

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.03.0637.N

V.J.

eiser,

vertegenwoordigd door Mr. Lucien Simont, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 149, bus 20, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan,

tegen

V.F.

verweerster,

vertegenwoordigd door Mr. Johan Verbist, advocaat bij het Hof van Cassatie, kantoor houdende te 1000 Brussel, Brederodestraat 13, alwaar keuze van woonplaats wordt gedaan.

I. Bestreden beslissing

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 17 maart 2003 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt.

II. Rechtspleging voor het Hof

Raadsheer Ernest WaÛters heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

III. Feiten

Het bestreden vonnis vat de feiten als volgt samen :

1. eiser heeft op 28 november 1979 de handelshuurovereenkomst tussen HD, enerzijds, en DR, anderzijds, en de handelszaak met betrekking tot een pand te Halen, overgenomen ;
2. bij vonnis van 12 februari 1992 werd aan eiser de huurhernieuwing toegestaan voor een termijn van 9 jaar met aanvang op 01.04.1992 om te eindigen op 31 maart 2001 ;
3. inmiddels is verweerster eigenares geworden van het onroerend goed ;
4. tussen eiser en verweerster werd een onderhandse overeenkomst opgesteld op 15 september 1998, waarin onder meer is bepaald “voor zover voormeld goed verkocht wordt door de huidige eigenaars, de echtgenoten L. H.-D. (...) aan (verweerster) verklaren (eiser) enerzijds en (verweerster) anderzijds nu reeds in te stemmen met een huurhernieuwing met ingang op één april tweeduizend en één (1.04.2001), zodat een nieuwe huurperiode van negen jaar een aanvang zal nemen op die datum om te eindigen op 31 maart 2010 zonder dat de huurder nog zal moeten overgaan tot aanvraag van huurhernieuwing zoals voorzien door de wet op de handelshuur”;
5. die overeenkomst werd opgesteld voordat verweerster eigenares werd van het kwestieuze onroerend goed ;
6. eiser vroeg geen huurhernieuwing aan en maakte bij het einde van de huur geen aanstalten om het pand te verlaten ;

IV. Middel

Geschonden wettelijke bepalingen

- *artikel 14 van de Wet van 30 april 1951 op de handelshuur ;*
- *artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek ;*
- *artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek.*

Aangevochten beslissingen

Het vonnis van de vierde kamer van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Hasselt van 17 maart 2003 verklaart het hoger beroep ingesteld door eiser ontvankelijk doch ongegrond en beslist dat de oorspronkelijke hoofdeis gegrond is op basis o.m. van de volgende motieven :

“Tussen partijen werd een onderhandse overeenkomst opgesteld op 15.09.98, geregistreerd te Hasselt op 9.02.00, waarin werd bepaald dat :

‘In het gebouw Hotel-Motel ‘Drive-In’, aan de Staatsbaan 75, gekadastraerd sectie A, nummer 110/Y, groot volgens kadaster zesendertig aren (36a 00 ca): het gedeelte Bar, Verbruikzaal en Woonst, partijen wel bekend die er geen verdere omschrijving van wensen.

Voormeld goed werd in huur genomen ingevolge de handelshuurovereenkomst van tien april negentienhonderd vierenzeventig, hernieuwd voor een termijn van negen jaren met ingang van één april negentienhonderd tweeënnegentig (1-4-1992) en dus eindigend op 31 maart 2001 (31-3-2001), zoals bevestigd in het vonnis van de Vrederechter van het kanton Hasselt 2 op twaalf februari negentienhonderd tweeënnegentig.

Voor zover voormeld goed verkocht wordt door de huidige eigenaars de echtgenoten L.H.-D., aan (verweerster) voornoemd, verklaren (eiser) enerzijds en (verweerster) anderzijds nu reeds in te stemmen met een huurhernieuwing met ingang op één april tweeduizend en één (1.04.2001), zodat een nieuwe huurperiode van negen jaar een aanvang zal nemen op die datum om te eindigen op 31 maart 2010 zonder dat de huurder nog zal moeten overgaan tot aanvraag van huurhernieuwing zoals voorzien door de wet op de handelshuur.

Gedaan in 2 exemplaren op 15.09.98’.

Deze overeenkomst werd opgesteld voordat (verweerster) eigenares werd van het kwestieuze onroerend goed.

(...)

Ten gronde : omtrent het hoofdberoep

(Eiser) houdt voor dat de geregistreerde overeenkomst d.d. 15.09.98 waarbij partijen overeenkwamen dat er geen huurhernieuwing dient aangevraagd te worden (en partijen afzien van de voorschriften van art. 14 van de handelshuurwet), een schriftelijke overeenkomst is die partijen dienen te respecteren op basis van het principe 'pacta sunt servanda'. De door de eerste rechter aangehaalde rechtspraak is enkel van toepassing op overeenkomsten waarbij geen geschrift betreffende huurhernieuwing voorhanden is, maar enkel een mondeling akkoord waarin de verhuurder afziet van de voorschriften van art. 14 van de handelshuurwet. Volgens (eiser) betreft het in casu een afzonderlijke overeenkomst die niet in de huurovereenkomst is opgenomen en is opgesteld voordat (verweerster) optrad als verhuurder. Doordat (verweerster) geen huurhernieuwing toestaat, schendt zij art. 1134 BW en handelt zij niet te goeder trouw zodat zij een schadevergoeding dient te betalen.

De bepalingen van art. 14, eerste lid, zijn niet van openbare orde maar wel van dwingend recht. De nietigheid is echter betrekkelijk hetgeen betekent dat de partij in wiens voordeel de nietigheid werd voorzien (hier de verhuurder), ze niet noodzakelijk moet inroepen en de rechter ze niet ambtshalve mag opwerpen. De verhuurder kan er aldus aan verzaken. Uit een bevestiging van een door nietigheid aangetaste verbintenis, volgt de afstand van het recht zich op deze nietigheid te beroepen. De bepalingen van art. 14, eerste lid, hebben een dwingend karakter. Nietig zijn de daarvan afwijkende overeenkomsten.

Dit betekent dat :

'het rechtssubject, éénmaal het zich in de toepassingsvoorwaarden van de rechtsregel bevindt, van de erdoor geboden bescherming afstand mag en kan doen, terwijl zulks eerder (vóór die bescherming is verworven), niet rechtsgeldig kan gebeuren. Het dwingend of imperatief karakter van de

rechtsregel impliceert derhalve dat, wanneer de toepassingsvoorwaarden ervan nog niet verenigd zijn, de bij de rechtsverhouding betrokken partijen de rechtsregel door hun loutere wil niet buiten werking kunnen stellen ; dit kan maar opnieuw gebeuren, wanneer de dwingende/imperatieve rechtsregels effectief toepasselijk zijn geworden, zodat de gelding en bescherming ervan door de beschermde tegen het andere rechtssubject kan worden ingeroepen. Wanneer de beschermde dan van die bescherming afstand wil doen, staat zulks hem vrij.'

Aldus kan enkel van een dwingende bepaling afstand worden gedaan op het ogenblik dat dit recht kan worden uitgeoefend, dus niet vóór de wettelijke termijn om huurhernieuwing aan te vragen.

Aldus kan (verweerster) a priori niet, voordat zij verhuurder was, afstand doen van de dwingende bepalingen van art. 14 van de handelshuurovereenkomst, ook al is dit schriftelijk in een geregistreerde overeenkomst bepaald.

Dergelijke afstand is slechts mogelijk indien de dwingende bepalingen effectief van toepassing zijn. Dus partijen kunnen na het ontstaan van de huur van onbepaalde duur bij gebrek aan huurhernieuwingsaanvraag overeenkomen dat de huur hernieuwd wordt voor de duur van 9 jaar die ingaat bij het verstrijken van de vorige negenjaarlijkse periode.

Onder die omstandigheden is de rechtbank dan ook verplicht de dwingende bepalingen toe te passen en dus vast te stellen dat de overeenkomsten die in strijd zijn met deze dwingende bepalingen nietig zijn tenzij uit de feitelijkeheden blijkt dat de verhuurder van die relatieve nietigheid afstand heeft gedaan.

Een overeenkomst die in strijd is met een dwingende bepaling, strekt niet tot wet tenzij blijkt dat de beschermde persoon afstand heeft gedaan van die relatieve nietigheid.

Het in art. 1134, §3 (lees : derde lid), B.W. bepaalde beginsel dat overeenkomsten te goeder trouw dienen uitgevoerd te worden, geldt uiteraard enkel voor overeenkomsten die tot wet strekken en niet deze die in strijd zijn met een dwingende bepaling en aldus nietig zijn.

De overeenkomst d.d. 15.09.98 is aldus strijdig met een dwingende bepaling en is nietig en heeft geen rechtsgevolgen noch voor de toekomst noch voor het verleden.

De hoofdeis is dan ook gegrond. (Eiser) kan zich niet beroepen op de overeenkomst van 15.09.98, zodat de huur tussen partijen een einde heeft genomen op 31.03.01”.

Grieven

Artikel 14, eerste lid, van de Handelshuurwet is van dwingend recht ten voordele van de verhuurder, wiens private belangen erdoor beschermd worden.

Een dwingende bepaling kan enkel ingeroepen worden door de beschermde partij.

Het bestreden vonnis stelt vast dat tussen partijen een onderhandse overeenkomst werd opgesteld op 15 september 1998 waaruit blijkt dat, voor zover het pand zou verkocht worden door de toenmalige eigenaars aan verweerster, eiser en verweerster overeenkwamen met een huurhernieuwing met ingang van 1 april 2001.

Het vonnis overweegt dus uitdrukkelijk dat deze overeenkomst werd opgesteld voordat verweerster eigenares werd van het kwestieuze onroerend goed.

Het bestreden vonnis kon dan ook niet zonder alle in het middel opgesomde bepalingen te schenden de dwingende bepaling vervat in artikel 14, eerste lid, van de Handelshuurwet, die uitsluitend de belangen van de verhuurder beschermt, toepassen op een partij die op het ogenblik dat de overeenkomst werd aangegaan, de hoedanigheid van beschermde partij niet had.

De beslissing waarbij de oorspronkelijke hoofdeis gegrond werd verklaard, is niet naar recht verantwoord (schending van alle in het middel opgesomde bepalingen).

V. Beslissing van het Hof

Overwegende dat artikel 14, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalt dat de huurder die het recht op hernieuwing verlangt uit te oefenen, zulks op straffe van verval bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief ter kennis van de verhuurder moet brengen, ten vroegste achttien maanden, ten laatste vijftien maanden voor het eindigen van de lopende huur ; dat dit lid verder bepaalt dat de kennisgeving op straffe van nietigheid de voorwaarden moet opgeven waaronder de huurder zelf bereid is om de nieuwe huur aan te gaan en de vermelding moet bevatten dat de verhuurder geacht zal worden met de nieuwe huur in te stemmen, indien hij niet op dezelfde wijze binnen de drie maanden kennis geeft ofwel van zijn met redenen omklede weigering van hernieuwing, ofwel van andere voorwaarden of van het aanbod van een derde ;

Dat de huurder aldus de huurhernieuwing moet aanvragen aan de verhuurder ;

Dat die bepaling van dwingend recht is ten voordele van de verhuurder ;

Dat alleen de beschermde partij, met name de verhuurder, van die dwingende bepaling afstand kan doen en dit enkel wanneer de in artikel 14, eerste lid, bepaalde termijn voor de aanvraag tot huurhernieuwing reeds is aangevangen ;

Dat uit het voorgaande volgt dat een overeenkomst van huurhernieuwing die wordt gesloten voor dat de in artikel 14, eerste lid, van de Handelshuurwet bepaalde termijn is ingegaan, tussen een huurder en een partij die nog geen verhuurder is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, ook al wordt die gesloten onder de opschortende voorwaarde dat die partij verhuurder wordt, relatief nietig is en geen gevolg kan hebben wanneer de verhuurder geworden partij zich op de nietigheid ervan beroept ;

Dat het middel faalt naar recht ;

OM DIE REDENEN,

HET HOF,

Verwerpt het cassatieberoep ;

Veroordeelt eiser in de kosten.

De kosten begroot op de som van vierhonderd negentig euro zeventig cent jegens de eisende partij en op de som van honderd en zeven euro achtentachtig cent jegens de verwerende partij.

Aldus geoordeeld door het Hof van Cassatie, eerste kamer, te Brussel, door afdelingsvoorzitter Robert Boes, afdelingsvoorzitter Ernest WaÛters, de raadsheren Ghislain Londers, Eric Dirix en Albert Fettweis, en in openbare terechtzitting van achtentwintig januari tweeduizend en vijf uitgesproken door afdelingsvoorzitter Robert Boes, in aanwezigheid van advocaat-generaal Guy Dubrulle, met bijstand van griffier Philippe Van Geem.