

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.00.0376.N

V.K., eiser,

vertegenwoordigd door Mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 3080 Tervuren, Jezus Eiklaan 154, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

tegen

V.N.,

verweester,

vertegenwoordigd door Mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

I. Bestreden beslissing

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 8 mei 2000 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Gent.

II. Rechtspleging voor het Hof

Raadsheer Ernest WaÛters heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

III. Middel

Eiser voert in zijn verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

- *artikel 10, derde lid, van de Handelshuurwet van 30 april 1951 ;*
- *de artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek.*

Aangevochten beslissingen

De rechtbank van eerste aanleg verklaart eisers hoger beroep ongegrond onder meer op volgende gronden :

“1. Toepassing van artikel 10 van de Wet op de handelshuurovereenkomst.

(...)

De artikelen 10 en 11 Handelshuurwet reglementeren op gebiedende wijze het neutraliseren van het bedongen verbod om onder te verhuren. Zo gebiedt artikel 10, derde lid, Handelshuurwet de huurder die het verbod tot onderverhuring wenst te neutraliseren, vooraf het ontwerp van akte van onderverhuring bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder te betekenen aan de verhuurder.

Onder ‘ontwerp’ moet worden begrepen een definitieve overeenkomst gesloten tussen de huurder en de kandidaat-overnemer, doch onder de opschortende voorwaarde van akkoord van de verhuurder of verwerping van diens verzet door de rechtbank (...). Aan de voorwaarden van artikel 10 Handelshuurwet is niet voldaan wanneer de ontwerp-overeenkomst van

overdracht niet 'vooraf' aan de verhuurder werd meegedeeld dit wil zeggen vooraleer de overdracht tussen huurder en opvolger definitief is geworden (...).

De termijn van verzet voor de verhuurder begint te lopen vanaf de ontvangst van het aangetekend schrijven door de huurder en niet vanaf de verzending.

Ofschoon zijn overeenkomst met de overnemer geen opschortende voorwaarde inhield – hetgeen onbegrijpelijk is – had (eiser) ten overstaan van (verweerster) de verplichting minstens met de effectieve overdracht en intrek te wachten tot de aan haar gegeven termijn voor eventueel verzet verstreken was (...).

Zulks betekent niet dat de overeenkomst tot huuroverdracht nietig was inter partes, doch de partijen vermochten niet tot voltrekking ervan over te gaan.

Door de overdracht van huurovereenkomst die ingaat op 2 juli 1997 op 3 juli 1997 ter kennis te brengen van (verweerster) wordt deze laatste voor een voldongen feit geplaatst.

(Eiser) moet derhalve de gevolgen dragen van het feit dat hij enerzijds voortijdig een overdrachtsovereenkomst uitvoert, waarvan hij anderzijds de aanvaarding nog moet aanvragen en krijgen ingevolge de wettelijke bepalingen terzake.

(Verweerster) heeft haar gemotiveerd verzet kenbaar gemaakt.

Slechts wanneer de huurder (lees : verhuurder) uitdrukkelijk te kennen geeft af te zien van zijn recht op verzet, kan de overdracht als geldig beschouwd worden. De overdracht die de hoger aangehaalde principes schendt kan door de rechtbank niet geldig verklaard worden (...).

Alle onderdelen van deze grief zijn derhalve ongegrond.

2. Met betrekking tot het ogenblik van de feitelijke overdracht.

(...)

Uit het proces-verbaal van vaststelling van 22 augustus 1997 van gerechtsdeurwaarder P.H. blijkt dat de kandidaat-overnemer, G.V., reeds sedert 24 juni 1997 de overgenomen handelszaak in het gehuurde goed uitbaatte, dit is voor de overnameovereenkomst werd ondertekend en betekend aan (verweerster). (Eiser) is niet geloofwaardig wanneer hij thans in beroepsbesluiten aan de hand van nieuwe stukken een totaal andere stelling verdedigt, namelijk dat de overname plaats had einde juli 1997 en de overnemer sedert 24 juni 1997 aan een proefperiode was begonnen.

(...)

Deze grief is derhalve ongegrond.

3. Door de eigenaar voor een voldongen feit te plaatsen en de overdracht te realiseren vooraleer over te gaan tot kennisgeving maakt de huurder een zware fout. Dit is des te storender omdat de overdracht de facto plaats had in de loop van de maand juni 1997, de door de partijen voorgelegde stukken 2 juli 1997 vermelden en (eiser) thans in beroep de rechtbank wil laten geloven dat de overdracht pas einde juli 1997 gebeurde.

Aan (verweerster) wordt een niet zelf gekozen huurder opgedrongen. Deze feiten en redenen zijn zwaarwichtig en wettigen de verbreking van de huurovereenkomst lastens (eiser).

Deze grief faalt naar recht”.

Grieven

Artikel 10, derde lid, van de Handelshuurwet bepaalt enkel dat de huurder die gebruik wil maken van het hem in het eerste lid toegekende recht van onderverhuring of huuroverdracht, aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring moet betekenen bij ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot, en schrijft dus geenszins voor dat deze betekening “vooraf” – dit wil zeggen vóór de daadwerkelijke uitvoering van de overdracht of onderverhuring – dient te gebeuren. De overdracht van de handelshuur die aldus door de huurder betekend is, is tegenover de verhuurder een overdracht – zoals de rechtbank zelf aangeeft – onder de opschortende voorwaarde dat de verhuurder binnen de dertig dagen na de betekening geen verzet heeft gedaan tegen die

overdracht of dat dit verzet door de rechter wordt verworpen. De huurder die met een overnemer zulke overeenkomst sluit én uitvoert maar die deze vervolgens ook betekent aan de verhuurder overeenkomstig voormeld artikel 10, derde lid, plaatst deze laatste bijgevolg geenszins “voor een voldongen feit”, noch dringt een “niet zelf gekozen huurder” op, aangezien aldus diens recht van verzet om wettige redenen, te beoordelen door de rechter, volledig gevrijwaard blijft. Bedoelde overdracht is overigens niet enkel geldig wanneer de verhuurder “uitdrukkelijk te kennen geeft af te zien van zijn recht op verzet” maar ook wanneer zijn verzet laattijdig is of verworpen wordt door de rechter. De verhuurder kan dus zijn verzet niet louter laten steunen op het feit dat de overdracht reeds uitgevoerd was vóór de betekening ervan door de huurder. Daaruit alleen kan evenmin een zware tekortkoming van de huurder in de zin van de artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek worden afgeleid die een ontbinding van de huur in zijn nadeel kan verantwoorden.

Hieruit volgt dat de rechtbank van eerste aanleg, na te hebben vastgesteld dat eiser bij aangetekende brief van 2 juli 1997 aan verweerster kennis gaf van zijn voornemen de handelshuur samen met de handelszaak over te dragen met ingang van 2 juli 1997 en dat bij deze brief een afschrift was gevoegd van de op dezelfde datum ondertekende overeenkomst van huuroverdracht, nadat de huuroverdracht reeds sedert 24 juni 1997 was voltrokken, niet wettig beslist dat eiser, door deze overeenkomst niet “vooraf” te betekenen aan verweerster, deze voor een “voldongen feit” heeft geplaatst en dat de overdracht niet geldig kan worden verklaard (schending van artikel 10, derde lid, van de Handelshuurwet) en bijgevolg evenmin wettig daaruit alleen kan afleiden dat aan verweerster een “niet zelf gekozen huurder wordt opgedrongen” en dat deze feiten en redenen “zwaarwichtig” zijn en de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van eiser wettigen (schending van de artikelen 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek).

IV. Beslissing van het Hof

Overwegende dat artikel 10, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat het verbod om de huur aan anderen over te dragen of om een onroerend

goed of een gedeelte van een onroerend goed in onderhuur te geven, geen beletsel kan zijn voor een overdracht van huur of een onderverhuring die samen geschiedt met de overdracht of de verhuring van de handelszaak en op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder slaat ;

Dat de huurder die gebruik wil maken van het hem in het eerste lid toegekend recht van onderverhuring of huuroverdracht, krachtens artikel 10, derde lid, van die wet, aan de verhuurder het ontwerp van de akte van overdracht of van onderverhuring moet betekenen bij ter post aangetekende brief of bij exploit van gerechtsdeurwaarder ;

Dat dit artikel 10, derde lid, bepaalt dat, in het geval van dergelijke betekening, de verhuurder die meent wettige redenen te hebben om zich te verzetten tegen de overdracht of onderverhuring, gehouden is zijn met redenen omkleed verzet op dezelfde wijze te doen kennen binnen dertig dagen na de betekening en dat hij anders geacht wordt ermee in te stemmen ; dat dit artikel 10, vijfde lid, bepaalt dat de huurder tegen het verzet in rechte kan opkomen ;

Dat de verplichting een ontwerp van akte van overdracht of van onderverhuring te betekenen alleen inhoudt dat de huurder op de wettelijk bepaalde wijze kennis geeft van alle gegevens van de overdracht van huur of onderhuur die tussen de huurder en de overnemer vooraf zijn overeengekomen ;

Overwegende dat de overdracht van de handelshuur die voldoet aan de bepalingen van artikel 10, eerste lid, van de Handelshuurwet en waarvan overeenkomstig het derde lid van dat artikel door de huurder een ontwerp van de akte van overdracht betekend is, tegenover de verhuurder een overdracht is onder de opschortende voorwaarde dat de verhuurder binnen de dertig dagen na de betekening geen verzet heeft gedaan tegen die overdracht of dat dit verzet door de rechter wordt verworpen ;

Dat door het vervullen van die opschortende voorwaarde de overdracht zijn volledige uitwerking krijgt vanaf de datum van de betekening van de overdracht ;

Dat de voormelde in de Handelshuurwet bepaalde regeling niet bepaalt dat voor de geldigheid van de overdracht en de uitwerking ervan ten aanzien

van de verhuurder, de overeenkomst van overdracht niet mag zijn uitgevoerd voor het verstrijken van de termijn van verzet door de verhuurder ;

Dat nu het verstrijken van de termijn van verzet van de verhuurder of de afwijzing van zijn verzet slechts kan terugwerken tot aan de betekening van de overdracht aan de verhuurder, deze de verbreking van de huurovereenkomst kan eisen in geval de overdrachtsovereenkomst tussen de huurder en de overnemer wordt uitgevoerd vooraleer de overdracht aan de verhuurder is betekend en de rechter die tekortkoming aan het verbod van huuroverdracht voldoende zwaarwichtig acht ;

Overwegende dat het bestreden vonnis niet alleen oordeelt dat aan de vereisten van artikel 10 van de Handelshuurwet niet is voldaan, “wanneer de ontwerp-overeenkomst van overdracht niet ‘vooraf’ aan de verhuurder werd meegedeeld dit wil zeggen vooraleer de overdracht tussen de huurder en de opvolger definitief is geworden” ;

Dat het bestreden vonnis echter ook beslist dat eiser als huurder een zware fout heeft gemaakt door verweerster voor een voldongen feit te plaatsen en de overdracht te realiseren vooraleer werd overgegaan tot kennisgeving van de overdracht ;

Dat het die beslissing hierop laat steunen dat :

1. uit het proces-verbaal van vaststelling van 22 augustus 1997 van gerechtsdeurwaarder H. blijkt dat de kandidaat-overnemer reeds sedert 24 juni 1997 de overgenomen handelszaak in het gehuurde goed uitbaatte en dat de overdracht de facto reeds plaats had in de loop van de maand juni 1997, de overeenkomst van overdracht ingaat op 2 juli 1997 en die overeenkomst op 3 juli 1997 ter kennis werd gebracht van verweerster ;

2. eiser niet geloofwaardig is wanneer hij “thans in beroepsbesluiten aan de hand van nieuwe stukken een totaal andere stelling verdedigt, nl. dat de overname plaats had einde juli 1997 en de overnemer sedert 24 juni 1997 aan een proefperiode was begonnen” ;

3. aan verweerster een niet zelf gekozen huurder wordt opgedrongen ;

4. die feiten en redenen zwaarwichtig zijn en de verbreking van de huurovereenkomst ter laste van eiser wettigen ;

Dat het bestreden vonnis op grond van die redenen naar recht is verantwoord ;

Dat het onderdeel niet kan worden aangenomen ;

OM DIE REDENEN,

HET HOF,

Verwerpt het cassatieberoep ;

Veroordeelt eiser in de kosten.

De kosten begroot op de som van vierhonderd eenentachtig euro vierentwintig cent jegens de eisende partij en op de som van tweehonderd achtenvijftig euro drieënzeventig cent jegens de verwerende partij.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door voorzitter Ivan Verougstraete, afdelingsvoorzitter Robert Boes, de raadsheren Ernest WaÛters, Ghislain Londers en Albert Fettweis, en in openbare terechtzitting van negenentwintig april tweeduizend en vier uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.