ;

### **HET HOF,**

### **OM DIE REDENEN,**

Vernietigt het bestreden vonnis in zoverre dit eiseres hoofdelijk met de BVBA Franguil veroordeelt tot betaling aan de verweerster sub 1, ten aanzien van eiseres deskundigenonderzoek beveelt, eiseres veroordeelt tot vrijwaring van de BVBA Franguil voor de veroordelingen van deze laatste en in zoverre het geen uitspraak doet over de vordering van eiseres tot vrijwaring door de BVBA Franguil voor al haar veroordelingen ;

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde vonnis ;

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over ;

Verwijst de aldus beperkte zaak naar de Rechtbank van Koophandel te Leuven, zitting houdende in hoger beroep ;

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door afdelingsvoorzitter Robert Boes, de raadsheren Ernest Waûters, Greta Bourgeois, Ghislain Londers, Albert Fettweis, en in openbare terechtzitting van eenendertig januari tweeduizend en twee uitgesproken door afdelingsvoorzitter Robert Boes, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guido Bresseleers, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.