

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.03.0134.N

1. D.E.,

2. R.N.

3. R.V.

eiseressen,

vertegenwoordigd door Mr. Adolf Houtekier, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 2800 Mechelen, Battelsesteenweg 95, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

tegen

1. V.J.

verweerder,

2. BROUWERIJEN ALKEN-MAES, naamloze vennootschap, met vennootschapszetel te 2550 Kontich, Waarloosveld 10,

verweerster,

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,

3. S.H.

4.1. A.F.

4.2. S.S.

4.3. S.S.

4.4. S.P.

5.1. V.G.

5.2. S.K.

5.3. S.G.

5.4. S.M.

6. S.A.,

7. S.O.,

8. S.K.,

9. S.G.

10. S.V.

11. V.A.

verweerders.

I. Bestreden beslissing

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 20 september 2001 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Veurne.

II. Rechtspleging voor het Hof

Raadsheer Ernest WaÛters heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

III. Middel

De eiseressen voeren in hun verzoekschrift een middel aan.

Geschonden wettelijke bepalingen

- *de artikelen 1, 11.II. eerste en tweede lid, 16.1.5°, 21, 23, 25. eerste lid, 4° en 5°, en het vierde lid van de wet van 30 april 1951 op de handelshuur-overeenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds (boek III, titel VIII, hoofdstuk 11, afdeling II bis B.W.), (de artikelen 1, 11.II. eerste en tweede lid, en 25 vierde lid, gewijzigd bij de wet van 29 juni 1955 en artikel 21, gewijzigd bij de wet van 5 juli 1963).*

Aangevochten beslissing

Het bestreden vonnis verklaart de vordering van de eiseressen en hun rechtsvoorganger om tweede verweerster, eerste verweerder q.q. en de eigenaars nl. derde, achtste, negende en tiende verweerders te horen zeggen voor recht dat ingevolge de weigering van de handelshuurhernieuwing en het aanbod van eerste verweerder q.q. met de verbintenis de vergoeding wegens uitzetting te betalen, een uitzettingsvergoeding moet vereffend worden van 557.760,43 euro waarvan 371.840,29 euro bestemd is voor de eiseressen en hun rechtsvoorganger, tweede verweerster en de eigenaars nl. derde, achtste, negende en tiende verweerders solidair te veroordelen om aan de eiseressen en hun rechtsvoorganger per 31.12.1996 het bedrag te betalen van 371.840,29 euro en de eigenaars nl. derde, achtste, negende en tiende verweerders solidair te veroordelen om aan de tweede verweerster het bedrag te betalen van 557.760,43 euro, en te zeggen voor recht dat de eiseressen en hun rechtsvoorganger worden opgenomen in het passief van het faillissement van eerste verweerder qq. voor het bedrag van 371.840,29 euro, ongegrond op de volgende gronden :

Op de aanvraag tot derde huurhernieuwing van de brouwerij, hoofdhuurster, volgde een weigering van de verhuurder wegens het aanbod van hogere huurprijs door een derde, in casu eerste verweerder qq., B., en bij gebreke aan een gelijk aanbod door de huurder. Om dezelfde reden weigerden de onderhuurders R.-D. de huurhernieuwing aan hun onderhuurster V.. Geen der partijen verzetten zich in rechte tegen de weigering van de huurhernieuwing. (...) Ten onrechte stelt eerste verweerder qq., B., dat zowel

de hoofdhuurder als de onderhuurders vervallen waren van het recht op huurhernieuwing door nagelaten te hebben zich conform artikel 18 van de Handelshuurwet binnen de vervaltermijn van 30 dagen tot de rechter te wenden en daardoor bijgevolg geen recht meer hadden op een uitzettingsvergoeding. In casu is niet artikel 18 maar zijn de artikelen 21, 22 en 23 van de Handelshuurwet van toepassing. Conform de artikelen 25.4 en 5 van de Handelshuurwet heeft de huurder die weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde, principieel recht op een uitzettingsvergoeding. Voldoende is dat de huurder op regelmatige wijze zijn wil heeft kenbaar gemaakt om zijn recht op hernieuwing van de handelshuur uit te oefenen (...) In zijn aanbod aan de verhuurders heeft eerste verweerder qq. er zich conform artikel 21 Handelshuurwet voorafgaandelijk toe verbonden de uitzettingsvergoeding te betalen. De verhuurders, de consoorten S., stellen dat de eerste rechter hen ten onrechte solidair met de meerbiedende derde, eerste verweerder qq., heeft veroordeeld tot het betalen van de uitzettingsvergoeding. Ingeval van weigering van huurhernieuwing wegens het aanbod van een derde heeft de huurder twee schuldenaars, de verhuurder en de meerbiedende derde. Bij ontstentenis van een uitdrukkelijke wettelijke bepaling, is er terzake geen sprake van hoofdelijkheid maar wel van een ondeelbare verbintenis. De huurder heeft de keus om zijn vordering te richten tegen één van hen, doch zal vanzelfsprekend de vergoeding maar éénmaal ontvangen. Enkel in het geval van art. 25.6 is hoofdelijkheid voorzien tussen verhuurder en de nieuwe huurder, meerbiedende derde. (...) Verwijzend naar artikel 11.1, tweede lid, Handelshuurwet stellen de verhuurders dat de vraag tot huurhernieuwing diende uit te gaan van de onderhuurders, R.-D., en niet van de hoofdhuurster, de brouwerij Alken-Maes, die terzake noch belang, noch hoedanigheid meer zou hebben gehad. De term "samengaande" in artikel 11.1, tweede lid, en "samen" in artikel 11, II, eerste lid, houden in dat de volledige onderverhuring van het bedrijfspand en de overdracht van de handelszaak die daarin wordt geëxploiteerd samen en gelijktijdig geschieden. Hierbij wordt dus verondersteld dat de hoofdhuurder tevens eigenaar is van de handelszaak. In hoofde van R.-D. was er geen sprake van een onderverhuring samengaande met de overdracht van de handelszaak. Zij namen het handelsfonds niet over van de brouwerij, hoofdhuurder, maar van de vorige onderhuurder. De twee

leden van artikel 11.1 Handelshuurwet zijn duidelijk op zichzelf: alleen zo de aldaar gestelde voorwaarden vervuld zijn, wordt de onderhuurder uit kracht van de wet, rechtstreeks huurder van de hoofdverhuurder. De hoofdhuurder is trouwens principieel gerechtigd de hernieuwing van de handelshuur aan te vragen, zelfs wanneer hij geen eigenaar is van de handelszaak. Verwijzend naar artikel 11.II, tweede lid, Handelshuurwet stellen de verweerders S., verhuurders, verder dat de onderhuurders R.-D. hun eventuele rechten (zowel op huurhernieuwing als, in voorkomend geval, op uitzettingsvergoeding) verbeurd hebben door niet tijdig en regelmatig de huurhernieuwing te hebben aangevraagd ten aanzien van de hoofdhuurster en op dezelfde dag dezelfde vraag te richten tot de verhuurders. Ingeval van onderverhuring samengaand met de verhuring van de handelszaak of aanleiding gevend tot de oprichting van een handelszaak (art. 11, II Handelshuurwet) wordt de hoofdhuurder niet uitgeschakeld. De onderhuurder wordt niet rechtstreeks huurder van de verhuurder maar geniet wel verregaande bescherming bij de aanvraag tot huurhernieuwing. Vanaf 1 september 1979 namen de onderhuurders R.D. het handelsfonds samen met de huur over van hun rechtsvoorgangers V.D.V.-D.B., die kennelijk de eerste onderhuurders waren. Aldus traden de overnemers volledig in de rechten van de overlaters en konden zij in de plaats van de overlaters alle rechten uitoefenen die voortvloeiden uit de overgelaten huurovereenkomst. Vermits de onderverhuring aan V.D.V.-D.B. destijds aanleiding gaf tot de totstandbrenging van de handelszaak, konden deze zich beroepen op artikel 11.II Handelshuurwet. Ingevolge de huuroverdracht en de samengaande overdracht van de handelszaak, kunnen de onderhuurders R.-D. zich bijgevolg eveneens op dat recht beroepen en genieten zij in principe de bescherming waarvan hierboven sprake. Artikel 11, II, tweede lid, stelt dat het verwerpen van de huurhernieuwingsaanvraag van de hoofdhuurder om redenen die hem alleen betreffen, geen afbreuk doet aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, mits de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht, op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurder wordt gebracht. Het moet wel gaan om subjectieve redenen, met andere woorden redenen die eigen zijn aan de hoofdhuurder. Ten aanzien van de hoofdhuurder moeten zij bijgevolg van persoonlijke aard zijn, zoals het niet ingaan op een hoger aanbod door een derde. Nu de huurder het recht heeft

het bod van de derde te evenaren en aldus toch nog de kans krijgt om een huurhernieuwing te bekomen, is de weigering ingeval de huurder zulks niet kan noch wil, een weigering die eigen is aan de huurder en dus een weigering om een subjectieve reden. Ten onrechte is de eerste rechter er bijgevolg van uit gegaan dat de huurhernieuwing aan de hoofdhuurster werd geweigerd om reden die haar niet persoonlijk zijn, met andere woorden om een objectieve reden, in welk geval de onderhuurder niet het recht zou hebben gehad om de huurhernieuwing rechtstreeks aan te vragen bij de verhuurder. Het staat vast dat de onderhuurders R.-D. geen gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheden geboden door artikel 11.II, tweede lid, Handelshuurwet, zodat de verhuurders terecht stellen dat de onderhuurders R.-D. hun rechten op huurhernieuwing en bijgevolg op een uitzettingsvergoeding hebben verbeurd. De vaste vergoeding, voorzien bij artikel 25.5 Handelshuurwet is, behoudens bijzondere bepalingen, immers slechts verschuldigd indien de huurder op regelmatige wijze zijn wil heeft kenbaar gemaakt om zijn recht op hernieuwing van de handelshuur uit te oefenen, en dit hem werd geweigerd. De onderhuurders R.-D. hebben dus geen recht op een uitzettingsvergoeding. (...) De Handelshuurwet heeft de bescherming van de handelszaak tot doel. De uitzettingsvergoeding zoals die door de wet geregeld is, beoogt de huurder te vergoeden voor het verlies van de handelszaak als gevolg van de uitzetting. In de gevallen waarin de wet ook de niet-eigenaars van de handelszaak toelaat een rechtsvordering tot het bekomen van een uitzettingsvergoeding in te stellen, is het nog om de eigenaar van de handelszaak te behoeden en hem in de mogelijkheid te stellen vergoed te worden voor het verlies van zijn handelszaak. Zoals hoger reeds uiteengezet is de brouwerij, hoofdhuurster, nooit eigenaar geweest van het handelsfonds zodat zij geen aanspraak kan maken op een uitzettingsvergoeding. (...) Ook de onderhuurder V. liet na conform artikel 11.2 zijn aanvraag tot huurhernieuwing op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurders, de consoorten S., te brengen, terwijl de bij artikel 25 van de Handelshuurwet bepaalde vergoeding in principe slechts verschuldigd is indien de huurder regelmatig zijn wil te kennen heeft gegeven om van zijn recht op hernieuwing gebruik te maken en dit hem is geweigerd. Om dezelfde redenen als hierboven reeds aangehaald in verband met de vorderingen van R. - D. heeft V. geen recht op een uitzettingsvergoeding

en heeft de vraag of zij al of niet eigenaar was van het handelsfonds in casu alle belang verloren zodat daaromtrent niet meer beslist moet worden.

Grieven

Het artikel 11.II. eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat in geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuring, die samen met de huur van een handelszaak geschiedt of tot de totstandbrenging van een handelszaak aanleiding geeft, de onderhuurder recht heeft op hernieuwing van zijn huur, indien en in de mate waarin de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuur verkrijgt, behoudens het recht van terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16 van die wet en het recht van de onderhuurder op de in artikel 25 of in artikel 16.IV van die wet bedoelde vergoeding, in geval van niet hernieuwing. Het artikel 11.II. tweede lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat het niet aanvragen van de hernieuwing door de hoofdhuurder of het verwerpen van zijn aanvraag om redenen die hem alleen betreffen, geen afbreuk doet aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, mits de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht, op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurder wordt gebracht. Wanneer de onderhuurder, die zich bevindt in het door artikel 11.II. eerste lid, van de handelshuurwet bedoelde geval, zijn aanvraag tot hernieuwing van de onderhuur regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht zonder die aanvraag op dezelfde dag en in dezelfde vorm ter kennis van de verhuurder te brengen en wanneer de verhuurder de hernieuwing van de hoofdhuur weigert omdat de hoofdhuurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde, dan verliest de onderhuurder enkel het recht op hernieuwing tegenover de verhuurder. In dat geval behoudt de onderhuurder, wiens handelszaak verloren gaat ingevolge de weigering van de hernieuwing van de hoofdhuur het recht op de bij artikel 25, eerste lid, 4° en 5°, van de Handelshuurwet bepaalde uitzettingsvergoeding maar hij kan die vergoeding slechts verkrijgen door de verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder. Het bestreden vonnis stelt vast :

1. dat de onderverhuring destijds aanleiding gaf tot de totstandbrenging van de handelszaak zodat eiseressen en hun rechtsvoorganger zich als onderhuurders kunnen beroepen op artikel 11.II

van de Handelshuurwet maar dat zij geen gebruik gemaakt hebben van die mogelijkheid ;

2. dat op de aanvraag tot huurhernieuwing van de hoofdhuurster (tweede verweester) een weigering volgde van de verhuurder (derde t.e.m. tiende verweesters) wegens het aanbod van een hogere huurprijs door een derde (eerste verweester qq.) ;

3. dat de hoofdhuurster geen gelijk aanbod deed ;

4. dat om dezelfde reden de huurhernieuwing door de hoofdhuurster aan haar onderhuurders (de eiseressen en hun rechtsvoorganger) geweigerd werd. Als onderhuurders wier handelszaak verloren ging ingevolge de weigering van de hernieuwing van de hoofdhuur konden eiseressen en hun rechtsvoorganger krachtens artikel 25, eerste lid, 4° en 5°, van de Handelshuurwet aanspraak maken op de in die artikelen bepaalde opzeggingsvergoeding door de bemiddeling van hun hoofdhuurder. De appèlrechters beslisten ten onrechte dat de eiseressen en hun rechtsvoorganger hun rechten op huurhernieuwing en bijgevolg op een uitzettingsvergoeding hebben verbeurd louter omdat zij geen gebruik maakten van de mogelijkheid hen geboden door artikel 11.II, tweede lid, van de Handelshuurwet. De onderhuurders die geen gebruik maken van die mogelijkheid verliezen immers enkel het recht op hernieuwing tegenover de verhuurder maar daardoor verbeuren zij geenszins hun recht op uitzettingsvergoeding dat door de verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder dient uitgeoefend (schending van de artikelen 1, 11.II, eerste en tweede lid, 16.1.5°, 21, 23, 25. eerste lid, 4° en 5°, en het vierde lid, van de Handelshuurwet).

IV. Beslissing van het Hof

1. Gronden van niet-ontvankelijkheid

1.1. Over de eerste door de tweede verweester opgeworpen grond van niet-ontvankelijkheid van het middel: in zoverre de eiseressen aanvoeren dat de appèlrechters uit de omstandigheid dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de door artikel 11.II, tweede lid, van de Handelshuurwet geboden mogelijkheid niet konden afleiden dat zij niet regelmatig uiting hebben

gegeven aan hun wil om tot huurhernieuwing over te gaan, verplicht het middel het Hof tot een onderzoek van feiten, waarvoor het niet bevoegd is :

Overwegende dat het middel niet aanvoert dat de appèlrechters uit de omstandigheid dat de eiseressen geen gebruik hebben gemaakt van de door artikel 11.II, tweede lid, van de Handelshuurwet geboden mogelijkheid niet kunnen afleiden dat zij niet regelmatig uiting hebben gegeven aan hun wil om tot huurhernieuwing over te gaan ;

Dat het aanvoert dat de appèlrechters onwettig beslissen dat de eiseressen hun recht op een gebeurlijke uitzettingsvergoeding hebben verloren louter omdat zij geen gebruik hebben gemaakt van de door artikel 11.II, tweede lid, van de Handelshuurwet geboden mogelijkheid ;

Dat de grond van niet-ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen ;

1.2. Over de tweede door de tweede verweerster opgeworpen grond van niet-ontvankelijkheid van het middel : het middel verplicht het Hof om in feite na te gaan of de handelszaak van de eiseressen is verloren gegaan ingevolge de weigering van de hernieuwing van de hoofdhuur, waartoe het Hof niet bevoegd is :

Overwegende dat uit het antwoord op de eerste grond van niet-ontvankelijkheid volgt dat het middel het Hof niet verplicht om na te gaan of de handelszaak van de eiseressen is verloren gegaan ingevolge de weigering van de hernieuwing van de hoofdhuur ;

Dat de grond van niet-ontvankelijkheid niet kan worden aangenomen ;

2. Middel

Overwegende dat artikel 11.II, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat in geval van volledige of gedeeltelijke onderverhuring, die samen met de huur van een handelszaak geschiedt of tot de totstandkoming van een handelszaak aanleiding geeft, de onderhuurder recht heeft op hernieuwing van zijn huur, indien en in de mate waarin de hoofdhuurder zelf de hernieuwing van de hoofdhuur verkrijgt, behoudens het recht van terugneming van de hoofdhuurder bij toepassing van artikel 16 en het recht van de onderhuurder op

de in artikel 25 of in artikel 16.IV bedoelde vergoeding, in geval van niet-hernieuwing ;

Dat het tweede lid van dit artikel bepaalt dat het niet-aanvragen van de huurhernieuwing door de hoofdhuurder of het verwerpen van zijn aanvraag om redenen die hem alleen betreffen, geen afbreuk doet aan het recht van de onderhuurder op hernieuwing, mits de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht, op dezelfde dag en in dezelfde vormen ter kennis van de verhuurder wordt gebracht ; dat dit lid verder bepaalt dat, indien de onderhuurder zijn aanvraag aan de verhuurder heeft medegedeeld, deze hem een afschrift laat toekomen van elke kennisgeving die hij aan de hoofdhuurder doet ;

Dat, krachtens artikel 16.I, aanhef en 5°, van de Handelshuurwet de verhuurder de hernieuwing van de huur kan weigeren tengevolge van het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, indien de huurder geen gelijk aanbod doet, overeenkomstig de artikelen 21, 22 en 23 ;

Dat, krachtens de artikelen 21 en 23, wanneer de verhuurder zich beroept op het aanbod van een derde en de huurder weigert een aanbod te doen gelijk aan dat van de derde of verzuimt dat aanbod te doen, de derde de voorkeur heeft, behoudens het eventuele recht van de huurder op een vergoeding wegens uitzetting als bepaald in artikel 25 ;

Overwegende dat krachtens artikel 25, eerste lid, aanhef en 4° en 5°, de huurder die regelmatig zijn wil heeft te kennen gegeven om van zijn recht op huurhernieuwing gebruik te maken en een ernstig aanbod heeft gedaan, indien de huurhernieuwing hem is geweigerd tengevolge van het aanbod van een meerbiedende derde, recht heeft op een vergoeding van één of twee jaar van de in de nieuwe overeenkomst bepaalde huur, naargelang de nieuwe huurder in het goed een andere of soortgelijke handel drijft dan de vroegere huurder ;

Dat, krachtens dit artikel 25, derde lid, in geval van handelsonderhuur, de rechter de vergoeding kan verdelen tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder ;

Overwegende dat de Handelshuurwet de bescherming van de handelszaak tot doel heeft ;

Dat uit het voorgaande volgt dat artikel 11.II van de Handelshuurwet een regeling inhoudt betreffende het al dan niet tot stand komen van een huurhernieuwing voor de onderhuurder ;

Dat dit artikel niet bepaalt dat, in een geval van onderverhuring met totstandbrenging van een handelszaak, de onderhuurder die de aanvraag die hij regelmatig aan de hoofdhuurder heeft gericht niet tegelijk ter kennis van de verhuurder brengt, geen recht heeft op de in artikel 25 of in artikel 16.IV bedoelde vergoeding ;

Overwegende dat de appèlrechters vaststellen dat :

1. de eiseressen het handelspand onderhuren van de tweede verweerster en er een eigen, van een vorige onderhuurder overgenomen handelszaak uitbaten of laten uitbaten, zodat de eiseressen zich bevinden in het door artikel 11.II van de Handelshuurwet bedoelde geval ;

2. de eiseressen regelmatig aan de tweede verweerster hun wil hebben te kennen gegeven om van hun recht op hernieuwing gebruik te maken maar door de tweede verweerster zijn afgewezen omdat die op haar beurt door de verhuurders is afgewezen tengevolge van het aanbod van een hogere huurprijs door de eerste verweerder ;

3. de weigering van de tweede verweerster om het bod van de eerste verweerder te evenaren een weigering om een subjectieve reden betreft in de zin van voormeld artikel 11.II, tweede lid ;

4. de eiseressen hun voormelde aanvraag tot hernieuwing niet tegelijk aan de verhuurders hebben ter kennis gebracht ;

Dat de appèlrechters op grond van die vaststellingen oordelen dat de eiseressen geen gebruik gemaakt hebben van de mogelijkheid hen geboden door artikel 11.II, tweede lid, van de Handelshuurwet en beslissen dat de eiseressen hierdoor hun recht op huurhernieuwing en bijgevolg op een uitzettingsvergoeding hebben verbeurd ;

Dat het bestreden vonnis aldus de aangewezen wetsbepalingen schendt ;

Dat het middel gegrond is ;

**OM DIE REDENEN,
HET HOF,**

Vernietigt het bestreden vonnis, behalve in zoverre dit de vordering van de tweede verweerster tot het verkrijgen van een eigen uitzettingsvergoeding en de vordering van de elfde verweerster tot het verkrijgen van een uitzettingsvergoeding en de daarop betrekking hebbende tussenvorderingen afwijst ;

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 Eerste Aanleg te Brugge, zitting houdende in hoger beroep.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door voorzitter Ivan Verougstraete, afdelingsvoorzitter Robert, Boes, de raadsheren Ernest WaÛters, Greta Bourgeois, en Eric Dirix, en in openbare terechtzitting van zeventien juni tweeduizend en vier uitgesproken door voorzitter Ivan Verougstraete, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.