

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

A. VAN OEVELEN, Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur 1105

Rechtspraak

Grondwet – Gelijkheid en niet-discriminatie – Eigendomsrecht – Onteigening – Installatie voor waterzuivering Arbitragehof, 7 november 1996 1133

Strafvordering – Deskundigenonderzoek – Onpartijdigheid

Cass., 3 september 1996 (*met noot van A. Vandeplas*, «Over de rol van de deskundige ter terechtzitting») 1133

Sociale zekerheid – Werknemers – Bijdragen – Vermindering – Indienstneming dienstboden – Beperking tot één werknemer – Tweede werknemer – Voorwaarden Cass., 9 september 1996 1134

Handelspraktijken – Reclame – Aanbod van product – Toe-reikende voorraad Cass., 12 september 1996 1135

Overheidsopdrachten – Aanbesteding – Vereisten – Bij-zondere en voorafgaande erkenning – Peildatum Cass., 26 september 1996 1136

Stedebouw – Herstel van de plaats in de vorige staat – Bur-gerlijke vordering Hof Antwerpen, 19 juni 1992 1136

Overeenkomst – Plaatsing van materieel in consignatie in ruil voor tegenprestatie – Onbenoemd contract – Nachtelij-ke diefstal met braak – Overmacht Hof Gent, 6 oktober 1994 1137

Onrechtmatige daad – Aansprakelijkheid – Leerkracht – Gymnastiekles – Sprong over de bok – Oefening van het nor-male leerplan – Toezicht Hof Gent, 15 februari 1995 1138

Strafvordering – Hoger beroep – Afstand

Corr. Turnhout, 10 februari 1995 (*met noot van A. Vandep-las*, «Over de afstand van hoger beroep») 1139

Misdrijf – Rechtspersoon – 1. Aangestelde – Lasthebber – 2. Bescherming van het loon – Vakantiegeld

Corr. Veurne, 17 november 1995 (*met noot*) 1139

Dwangsom – Verplichting tot overlegging van stukken – Af-zonderlijke beslissing Rb. Mechelen, 26 juni 1996 1140

Collectieve arbeidsverhoudingen – Technische bedrijfseen-heid – Ondernemingshoofd – Begrip – Vakbondsafvaardi-ging – Aanwijzing – Geldigheid Arbrb. oudenaarde, 10 oktober 1996 1141

Verzekering – Ziekte en invaliditeit – Principes

Pol. Brugge, 21 oktober 1996 1142

Rechtspraak in kort bestek

Faillissement – Pand – Pandverzilvering – Bevoegdheid voorzitter – Aanstelling curator

Hof Antwerpen, 21 oktober 1996 (*met noot*) 1143

Beslag en executie – Uitvoeringsimmunitet – Art. 1412bis Ger. W. – Vlaams Gewest – Beslag op aandelen GIMV

Rb. Antwerpen, 21 mei 1996 1143

Boeken

J.M. Barendrecht e.a., Berekening van schadevergoeding (*door Bart De Temmerman*) 1143

Errata

Koop – Dieren 1144

Mededelingen

Historisch Woordenboek der Nederlandse Rechtstaal 1144

Interactieve diskette «De Kamer van Volksvertegenwoordi-gers in het federale België» 1144

RECHTSKUNDIG WEEKBLAD

Opgericht in 1931. Hoofdredacteuren: René Victor (1931-1984), Edgar Boonen (1984-1993)

VERSCHIJNT IEDERE WEEK VAN SEPTEMBER TOT JUNI

Redactie: C. Caenepeel, J.R. Rauws,
A. Vandeplas, A. Van Oevelen, E. Dirix

Redactiesecretaris: Mevr. C. Meeusen

Redactieadres: V.Z.W. Rechtskundig Weekblad
Mechelsesteenweg 210 bus 6
2018 Antwerpen
Tel. 03/248.49.84
Fax 03/248.08.70

Vaste medewerkers:

A. Alen
P. Arnou
R. Boes
Gh. Dhaeyer
J. Erauw
J. Gerlo
P. Humblet
J. Laenens
W. Lambrechts
P. Lemmens
H. Nys
I. Opdebeek
W. Pintens
W. Rauws
D. Simoens
G. Suetens-Bourgeois
L.P. Suetens (†)
M. van Damme
J. Wouters

Abonnementen, advertenties: INTERSENTIA UITGEVERS N.V., Churchilllaan 108, 2900 Schoten
Tel.: 03/658.01.69 - Fax: 03/658.71.21 Abonnementsprijs: 4.550 f., voor studenten 2.950 f..



— UNIFORMIER —

Kledingfabrikanten en specialisten in toga's

DIRK NEVENS

Nieuwe steenweg 8 - 1731 Zellik ☎ (02) 466 09 05
Fax (02) 466 63 24
Molenstraat 23 - 9300 Aalst ☎ (053) 21 47 77
rue du Midi 175 - 1000 Bruxelles ☎ (02) 511 88 06

**Advocatenkantoor te Brussel
zoekt voltijds**

**MEDEWERKER
en/of STAGIAIR**

**met ervaring en/of belangstelling
voor het administratief recht.**

Curriculum vitae sturen naar
Rechtskundig Weekblad
Churchilllaan 108, 2900 Schoten
onder R.W. 33/01.

KRONIEK VAN HET HUURRECHT (1990-1995): GEMEENRECHTELIJKE HUUR, WONINGHUUR EN HANDELSHUUR ¹

1. Deze bijdrage beoogt een overzicht te geven van de recente ontwikkelingen in het huurrecht. Achtereenvolgens wordt deze evolutie geschetst voor het gemene huurrecht, de woninghuur en de handelshuur. Hierbij wordt vooral ingegaan op de belangrijkste tendensen in de rechtspraak, zowel van het Hof van Cassatie als van de feitenrechters. Daarbij wordt, op enkele uitzonderingen na, de periode 1990-1995 in ogenschouw genomen. In deze uiteenzetting wordt de wet van 1 december 1995 «betreffende de verlenging van bepaalde huurovereenkomsten» ² buiten beschouwing gelaten, omdat die wet reeds het voorwerp uitmaakte van een afzonderlijke commentaar. ³

I. HET GEMENE HUURRECHT

A. Begrip – Essentiële bestanddelen – Onderscheid met andere contracten en andere rechtsfiguren

1° Begrip en essentiële bestanddelen

2. De huurovereenkomst wordt klassiek omschreven als een wederkerige overeenkomst, waarbij de ene partij, de verhuurder, zich ertoe verbindt om aan de andere partij, de huurder, gedurende een bepaalde periode het gebruik en het genot van een zaak te verschaffen, en waarbij de huurder zich ertoe verbindt hiervoor een bepaalde huurprijs te betalen (zie art. 1709 B.W.). De twee essentiële bestanddelen van dit contract zijn dus dat a) het gebruik en het genot van een zaak verschafft wordt gedurende de in het contract overeengekomen periode en b) dat als tegenprestatie hiervoor een huurprijs betaald wordt.

In een arrest van 3 februari 1992 heeft het Hof van Cassatie dit tweede essentiële bestanddeel nader gepreciseerd. In dit arrest ging het om een handelshuurovereenkomst waarin de huurder, een brouwerij, haar huurdersverplichtingen en haar financieel risico beperkte tot enerzijds een investeringskrediet en een openingstaks en anderzijds tot de betaling van het bedrag dat zij effectief ontving van de door de

verhuurder aangestelde onderhuurder. Het Hof van Cassatie was van oordeel «dat het niet onverenigbaar is met het wezen van de huurovereenkomst dat de huurder zich tot iets anders zou verplichten dan een periodiek te vervallen huurprijs in geld en zou bedingen dat hij geen huur verschuldigd is als de door de verhuurder aangestelde onderhuurder geen huur betaalt». ⁴ Dit arrest is in overeenstemming met de heersende leer dat de door de huurder verschuldigde prestatie niet noodzakelijk in de betaling van een som geld hoeft te bestaan. ⁵

2° Onderscheid met andere contracten en andere rechtsfiguren

3. Het behoort tot de essentie van het huurcontract dat het gebruik en het genot van het verhuurde goed gedurende de contractueel bepaalde periode aan de huurder wordt verschafft. Onverenigbaar met een huur is dan ook een overeenkomst waarbij een tante haar landerijen door haar neef laat gebruiken en bewerken, in ruil voor bepaalde uit welwillendheid te verschaffen diensten, maar tevens bedingt dat deze gronden te harer vrije beschikking moesten worden gesteld wanneer zij dat wenste. Zo'n overeenkomst dient te worden gekwalificeerd als een precare bruiklening. ⁶

Een overeenkomst tussen een bejaarde en een verzorgingstehuis, voor de huur van een kamer met vol pension en verzorging, tegen betaling van een bepaalde prijs, werd door het Hof van Beroep te Antwerpen terecht niet als een huurovereenkomst bestempeld, maar wel als een gemengde overeenkomst, bestaande uit enerzijds huur van een onroerend goed en anderzijds aanneming van werk wat de verleende dienstprestaties betreft. ⁷ Het verdient aanbeveling op dit soort van overeenkomsten de zgn. combinatietheorie toe te passen, wat *in casu* inhoudt dat de regelen van het huurrecht dienen te worden toegepast op die onderdelen van het

⁴ Cass., 3 februari 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 511; *Pas.*, 1992, I, 488.

⁵ Zie o.m. DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, Brussel, Bruylant, 1972, pp. 533-534, nr. 513; LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, I, *Les baux en général*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-1, Brussel, Larcier, 1964, pp. 90-91, nrs. 80-81; MERCIERS, Y., *Le bail en général*, in *Répertoire Notarial*, tome VIII, *Les baux*, Livre I, Brussel, Larcier, 1989, pp. 121-122, nr. 106; LOUVEAUX, B., *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck-Wesmael, 1993, pp. 32-33, nr. 55; Cass., 11 maart 1948, *Pas.*, 1948, I, 165; Zie recent nog Vred. Etalle, 2 mei 1991, *Rev. Rég. Dr.*, 1992, 238.

⁶ Vred. Etalle, 2 mei 1991, *Rev. Rég. Dr.*, 1992, 238. Voor een kwalificatie in die zin, zie ook Cass., 2 december 1987, *Arr. Cass.*, 1987-88, 432, *Pas.*, 1988, I, 401.

⁷ Antwerpen, 11 april 1990, *T.B.B.R.*, 1994, 120. Voor een bredere omkadering en een nadere bespreking van dit arrest, zie HUBEAU, B., «De kwalificatie van overeenkomsten in het kader van de bejaardenhuisvesting», *T.B.B.R.*, 1994, 89-100.

¹ Deze bijdrage is de bijgewerkte en aangevulde tekst van de uiteenzetting die de auteur over dit onderwerp heeft gehouden op de door het Centrum voor Beroepsvervolmaking in de Rechten (C.B.R.) aan de U.I.A. georganiseerde studiemiddag op 2 februari 1996. De stof werd bijgehouden tot einde november 1996. Er kon uiteraard geen rekening meer worden gehouden met de recent goedgekeurde wet «tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten» (B.S.,... december 1996).

² B.S., 5 december 1995.

³ VAN OEVELEN, A., «Wettelijke verlenging van bepaalde woninghuurovereenkomsten», *R.W.*, 1995-96, 1080-1086. Zie over dezelfde wet eveneens: MEULEMANS, D., «De wettelijke verlenging van bepaalde woninghuurovereenkomsten», *Huurrecht 1995 – Maandelijkse Nieuwsbrief*, nr. 10, pp. 121-125; VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., «Loi du 1er décembre 1995 relative à la prorogation de certains baux à loyer», *J.T.*, 1996, 253-258.

contract die de eigenlijke huisvestingsfunctie, het verblijf *sensu stricto* betreffen.⁸

Als een bouwonderneming een beroep doet op een gespecialiseerde onderneming voor het tegen betaling ter beschikking stellen van een kraan, samen met een daarvoor gekwalificeerde arbeider die de kraan bedient, dient de tussen beide ondernemingen gesloten overeenkomst als een aannemingscontract te worden beschouwd, aangezien het tegen betaling ter beschikking stellen van de technische vaardigheid van de bediening van die kraan in dit contract het dominante element vormt en het gebruik en het genot van de kraan daarvan slechts een accessorium is.⁹ Wanneer daartegen een discobar en een lichtinstallatie tegen betaling ter beschikking worden gesteld door degene die deze installatie ook als disc jockey bedient, hebben we te maken met een huurcontract indien, zoals *in casu*, de disc jockey voor zijn prestaties geen vergoeding aanreket; een aannemingsovereenkomst is in essentie immers onder bezwarende titel.¹⁰

Verscheidene vonnissen bevestigen de gangbare opvatting in rechtspraak en rechtsleer dat de overeenkomst waarbij de eigenaar of de houder van een zakelijk recht op een onroerend goed aan een derde een jachtrecht op dat goed toekent, geen huurovereenkomst is, maar wel een onbenoemd contract, dat in principe onderworpen is aan de rechtsregelen betreffende de huur van goederen, behalve in zoverre die onverenigbaar zijn met de eigen aard en het voorwerp van de jachtpacht.¹¹

Zoals bekend, kunnen goederen die tot het openbaar domein van publiekrechtelijke rechtspersonen behoren, niet in huur worden gegeven, maar enkel het voorwerp uitmaken van een concessie.¹² De goederen die tot het private domein van publiekrechtelijke rechtspersonen behoren, kunnen in principe wel verhuurd worden, maar geen enkele wetsbepaling verbiedt dat ze ook in concessie kunnen worden gegeven.¹³

B. Het bewijs van de huurovereenkomst

4. In afwijking van de gemeenrechtelijke bewijsregeling bepaalt art. 1715 B.W. dat, indien een huur zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en door een van de partijen wordt ontkend, het bestaan van die overeenkomst niet door getuigen mag worden bewezen, ook niet als de huurprijs minder dan 15.000 frank bedraagt.

⁸ In dezelfde zin: HUBEAU, B., *o.c.*, *T.B.B.R.*, 1994, pp. 92-93, nr. 8.

⁹ Luik, 12 april 1991, *J.L.M.B.*, 1991, 835, met goedkeurende noot BEGUIN, T. Zie voordien in dezelfde zin: Bergen, 21 april 1975, *Pas.*, 1976, II, 32.

¹⁰ Vred. Wolvertem, 19 oktober 1995, *A.J.T.*, 1995-96, 231.

¹¹ Arrond. Aarlen, 13 juni 1989, *J.L.M.B.*, 1991, 168, met noot RENIER, V.; Rb. Hasselt, 6 november 1989, *T.B.B.R.*, 1991, 95; Vred. Hamoir-sur-Ourthe, 21 december 1989, *T. Vred.*, 1993, 247, met noot DE RADZITZKY, H.; Vred. Beauraing, 14 september 1993, *T. Vred.*, 1994, 171, met noot DE RADZITZKY, H. Voor een overzicht van de gangbare opvatting in dezen in rechtspraak en rechtsleer, zie de annotaties onder deze uitspraken en de verwijzingen aldaar.

¹² Zie recent nog Vred. Hamoir, 21 maart 1991, *J.L.M.B.*, 1991, 785.

¹³ Rb. Turnhout, 12 oktober 1992, *T.B.B.R.*, 1993, 181.

De rechtspraak houdt vast aan deze bijzondere bewijsregel en beklemtoont dat, wanneer het begin van uitvoering van een huurovereenkomst door een van de partijen wordt ontkend, in feite het bestaan zelf van de huur wordt betwist, zodat de beweerde uitvoering van de huur, evenmin als de huur zelf, noch met getuigen noch met vermoedens mag worden bewezen.¹⁴ In overeenstemming met de heersende leer werd tevens geoordeeld dat het feit van een langdurige bezetting of het betalen van huurgelden op zichzelf geen begin van uitvoering van een mondelinge huur bewijzen.¹⁵ Het enkele feit een cheque te ontvangen, bewijst geenszins het bestaan van een huur, *a fortiori* niet wanneer die cheque niet werd geïnd, maar werd teruggezonden aan degene die hem had uitgeschreven.¹⁶ In dezelfde zaak werd toepassing gemaakt van de bepaling van art. 1715, tweede lid, B.W. die de mogelijkheid biedt om, als een mondelinge huur, die nog op generlei wijze ten uitvoer is gebracht, door een van de partijen wordt ontkend, aan die partij de gedingbeslissende eed op te dragen.

C. De huur van de voornaamste gezinswoning

5. Krachtens de bepaling van dwingend recht van art. 215, § 2, eerste lid, B.W. behoort aan beide echtgenoten gezamenlijk toe het recht op de huur van het onroerend goed dat een van de echtgenoten gehuurd heeft, zelfs vóór het huwelijk, en dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient. Uit de in deze bepaling gebruikte bewoordingen «...het onroerend goed dat een der echtgenoten gehuurd heeft...» volgt dat dit wetsvoorschrift niet van toepassing is als beide echtgenoten samen een huurovereenkomst aangaan betreffende een woning die hen tot voornaamste gezinswoning dient.¹⁷

Een door de vrederechter op grond van art. 223 B.W. gegeven beschikking, waarbij de samenwoningsverplichting tussen de echtgenoten voorlopig wordt opgeheven, geldt enkel tussen die echtgenoten en beïnvloedt geenszins de rechten en plichten die deze echtgenoten tegenover derden hebben op grond van een bestaande huurovereenkomst. De echtgenoot die op grond van zo'n beschikking de voornaamste gezinswoning dient te verlaten of gemachtigd wordt elders afzonderlijk verblijf te houden, behoudt dus zijn huurdersrechten en -plichten.¹⁸

¹⁴ Rb. Namen, 15 januari 1990, *J.T.*, 1990, 458; Rb. Turnhout, 20 juni 1994, *A.J.T.*, 1994-95, 272, met noot DE SMEDT, P. Dit is vaststaande rechtspraak en rechtsleer (zie o.m. DE PAGE, H., *o.c.*, IV, p. 558, nr. 536, en de verwijzingen aldaar in voetnoot 4; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *o.c.*, *Les baux en général*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-1, pp. 126-127, nr. 172; Merchiers, Y., *o.c.*, *Répertoire Notarial*, tome VIII, livre I, p. 131, nr. 135; LOUVEAUX, B., *o.c.*, p. 75, nr. 129).

¹⁵ Rb. Turnhout, 20 juni 1994, geciteerd in vorige voetnoot. Zie in die zin in de rechtsleer: DE PAGE, H., *o.c.*, IV, p. 563, nr. 548; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *o.c.*, *Les baux en général*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-1, pp. 129-130, nr. 183, en p. 131, nr. 185bis; MERCHIER, Y., *o.c.*, *Répertoire Notarial*, tome VIII, livre I, p. 132, nrs. 136 en 138; LOUVEAUX, B., *o.c.*, p. 76, nr. 130.

¹⁶ Rb. Namen, 15 januari 1990, *J.T.*, 1990, 458.

¹⁷ Vred. Ninove, 17 januari 1990, *R.W.*, 1990-91, 1205.

¹⁸ Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 9 oktober 1989, *T. Vred.*, 1990, 124; Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 15 september 1994, *A.J.T.*, 1995-

Krachtens art. 215, § 2, tweede lid, B.W. moet de opzegging betreffende de huur van een door een van de echtgenoten gehuurd onroerend goed dat het gezin geheel of gedeeltelijk tot voornaamste woning dient, aan ieder van de echtgenoten afzonderlijk worden gezonden of betekend. Het Hof van Cassatie heeft het formalisme hier niet willen opdrijven, maar integendeel met veel zin voor gezond verstand beslist dat de feitenrechter zijn uitspraak naar recht verantwoordt wanneer hij oordeelt dat de opzegging, hoewel zij bij een enkel geschrift aan beide echtgenoten samen werd gericht, aan het vereiste van art. 215, § 2, tweede lid, B.W. voldoet wanneer de rechter vaststelt a) dat de verhuurder de opzegging aan beide echtgenoten heeft gericht en wel met een aangetekende brief met ontvangstkaart, b) dat iedere echtgenoot die ontvangstkaart afzonderlijk heeft ondertekend en c) dat elke echtgenoot daadwerkelijk van de opzeggingsbrief kennis heeft genomen.¹⁹

Zoals bekend, is door de huurwet van 20 februari 1991 aan art. 215, § 2, tweede lid, B.W. een tweede zin toegevoegd waarin wordt bepaald dat elk van de echtgenoten de nietigheid van de in dat artikel bedoelde opzeggingen, kennisgevingen en exploten, die aan de andere echtgenoot worden toegezonden of van deze laatste uitgaan, slechts mag opwerpen indien de verhuurder kennis heeft van hun huwelijk. Van deze bepaling werd toepassing gemaakt in een arrest van het Hof van Cassatie van 7 april 1994, waarin werd beslist dat een van de echtgenoten zich alleen dan op die nietigheid mag beroepen als de verhuurder die de opzegging ter kennis brengt of een exploit betekent, werkelijk kennis heeft van het huwelijk.²⁰

Te verregaand is de uitspraak waarin, met een beroep op de artt. 8 en 14 E.V.R.M., geoordeeld wordt dat een opzegging gedaan aan een huurder, maar niet aan zijn concubine, art. 215, § 2, tweede lid, B.W. schendt.²¹ De directe werking van die grondrechtsbepalingen reikt immers niet zo ver dat ze *ipso facto* een volledige gelijkschakeling van concubinerenden met gehuwden teweegbrengt inzake de toepassing van de regelen van het primair huwelijksvermogensrecht in het algemeen en de bescherming van de gehuurde gezinswoning in het bijzonder.²²

96, 134, met goedkeurende noot HOFSTRÖSSLER, P., *R.W.*, 1996-97, 329.

¹⁹ Cass., 22 maart 1991, *Arr. Cass.*, 1990-91, 782, *Pas.*, 1991, I, 693, *R.W.*, 1991-92, 846, *T.G.R.*, 1991, 57, waarbij de voorziening wordt verworpen Rb. Gent, 9 juni 1989, *T.G.R.*, 1989, 146, dat op zijn beurt wijzigde: Vred. Gent, 16 januari 1989, *T. Vred.*, 1989, 304, *T.G.R.*, 1989, 154. Zie voordien reeds in de zin van het hier besproken cassatiearrest: Vred. Deinze, 9 augustus 1988, *T.G.R.*, 1989, 101, *R.W.*, 1990-91, 1095.

²⁰ Cass., 7 april 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 347, *Pas.*, 1994, I, 344, *R.W.*, 1994-95, 256, *Rec. Cass.*, 1994, 174, met commentaar TOBACK, K., *J.L.M.B.*, 1994, 454. Voor kritiek op dit arrest, zie TOBACK, K., «Medehuur van de gezinswoning: de opzegging van een gehuurde woning aan gehuwden», *Rec. Cass.*, 1994, 173-174.

²¹ Vred. Aalst, I, 1 september 1992, *T. Vred.*, 1992, 326. Zie voordien reeds in die zin in de doctrine: HEYVAERT A. en WILLEKENS, H., *Beginnelen van het gezins- en familierecht na het Marckx-arrest*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1981, 84; HEYVAERT, A., «Civielrechtelijke aspecten van gezinnen zonder huwelijk», *T.P.R.*, 1985, (21), pp. 36-37, nr. 28, en p. 50, nr. 51.

²² PAUWELS, J., «Concubinaat: hoofdelijke aansprakelijkheid voor gezinsschulden», (noot onder Vred. Merksem, 5 maart 1981), *R.W.*,

6. De door art. 215, § 2, B.W. verleende bescherming houdt op zodra de door een van de echtgenoten gehuurde woning niet meer tot voornaamste gezinswoning dient. Vanaf dat ogenblik is de echtgeno(o)t(e) die de huurovereenkomst betreffende die woning niet gesloten heeft, niet meer gehouden tot betaling van achterstallige huurgelden voor de periode dat die woning niet meer tot voornaamste gezinswoning dient. Vanaf wanneer een gehuurde woning dat karakter van voornaamste gezinswoning niet meer heeft, hangt af van de feitelijke omstandigheden en dient *in concreto* te worden beoordeeld. Zo werd aangenomen dat na een feitelijke scheiding van ongeveer twee jaar, met machtiging voor de echtgenote om afzonderlijk te gaan wonen, de vroegere gezinswoning voor haar niet langer het karakter van gezinswoning heeft.²³ In een ander geval werd geoordeeld dat, wanneer de feitelijke scheiding, met machtiging voor de echtgenote om afzonderlijk te gaan wonen, slechts zes maanden geduurd heeft, de gezinswoning niet van statuut veranderd is en de bescherming van art. 215, § 2, B.W. is blijven gelden.²⁴

Inzake de gevolgen van de feitelijke scheiding van de echtgenoten op de huur van de gezinswoning klinkt een enigszins ander geluid door in een vonnis van de burgerlijke rechtbank te Namen van 28 januari 1991.²⁵ Volgens dit vonnis overleeft de door art. 215, § 2, B.W. geregelde bescherming van de gezinswoning de feitelijke scheiding van de echtgenoten, aangezien anders de mogelijkheid bestaat dat geen enkel onroerend goed als voornaamste gezinswoning kan worden beschouwd. Deze rechtbank is van oordeel dat art. 215, § 2, B.W. in de persoon van de echtgenoten-huurders zowel een actieve als een passieve hoofdelijkheid heeft doen ontstaan voor de rechten en verplichtingen die ontstaan uit de huurovereenkomst betreffende het onroerend goed dat tot de voornaamste gezinswoning dient. Volgens de rechtbank is deze hoofdelijkheid van toepassing zowel op de verbintenissen ontstaan uit de huurovereenkomst tijdens het effectieve samenwonen van de echtgenoten als op de huurverbintenissen die ontstaan zijn na de feitelijke scheiding, zolang het huwelijk nog blijft bestaan. De schuldeiser, en meer in het bijzonder de verhuurder, moet zich op die hoofdelijkheid kunnen beroepen, in zoverre hij althans te goeder trouw is. Terecht werd opgemerkt dat de in deze uitspraak vertolkte zienswijze meer de rechtszekerheid dient, maar dat de in de vorige alinea besproken vonnissen beter aansluiten bij de

1981-82, 51-52; LIÉNARD, D., «Protection du domicile conjugal et séparation des époux» (noot onder Rb. Luik, 26 juni 1980), *Jur. Liège*, 1981, 87; HERBOTS, J., noot onder Vred. Sint-Niklaas, 15 april 1985, *R.W.*, 1985-86, (1088), p. 1094, nr. 8; JEANMART, N., *Les effets civils de la vie commune en dehors du mariage*, Brussel, Larcier, 1986, 245; SENAËVE, P., «Overeenkomsten tussen en met samenlevende personen andere dan echtgenoten», in *De overeenkomst vandaag en morgen*, STORME, M., MERCHIERS, Y. en HERBOTS, J. (red.), Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1990, (415), p. 429, nrs. 32-33; Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 10 mei 1988, *R.W.*, 1988-89, 1274.

²³ Vred. Sint-Niklaas, 29 mei 1989, *T. Vred.*, 1989, 318, *R.W.*, 1990-91, 680, met noot.

²⁴ Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 1 december 1992, *T. Vred.*, 1993, 344, met noot HUBEAU, B.

²⁵ Rb. Namen, 28 januari 1991, *J.T.*, 1991, 316, *Rev. Trim. Dr. Fam.*, 1992, 48.

grondslag van de beschermingsregeling, namelijk de samenwoning.²⁶

D. De verbintenissen van de verhuurder

7. Krachtens art. 1719 B.W. dient de verhuurder in de eerste plaats het verhuurde goed te leveren. Dit is een wezenlijke verplichting van de huurovereenkomst, maar de partijen mogen de omvang ervan beperken. In het geval van een onroerende leasing, waarbij in de rechtsverhouding tussen leasinggever en leasingnemer een huurovereenkomst bestaat, heeft het Hof van Cassatie aangenomen dat de partijen de leveringsverplichting kunnen beperken tot de louter materiële daad van het ter beschikking stellen van de huurder van de beloofde zaak.²⁷

De verhuurder moet in de tweede plaats het verhuurde goed in zodanige staat onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is (art. 1719, 2°, B.W.). Dit brengt mee dat hij gedurende de huurtijd aan het gehuurde goed alle nodige herstellingen moet uitvoeren (art. 1720, tweede lid, B.W.), d.w.z. alle herstellingen die moeten worden uitgevoerd om de huurder in staat te stellen het volledige genot van het verhuurde goed te hebben. Daaronder vallen echter niet de aanpassingswerken die vereist zijn als gevolg van nieuwe veiligheidsnormen die de bestuurlijke overheid na het sluiten van de huurovereenkomst heeft opgelegd om het verhuurde goed verder te mogen blijven bewonen of exploiteren.²⁸

Zoals bekend, mogen de partijen in hun contract afwijken van de door art. 1720, tweede lid, B.W. aan de verhuurder opgelegde herstellingsverplichting. Als bedongen is dat enkel de grove herstellingen in de zin van art. 606 B.W. ten laste van de verhuurder vallen, neemt de recente rechtspraak aan dat die herstellingen een belangrijk, uitzonderlijk en met de in art. 606 B.W. opgesomde werken vergelijkbaar karakter dienen te vertonen, zoals de vervanging van een centrale verwarmingsinstallatie.²⁹

De verhuurder dient in de derde plaats de huurder gedurende de huurtijd het rustig genot van het verhuurde goed te verschaffen (art. 1719, 3°, B.W.). Deze verplichting brengt

mee dat, wanneer een administratieve vergunning nodig is voor een wijziging van de bestemming van het gehuurde goed bij de aanvang van de huurovereenkomst, zoals gekend door beide partijen, de verhuurder die vergunning dient aan te vragen en te verkrijgen. De huurder dient daarentegen te zorgen voor de naleving van alle wettelijke en reglementaire verplichtingen die inherent verbonden zijn aan het gebruik en de exploitatie van zijn eigen bedrijvigheid, zoals die inzake brandveiligheid, veiligheid van de elektrische installatie, veiligheid en hygiëne van de werkplaatsen, vestigingsvergunningen... e.d.m.³⁰

Als de verhuurder zich door de daad van een derde in de juridische onmogelijkheid bevindt om de huurder het rustig genot van het verhuurde goed te verschaffen, vormt dit voor hem een geval van overmacht dat, ingevolge de toepassing van de risicoleer, ook de huurder van zijn verbintenissen bevrijdt en het tenietgaan van het huurcontract meebrengt.³¹

Ten slotte dient de verhuurder in te staan voor de verborgen gebreken van het verhuurde goed die het gebruik ervan verhinderen (art. 1721 B.W.). Als een verborgen gebrek werd beschouwd een door de eigenaar-verhuurder in een keuken geplaatste koperen waterleidingsbuis die is ingewerkt tussen de muurvaste aanbouwkeukenkast en een buitenmuur en die springt als gevolg van de bevroering.³² In dezelfde zaak nam de rechtbank, conform de heersende leer, aan dat een verhuurder zich geldig kan vrijstellen van zijn aansprakelijkheid voor de verborgen gebreken van het verhuurde goed. Daarbij moet echter worden aangestipt dat, als een professionele verhuurder, *in casu* van een wagen, zich vrijstelt van iedere aansprakelijkheid voor de verborgen gebreken van de verhuurde zaak, dit exonatiebeding iedere betekenis ontnemt aan de verbintenissen van de verhuurder en derhalve ongeldig is.³³

E. De verbintenissen van de huurder

1° De betaling van de huurprijs en van de kosten en lasten

8. Overeenkomstig de algemene principes van het contractenrecht (zie art. 1129 B.W.) moet de huurprijs *bepaald of bepaalbaar* zijn. Een huurprijs is bepaalbaar als hij kan worden vastgesteld op grond van objectieve gegevens die aan de wil van de partijen zijn onttrokken. Zo kan de feitenrechter niet naar recht oordelen dat de huurprijs bepaald of bepaalbaar was op grond van de enkele vaststelling dat de maximprijs bepaald was, dat de huurprijs zou afhangen van de uitgevoerde werkzaamheden en dat de huurprijs tussen de partijen nog definitief moest worden vastgesteld.³⁴

Betwistbaar lijkt me de uitspraak dat de verbintenis van de huurder om de huurprijs te betalen op de overeengekomen tijdstippen een verbintenis om iets te doen is en dat het door de rechter aan de huurder opgelegde bevel om deze contractuele bepaling na te leven, kan worden voorzien van

²⁶ BAETEMAN, G., CASMAN, H. en GERLO, J., «Overzicht van rechtspraak. Huwelijksvermogensrecht (1989-1995)», *T.P.R.*, 1996, (135), p. 151, nr. 11.

²⁷ Cass., 17 juni 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 598, *Pas.*, 1993, I, 582, met conclusie van de advocaat-generaal JANSSENS DE BISTHOVEN, *J.T.*, 1993, 732, *T.B.H.*, 1994, 147, met noot, *R.W.*, 1994-95, 1435. Zie over dit arrest: STORME, M.E., «De wijde mantel van de huurovereenkomst biedt ook plaats aan zuivere financieringshuur zonder vrijwaring door de lessor», *Rec. Cass.*, 1993, 179-180.

²⁸ Cass., 29 mei 1989 (twee arresten), *Arr. Cass.*, 1988-89, 1133; *Pas.*, 1989, I, 1022, *R.C.J.B.*, 1990, 533, met noot MERCHIERS, Y.; Vred. Moeskroen, 28 oktober 1991, *T. Vred.*, 1993, 41. Voor kritiek op de twee voornoemde cassatiearresten, zie SIMONT, L., DE GAVRE, J. en FORIERS, P.-A., «Examen de jurisprudence (1981 à 1991). Les contrats spéciaux (suite)», *R.C.J.B.*, 1996, (263), pp. 280-282, nr. 87.

²⁹ Vred. Marchienne-au-Pont, 17 april 1992, *J.L.M.B.*, 1993, 1163; Vred. Sint-Niklaas, 28 februari 1994, *T. Vred.*, 1994, 365. Betreffende deze actuele interpretatie van art. 606 B.W., zie Cass., 22 januari 1970, *Arr. Cass.*, 1970, 460, met noot F.D., *Pas.*, 1970, I, 428, *R.W.*, 1969-70, 1535; DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, in *Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht*, V, deel II, A, Gent, Story-Scientia, 1984, pp. 472-474, nr. 885.

³⁰ Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 27 september 1993, *T. Vred.*, 1994, 341, met noot CREYF, K.

³¹ Vred. Luik, 11 maart 1994, *J.L.M.B.*, 1994, 793.

³² Vred. Gent, 20 april 1993, *T.G.R.*, 1994, 5.

³³ Vred. Antwerpen, 18 januari 1993, *R.W.*, 1993-94, 475.

³⁴ Cass., 20 mei 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 507, *Pas.*, 1994, I, 507, *R.W.*, 1995-96, 600.

een *dwangsom*, omdat het er dan niet om zou gaan de huurder te verplichten tot betaling van een som geld, maar wel om hem ertoe te dwingen een contractuele verbintenis na te leven.³⁵ Het onderscheid dat hier wordt gemaakt is subtiel en kunstmatig, want de contractuele verbintenis die de huurder dient na te leven, heeft toch nog altijd de betaling van een geldsom tot voorwerp indien, zoals meestal, de huurprijs in een som geld bestaat.

9. Wat de *aanpassing van de huurprijs aan het indexcijfer* betreft, dient te worden gewezen op twee wijzigingen die werden doorgevoerd door art. 16 van het K.B. van 24 december 1993 «ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen».³⁶ In de eerste plaats werd door art. 16, eerste lid, van dit K.B. met ingang van 1 januari 1994 aan het begrip «nieuwe indexcijfer» in art. 1728bis B.W. een nieuwe omschrijving gegeven. Thans is dit het indexcijfer «daartoe berekend en benoemd» (d.i. het gezondheidsindexcijfer) van de maand voorafgaand aan die van de aanpassing van de huurprijs (gewijzigd art. 1728bis, § 1, vierde lid, B.W.). In de tweede plaats heeft art. 16, tweede lid, van dit K.B. voor de huurovereenkomsten gesloten vanaf 1 februari 1994 een nieuwe omschrijving gegeven aan het begrip «aanvangsindexcijfer» in art. 1728bis B.W. Voor die huurovereenkomsten is het aanvangsindexcijfer nu het indexcijfer «daartoe berekend en benoemd» (d.i. het gezondheidsindexcijfer) van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is gesloten (gewijzigd art. 1728bis, § 1, zesde lid, B.W.). Het bij het Arbitragehof ingestelde verzoek tot vernietiging van voornoemd art. 16 van het K.B. van 24 december 1993, bekrachtigd bij art. 90 van de wet van 30 maart 1994 «houdende sociale bepalingen», werd verworpen bij arrest van 15 juni 1995.³⁷

Vóór het belangwekkende cassatiearrest van 17 mei 1990 inzake rechtsverwerking³⁸ werd beslist dat de verhuurders hun recht op achterstallige indexaanpassingen hadden verwerkt in een geval waarin zij in het verleden hadden nagelaten de contractueel bepaalde indexaanpassingen te vorderen telkens als zij er nochtans de gelegenheid toe hadden en terwijl zij tevens zonder enig voorbehoud de onaangepaste huurprijs hadden aanvaard.³⁹ Na dit cassatiearrest, waarin de mogelijkheid tot het aanvoeren van rechtsverwerking aan het begrip «rechtsmisbruik» werd vastgekoppeld, werd geoordeeld dat, als de verhuurders vanaf de aanvang van de huurovereenkomst in oktober 1970 tot juni 1986 geen indexering van de huurprijs hebben gevorderd, hoewel zij daartoe krachtens de bepalingen van de huurovereenkomst het recht hadden, het nadien uitoefenen van dat subjectief recht niet

als rechtsmisbruik kan worden beschouwd, omdat de onderlinge verhoudingen tussen de partijen intussen zodanig waren gewijzigd dat wel een indexering van de huurprijs diende te worden toegepast.⁴⁰

10. Clausules in huurovereenkomsten die ertoe strekken bepaalde *belastingen m.b.t. het gehuurde goed* op de huurder af te wentelen, worden door de rechtspraak doorgaans restrictief geïnterpreteerd.⁴¹ Zo werd beslist dat uit de bepaling in een huurcontract dat de huurprijs wordt verhoogd met de B.T.W. en/of andere eventuele heffingen die van toepassing zijn op huurcontracten aangaande verhuurd materieel, gelezen in samenhang met een andere contractsbepaling krachtens welke elke belastingwijziging die zich tijdens de duurtijd van het contract voordoet, door de huurder dient te worden gedragen, moet worden afgeleid dat laatstgenoemde bepaling slechts van toepassing is op de belastingwijzigingen die betrekking hebben op de overeenkomst zelf, zoals de verhoging van de B.T.W. op dergelijke overeenkomsten of van de B.T.W. op de verzekeringen, maar niet op de aftrekbaarheid van bepaalde bedrijfslasten van de verhuurder.⁴² In een ander geval, waarin zeer in het algemeen was bepaald dat alle belastingen voortvloeiende uit de verhuuring van een onroerend goed, door de huurder gedragen dienen te worden, werd de vordering van de verhuurder om de door hem verschuldigde inkomstenbelastingen m.b.t. de huurinkomsten uit dat onroerend goed, door de huurder te laten dragen, afgewezen. Geoordeeld werd dat, als de huurder tot betaling van die inkomstenbelasting gehouden zou zijn, die betaling voor de verhuurder een bijkomende vergoeding zou opleveren, die op haar beurt eveneens onderworpen zou zijn aan de directe belasting als inkomsten uit onroerende goederen. Aangezien voornoemd beding dus vatbaar is voor tweeërlei uitleg, moet het krachtens art. 1157 B.W. veeleer worden opgevat in de zin waarin het enig gevolg kan hebben dan in die waarin het geen gevolg kan teweegbrengen, wat *in casu* ertoe leidt dat de huurder niet gehouden is tot de betaling van directe belastingen op de huurinkomsten van de verhuurder, wat overigens ook niet gebruikelijk is (zie art. 1159 B.W.).⁴³

2° Gebruik van het gehuurde goed volgens de contractueel vastgelegde bestemming

11. Krachtens art. 1728, 1°, B.W. dient de huurder het gehuurde goed te gebruiken volgens de bestemming die er door de huurovereenkomst aan gegeven is. Op niet-naleving van deze verplichting wordt door de rechtspraak doorgaans de sanctie van ontbinding van de huurovereenkomst ten laste van de huurder toegepast. Dit is onder meer het geval wanneer een appartement, dat verhuurd wordt als een gezinswoning, met uitdrukkelijk verbod er enige handelsactiviteit in uit te oefenen, door de huurster gebruikt wordt voor het

³⁵ Vred. Louveigné, 13 februari 1990, *J.L.M.B.*, 1991, 1265, met goedkeurende noot BOSSARD, P.

³⁶ *B.S.*, 31 december 1993, p. 29.276. Voor een kritische bespreking, zie HUBEAU, B., «De invoering van de gezondheidsindex voor de huurprijzen: analyse van enkele knelpunten», *T. Vred.*, 1994, 265-268.

³⁷ Arbitragehof, 15 juni 1995, arrest nr. 49/95, *B.S.*, 11 augustus 1995, p. 23.292.

³⁸ Cass., 17 mei 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 1188, *Pas.*, 1990, 1061, *R.W.*, 1990-91, 1085, *J.T.*, 1990, 442, *Ann. Dr. Liège*, 1990, 283, met noot MOREAU-MARGRÈVE, I., *J.L.M.B.*, 1990, 881, met noot HENRY, P., *R.C.J.B.*, 1990, 595, met noot HEENEN, J., *T.B.H.*, 1991, 207, met noot CNUDE, S.

³⁹ Vred. Borgerhout, 8 maart 1990, *R.W.*, 1991-92, 1400.

⁴⁰ Rb. Turnhout, 25 maart 1991, *R.W.*, 1992-93, 963.

⁴¹ De SMEDT, P., noot onder Vred. Zelzate, 20 april 1995, *A.J.T.*, 1995-96, 101.

⁴² Antwerpen, 4 februari 1992, *R.W.*, 1993-94, 752.

⁴³ Vred. Zelzate, 20 april 1995, *A.J.T.*, 1995-96, 99, met noot De SMEDT, P.

beroepsmatig plegen van prostitutie.⁴⁴ De huurder zag de overeenkomst eveneens te zijnen nadele ontbonden in een geval waarin hij een handelshuis bestemd voor het houden van café, sedert geruime tijd niet meer had gebruikt,⁴⁵ evenals in een geval waarin de huurder het handelspand, bestemd voor de uitoefening van een kleinhandel, nog enkel gebruikte als etalage en opslagplaats.⁴⁶

Behoudens wanneer dit contractueel verboden zou zijn, is een uitbreiding van de in de huurovereenkomst omschreven bestemming wel toegelaten, in zoverre die althans als een accessorium van de oorspronkelijk bepaalde bestemming kan worden beschouwd. Zo werd geoordeeld dat een beddegoedhandel, uitgeoefend in het raam van een handel in «vast tapijt, behangpapier, verven, artikelen van binnenhuisinrichting en... magazijn», een toegelaten bijkomende activiteit is, omdat het eerder als een uitbreiding dan als een wijziging van de bestemming moet worden beschouwd.⁴⁷

3° Het uitvoeren of het ten laste nemen van de huurherstellingen

12. Algemeen wordt aangenomen dat de in het Burgerlijk Wetboek vervatte regeling betreffende de gehoudenheid van beide partijen voor de onderscheiden categorieën van herstellingen van het gehuurde goed (zie artt. 1719, 2°, en 1720 wat de verhuurder betreft en artt. 1732, 1735 en 1754-1756 B.W. wat de huurder betreft) de openbare orde niet aanbelangt en evenmin van dwingend recht is. De partijen mogen dus in hun contract een van het gemene recht afwijkende regeling bedingen en een omvangrijkere herstellingsverplichting ten laste van de huurder leggen, maar zo'n clause moet restrictief worden uitgelegd en moet, in geval van twijfel, met toepassing van art. 1162 B.W. worden geïnterpreteerd ten voordele van degene die zich verbonden heeft, *in casu* de huurder.⁴⁸ Van deze principes werd toepassing gemaakt in een vonnis van de burgerlijke rechtbank te Leuven van 19 mei 1993, dat uitspraak deed over de draagwijdte van een clause in een huurovereenkomst waarin werd bepaald dat de huurders zelf de beschadigingen aan het gehuurde goed onmiddellijk op hun kosten moesten laten herstellen. Geoordeeld werd dat deze clause niet in die zin mag worden geïnterpreteerd dat alle mogelijke herstellingen die aan het gehuurde goed dienen te worden uitgevoerd, ten laste van de huurder vallen en dat, aangezien de verhuurder zich niet uitdrukkelijk heeft vrijgesteld van zijn verplichting de herstellingen uit te voeren die noodzakelijk zijn geworden door overmacht, verborgen gebreken of vetustiteit van het gehuurde goed, die drie soorten herstellingen ten laste van de verhuurder dienen te blijven.⁴⁹

⁴⁴ Vred. Oostende, 20 april 1993, *T. Vred.*, 1994, 329, met noot LAMBRECHT, L.

⁴⁵ Vred. Antwerpen, 26 mei 1992, *T. Vred.*, 1993, 313.

⁴⁶ Rb. Ieper, 4 mei 1990, *T.B.B.R.*, 1991, 289.

⁴⁷ Vred. Fexhe-Slins, 29 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 53.

⁴⁸ DE PAGE, H., *o.c.*, IV, pp. 595-596, nr. 584, en p. 609, nr. 598; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *o.c.*, *Les baux en général*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-1, p. 261, nr. 604, p. 262, nr. 607, en pp. 384-386, nrs. 994-999; MERCHERS, Y., *o.c.*, *Répertoire Notarial*, tome VIII, livre I, p. 146, nr. 177; LOUVEAUX, B., *o.c.*, p. 196, nrs. 322-323.

⁴⁹ Rb. Leuven, 19 mei 1993, *Pas.*, 1993, III, 25.

4° De teruggave van het gehuurde goed

a) De plaatsbeschrijving en de weerslag ervan op de aansprakelijkheid voor huurschade

13. Bij het onderzoek van de gevolgen verbonden aan het al of niet opmaken van een plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huurovereenkomst, is het van groot belang te letten op de datum waarop die overeenkomst is gesloten en in werking getreden.

Voor de huurovereenkomsten die in werking zijn getreden vóór 1 januari 1974, volgt uit artikel 2 van de wet van 7 november 1973, waarbij deze bepalingen zijn gewijzigd, dat de gevolgen van het al of niet opmaken van een plaatsbeschrijving moeten worden beoordeeld met toepassing van de artt. 1730 en 1731 B.W., in hun redactie vóór de genoemde wet van 7 november 1973. Dit is eveneens het geval wanneer die huurovereenkomst nadien zonder onderbreking werd verlengd of vernieuwd. Deze oplossing staat vast sinds een cassatiearrest van 14 mei 1982⁵⁰ en vindt overwegend instemming in de rechtspraak van de feitenrechters⁵¹ en in de doctrine.⁵²

Voor de huurovereenkomsten die in werking zijn getreden tussen 1 januari 1974 en 1 januari 1984 heeft het Hof van Cassatie in een arrest van 12 februari 1993 aangenomen dat de artt. 1730 en 1731 B.W., zoals die zijn gewijzigd door de wet van 29 december 1983 betreffende de huur van onroerende goederen, niet van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die onder gelding van de oude wet, m.a.w. vóór 1 januari 1984, tot stand zijn gekomen. Het Hof van Cassatie huldigt hier dus het principe van de eerbiedigende werking van de gewijzigde artt. 1730 en 1731 B.W. ten aanzien van de lopende huurovereenkomsten, mede omdat deze bepalingen uitdrukkelijk als niet van openbare orde worden beschouwd.⁵³

14. Om in aanmerking te komen als een omstandige plaatsbeschrijving in de zin van art. 1730, § 1, eerste lid, B.W., dient die *plaatsbeschrijving op tegenspraak* te zijn opgemaakt. Een door de verhuurder eenzijdig uitgelokte expertise voldoet niet aan dit vereiste, maar zo'n expertise houdt op eenzijdig

⁵⁰ Cass., 14 mei 1982, *Arr. Cass.*, 1981-82, 1143, *Pas.*, 1982, I, 1090, *R.W.*, 1983-84, 2979, *J.T.*, 1983, 541.

⁵¹ Rb. Brussel, 1 april 1988, *J.L.M.B.*, 1991, 591; Rb. Leuven, 5 september 1990, *T.B.B.R.*, 1991, 365, met noot MERCHERS, Y.; *contra*: Vred. Louveigné, 1 maart 1994, *T. Vred.*, 1994, 367, met noot VLIES, M., waarin wordt geoordeeld dat, wanneer een in 1968 gesloten huurovereenkomst verscheidene malen is hernieuwd, het wettelijk vermoeden betreffende de staat waarin het verhuurde goed werd ontvangen, dient te worden getoetst aan de wettelijke bepalingen die van toepassing waren op de datum waarop de laatste hernieuwde huurovereenkomst in werking trad.

⁵² VANKERCKHOVE, J., «Chronique de jurisprudence. Baux à loyer et baux commerciaux (1975-1988)», *J.T.*, 1988, (329), p. 338, nr. 36; MERCHERS, Y., *o.c.*, *Répertoire Notarial*, tome VIII, livre I, pp. 185-186, nrs. 280-281; LOUVEAUX, B., *o.c.*, pp. 413-414, nr. 663.

⁵³ Cass., 12 februari 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 179, *Pas.*, 1993, I, 88, *R.W.*, 1993-94, 21. Zie in dezelfde zin: VANKERCKHOVE, J., «Petite réforme du louage et loyers en 1984», *J.T.*, 1984, (145), pp. 156-157, nrs. 53-54; VAN OEVELEN, A., *Overzicht van de recente ontwikkelingen in het huurrecht*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1986, pp. 98-99, nr. 112; MERCHERS, Y., *o.c.*, *Répertoire Notarial*, tome VIII, livre I, p. 186, nr. 281.

te zijn als de huurder ze bijwoont zonder enige opmerking of zonder enig voorbehoud te maken. Om in die hypothese toch nog als een contradictoir deskundigenonderzoek te kunnen worden beschouwd, moet de deskundige wel het nodige doen om de eerbiediging van het recht van verdediging te waarborgen.⁵⁴ Een stap te ver wordt gezet in de uitspraak waarin wordt beslist dat een door de verhuurder eenzijdig uitgelokte expertise geen contradictoir karakter krijgt door de aanwezigheid van de huurder bij de door de deskundige gedane vaststellingen, omdat die aanwezigheid niet noodzakelijk impliceert dat de huurder ook akkoord gaat met de in het proces-verbaal opgenomen vaststellingen.⁵⁵ De vraag of de huurder al of niet akkoord gaat met de door de deskundige gedane vaststellingen is echter een andere kwestie dan het al of niet vervuld zijn van het vereiste van de tegenpraak: daarvoor geldt als criterium dat de huurder tijdig in de mogelijkheid moet worden gesteld om bij het deskundigenonderzoek aanwezig te zijn en aan de deskundige zijn opmerkingen mee te delen.

Wanneer de huurtijd één jaar of meer bedraagt, dient luidens art. 1730, § 1, eerste lid, B.W. de plaatsbeschrijving te worden opgemaakt gedurende de tijd dat de gehuurde plaatsen nog niet in gebruik zijn of gedurende de eerste maand dat ze worden gebruikt. Als «vertrekdatum» voor deze «eerste maand» van gebruik dient in principe de datum van inwerkingtreding van de overeenkomst te worden genomen, maar als de verhuurder in gebreke blijft het pand tegen de overeengekomen datum ter beschikking van de huurder te stellen, dient als vertrekdatum de datum te worden genomen waarop het pand effectief ter beschikking van de huurder werd gesteld.⁵⁶

b) Door de huurder in het gehuurde goed uitgevoerde verbouwings- en verbeteringswerken

15. In een arrest van 18 april 1991 bevestigt het Hof van Cassatie zijn vroegere rechtspraak⁵⁷ dat, als de door de huurder in het gehuurde goed uitgevoerde verbouwings- en verbeteringswerken op het einde van de huurovereenkomst kunnen worden weggenomen zonder aan het gehuurde goed schade te berokkenen, en de verhuurder deze wegneming niet vordert, de huurder het recht heeft om voor die werken te worden vergoed, behoudens wanneer anders is overeengekomen, en dit op grond van het algemeen rechtsbeginsel van de vermogensverschuiving zonder oorzaak.⁵⁸

Op een geval waarin de verbouwingswerken onverbreekelijk met het gehuurde goed verbonden zijn, d.w.z. dat ze niet kunnen worden weggenomen zonder dat goed ernstige schade te berokkenen, wordt door de burgerlijke rechtbank te Leuven, conform de heersende leer, de uitgaventheorie toegepast. Dit houdt in dat deze werken op het einde van de

huurovereenkomst aan de verhuurder toekomen, die hiervoor aan de huurder een vergoeding verschuldigd is als het gaat om noodzakelijke en nuttige uitgaven.⁵⁹ Door sommige auteurs wordt uit het zojuist geciteerde cassatiearrest van 18 april 1991 afgeleid dat het Hof beslist heeft dat in de hier besproken hypothese de huurder geen recht op vergoeding heeft voor de door hem uitgevoerde werken en dat in die hypothese de uitgaventheorie niet mag worden toegepast.⁶⁰ Met deze zienswijze kan niet worden ingestemd, aangezien dit cassatiearrest enkel handelt over door de huurder uitgevoerde wegneembare werken en zich helemaal niet uitsprekt over de hier besproken hypothese van de niet-wegneembare of moeilijk wegneembare werken die de huurder zou hebben uitgevoerd.

c) De aansprakelijkheid van de huurder voor de brand van het gehuurde goed

16. In de voorbije jaren is vrij veel rechtspraak gepubliceerd inzake de aansprakelijkheid van de huurder voor de brand van het gehuurde goed. Deze rechtspraak betreft schadegevallen waarvoor de aansprakelijkheid dient te worden beoordeeld met toepassing van het vroegere art. 1733 B.W., in zijn redactie vóór het werd gewijzigd door de huurwet van 20 februari 1991. Deze rechtspraak blijft niettemin haar waarde behouden, omdat algemeen wordt aangenomen dat het huidige art. 1733 B.W., als gewijzigd door de huurwet van 20 februari 1991, een bekrachtiging is van de jurisprudentiële interpretatie van de voordien geldende tekst van deze bepaling. Onder gelding van die vroegere tekst diende de huurder, om bevrijd te zijn van zijn aansprakelijkheid voor de brand van het gehuurde goed, niet het positieve bewijs te leveren van het voorhanden zijn van een van de in die toenmalige wetsbepaling vermelde omstandigheden, maar was het voldoende dat hij kon aantonen dat hij geen fout had begaan die de brand had doen ontstaan.⁶¹

Uit de recente en vrij omvangrijke rechtspraak betreffende de hier behandelde materie kunnen drie belangrijke punten worden gereleveerd.

17. In de eerste plaats dient melding te worden gemaakt van een arrest van het Hof van Cassatie van 11 september 1992, waarin het hoogste rechtscollege beslist dat, aangezien een overeenkomst van onderhuur een nieuwe huurovereenkomst is waardoor tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder autonome verbintenissen ontstaan, waarbij de hoofd-

⁵⁹ Rb. Leuven, 23 maart 1988, *Pas.*, 1988, III, 85, *R.W.*, 1989-90, 824.

⁶⁰ SIMONT, L., DE GAVRE, J. en FORIERS, P.A., o.c., *R.C.J.B.*, 1996, p. 312, nr. 106.

⁶¹ Zie o.m. BINON, M., «La responsabilité du locataire en cas d'incendie: un régime quelque peu remanié par la nouvelle loi sur les baux à loyer», *R.G.A.R.*, 1991, nr. 11.883; HERBOTS, J.H., «Wijzigingen aan het gemeen recht», in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, HERBOTS, J.H. en MERCHIERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1991, 11-13; MEULEMANS, D., *De nieuwe Woninghuurwet*, Kalmthout, Biblo, 1991, nr. 371; VAN KERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., «Lois des 20 février et 1er mars 1991 modifiant et complétant des dispositions du Code civil relative aux baux à loyer», *J.T.*, 1991, p. 322, nr. 7; VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu Uitgevers, 1991, p. 26, nr. 18; SIMONT, L., DE GAVRE, J. en FORIERS, P.A., o.c., *R.C.J.B.*, 1996, p. 306, nr. 103.

⁵⁴ Vred. Gent, 24 januari 1991, *T.G.R.*, 1992, 114.

⁵⁵ Vred. Zelzate, 16 februari 1995, *A.J.T.*, 1994-95, 368, met noot DE SMEDT, P.

⁵⁶ Vred. Sint-Niklaas, 9 januari 1989, *R.W.*, 1989-90, 784, met noot VAN OEVELEN, A.

⁵⁷ Cass., 23 april 1965, *R.W.*, 1965-66, 1158, *R.C.J.B.*, 1966, 51, met noot KRUIJTHOF, R.

⁵⁸ Cass., 18 april 1991, *Arr. Cass.*, 1990-91, 839, *Pas.*, 1991, I, 740, *T. Not.*, 1992, 427.

huurder het genot van het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan de onderhuurder, art. 1733 B.W. eveneens geldt voor de onderhuurder ten aanzien van de hoofdhuurder. Het Hof voegt eraan toe «dat de omstandigheid dat de onderhuurder tevens eigenaar en hoofdverhuurder is, er niet aan in de weg staat dat de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder aansprakelijk is voor brand», ⁶² Reeds eerder had het Hof van Cassatie aangenomen dat geen enkele wetbepaling verhindert dat eenzelfde persoon gelijktijdig eigenaar en onderhuurder kan zijn indien hij, ingevolge het huurcontract, niet meer als eigenaar het genot van het verhuurde goed heeft. ⁶³

18. In de tweede plaats herinneren twee uitspraken eraan dat de omstandigheid dat de eigenaar-verhuurder zelf een gedeelte van het verhuurde goed bezet of dat hij in het verhuurde gebouw enkele voorwerpen en meubelen heeft geplaatst, de toepasselijkheid van het oude art. 1733 B.W. niet verhindert. ⁶⁴ Onder gelding van het vroegere recht was deze kwestie van belang voor de afbakening van het toepassingsgebied ten opzichte van art. 1734 B.W., wat aanleiding gaf tot vaak subtiële distincties. Door de opheffing van art. 1734 B.W. door art. 13, § 1, 3°, van de huurwet van 20 februari 1991 heeft deze problematiek thans haar belang verloren.

19. Uit de recente rechtspraak inzake de aansprakelijkheid van de huurder voor de brand van het gehuurde goed komt in de derde plaats naar voren dat de rechtscollages een vrij *strange houding* aannemen bij de *beoordeling* van het door de huurder te leveren *tegenbewijs* om aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden te ontkomen. Deze houding leunt aan tegen de in het algemeen verbintenissenrecht geldende leer van de ontoerekenbare onmogelijkheid om tot het bestaan van overmacht te besluiten.

Zo werd geoordeeld dat het feit dat de brand opzettelijk werd gesticht door een onbekend gebleven derde, op zichzelf nog geen vreemde oorzaak bewijst, omdat daarmee nog niet wordt aangetoond dat die derde geen persoon is die vreemd is aan de huurder en voor wie hij krachtens art. 1735 B.W. moet instaan. ⁶⁵ Door enkel aan te voeren dat de oorzaak van de brand onbekend is gebleven, bewijst de huurster evenmin dat haar geen fout treft aan het ontstaan van de brand. ⁶⁶ De huurders slagen er ook niet in het op hen rustende aansprakelijkheidsvermoeden bij brand van het gehuurde goed te weerleggen als zij, wetende dat zij een zeer oude en bescheiden woning huren, met een houten plafond en met zolderbalken op de schouw, hun woning verlaten hebben terwijl er twee houtkachels reeds geruime tijd aan het

branden waren. ⁶⁷ Hetzelfde lot ondergaat een huurder in het geval een schouwbrand, die initieel is ontstaan door ontbranding van teerafzetsel, mede veroorzaakt werd door het feit dat de huurder zijn contractuele verplichting om de geïsteerde schouw jaarlijks te reinigen, niet is nagekomen. ⁶⁸ De huurder bewijst evenmin dat de brand van het door hem gehuurde huis buiten zijn schuld is ontstaan, als die brand is veroorzaakt door een gebrek in een uitbreiding van de elektrische leiding, die door de huurder op een onvakkundige en onveilige wijze is uitgevoerd. ⁶⁹ De aansprakelijkheid van de huurder voor de brand van het gehuurde goed komt eveneens in het gedrang als die brand het gevolg is van de slechte werking van de thermostaat van een in het keukenwerkblad van het gehuurde goed ingebouwde frietketel, die aangekocht en geplaatst werd door de huurder, ter vervanging van de oorspronkelijke, door de verhuurder geleverde ketel. ⁷⁰ Ten slotte ontkomt de huurder ook niet aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden van art. 1733 B.W. als hij bewijst dat de brand van het gehuurde goed «waarschijnlijk» niet door zijn schuld is ontstaan ⁷¹ en evenmin als hij het handelspand sinds geruime tijd niet heeft geëxploiteerd omdat hij daardoor juist de brand niet heeft kunnen verhinderen. ⁷²

Slechts in twee gevallen van de gepubliceerde rechtspraak werd door de feitenrechters aangenomen dat de huurder het door art. 1733 B.W. vereiste tegenbewijs had geleverd om aan het op hem rustende aansprakelijkheidsvermoeden te ontkomen. Het eerste geval betrof de brand van een pand, die begon op de zolder onder het dak, waarvan reeds vóór de brand was vastgesteld dat het talrijke lekken vertoonde, met watersijpeling tot gevolg, en terwijl ook vóór de brand al was vastgesteld dat de elektrische installatie gebrekkig was, zonder dat deze gebreken aan de huurder te wijten konden zijn. ⁷³ In het tweede geval was de brand enkel toe te rekenen aan een opzettelijke handeling van de man van de huurster, van wie zij feitelijk gescheiden leefde, en die met die brandstichting de bedoeling had de goederen van zijn echtgenote en van zijn kind te vernietigen. ⁷⁴

Het Hof van Cassatie oefent uiteraard het hem toevertrouwde wettigheidstoezicht uit en gaat na of de feitenrechters art. 1733 B.W. correct hebben toegepast. Zo kan de feitenrechter die vaststelt dat de brand zijn oorzaak vindt in een gebrekkige elektrische installatie, met uitsluiting van ieder actief of passief handelen van de huurder, wettig beslissen dat deze geen fout heeft begaan. ⁷⁵ Als de feitenrechter daarentegen, door zijn vaststellingen en motivering niet uitsluit dat de kortsluiting die de brand tot gevolg had, veroorzaakt

⁶² Cass., 11 september 1992, *Arr. Cass.*, 1992, 1097, *Pas.*, 1992, I, 1019, *De Verz.*, 1993, 250, met noot DE MAESENEIRE, D., waarbij vernietigd wordt Antwerpen, 14 januari 1991, *De Verz.*, 1993, 244, met noot DE MAESENEIRE, D.

⁶³ Cass., 1 april 1965, *Pas.*, 1965, I, 824, *R.W.*, 1965-66, 235; Cass., 14 juni 1979, *Arr. Cass.*, 1978-79, 1223, *Pas.*, 1979, I, 1185, *J.T.*, 1979, 693.

⁶⁴ Rb. Gent, 24 januari 1992, *T.G.R.*, 1992, 98; Rb. Brussel, 28 december 1993, *T.B.B.R.*, 1994, 418 en 515.

⁶⁵ Luik, 21 oktober 1991, *J.T.*, 1992, 225; Gent, 13 februari 1992, *T.G.R.*, 1992, 97.

⁶⁶ Rb. Tongeren, 31 januari 1992, *T.B.B.R.*, 1993, 276.

⁶⁷ Vred. Torhout, 29 oktober 1991, *R.W.*, 1992-93, 786, *T. Vred.*, 1992, 47.

⁶⁸ Rb. Turnhout, 3 februari 1993, bevestigd door Antwerpen, 27 april 1994, *A.J.T.*, 1994-95, 103 en 104, met noot LEFRANC, P.

⁶⁹ Antwerpen, 12 juni 1991, *De Verz.*, 1992, 108.

⁷⁰ Rb. Bergen, 19 december 1990, *J.L.M.B.*, 1992, 305, *R.G.A.R.*, 1993, nr. 12.234.

⁷¹ Bergen, 4 maart 1993, *Rev. Rég. Dr.*, 1993, 252.

⁷² Vred. Antwerpen, 26 mei 1992, *T. Not.*, 1993, 313.

⁷³ Antwerpen, 30 oktober 1991, *De Verz.*, 1992, 112, met noot DE MAESENEIRE, D.

⁷⁴ Rb. Charleroi, 19 april 1991, *J.L.M.B.*, 1992, 1143.

⁷⁵ Cass., 10 februari 1994, *J.L.M.B.*, 1994, 764.

werd door een gebrek van de dakrandverlichting, waarvan de huurder had nagelaten de verhuurder op de hoogte te brengen, kan hij niet wettig beslissen dat de huurder het bewijs heeft geleverd dat de brand buiten zijn schuld heeft plaatsgehad.⁷⁶

F. De beëindiging van de huurovereenkomst

1° De beëindiging door opzegging

20. De opzegging is de eenzijdige rechtshandeling waarbij een van de partijen in een overeenkomst aan de andere te kennen geeft een einde te willen maken aan de overeenkomst. Om geldig te zijn, is vereist dat de daarbij tot uitdrukking gebrachte wil beoogt bepaalde rechtsgevolgen in het leven te roepen. Aan dat vereiste is niet voldaan als de huurder in zijn opzeggingsbrief tegelijkertijd verklaart absoluut niet de bedoeling te hebben het gehuurde pand te verlaten, want dan wordt zijn wilsverklaring tot beëindiging terstond opgeheven door die tot behoud van de huurbezetting.⁷⁷

Als er meer dan één huurder is, dient de opzegging in principe door ieder van hen of aan ieder van hen te worden gedaan,⁷⁸ behoudens wanneer ze daartoe een van hen als lasthebber hebben aangesteld.

Het recht om een huurovereenkomst op te zeggen dient, zoals ieder contractueel recht, te goeder trouw te worden uitgeoefend (zie art. 1134, derde lid, B.W.). Geoordeeld werd dat de verhuurder niet in strijd met dit principe handelt als hij de opzegging van de huurovereenkomst koppelt aan de mogelijkheid voor de huurder om een nieuwe huurovereenkomst te sluiten die afwijkt van de oorspronkelijke en inzonderheid een hogere huurprijs inhoudt.⁷⁹

Ten slotte dient eraan te worden herinnerd dat een door de verhuurder gedane opzegging, evenals elke andere handeling waardoor hij aan de huurder ondubbelzinnig te kennen geeft dat hij hem na het verstrijken van de huurtermijn geen nieuwe huur wil toestaan, verhindert dat de huurder zich op stilzwijgende wederverhuring beroept (zie artt. 1738-1739 B.W.).⁸⁰

2° De beëindiging door ontbinding wegens wanprestatie

21. Krachtens art. 1762bis B.W. wordt het *uitdrukkelijk ontbindend beding* in een huurovereenkomst voor niet geschreven gehouden. In een arrest van 24 maart 1994 heeft het Hof van Cassatie het toepassingsgebied van die bepaling nader gepreciseerd door te beslissen dat die bepaling in algemene bewoordingen is gesteld en geen onderscheid maakt naar gelang zij ten laste van de ene dan wel van de andere partij

in de huurovereenkomst is bedongen.⁸¹ Het verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding in een huurovereenkomst geldt dus zowel voor de contractuele wanprestatie van de huurder als voor die van de verhuurder. *In casu* ging het om de contractuele tekortkoming van de verhuurder om binnen de contractueel bedongen termijn de te zijnen laste komende herstellingen uit te voeren. De parlementaire voorbereiding van de wet van 30 mei 1931 waarbij een art. 1762bis in het B.W. werd ingevoegd,⁸² leert nochtans dat het de bedoeling van de wetgever was de belangen van de huurder, en in het bijzonder diens huisvesting, te beschermen en dat dus enkel de uitdrukkelijk ontbindende bedingen werden beoogd die ten nadele van de huurder zijn bedongen.⁸³ Het door het Hof van Cassatie ingenomen standpunt is nochtans verdedigbaar op grond van de reeds vaker door het Hof toegepaste interpretatieregel dat, als een wetsbepaling in algemene bewoordingen is geformuleerd, het niet aan de rechter toekomt een onderscheid te maken dat in die rechtsregel niet vervat is.⁸⁴

Wegens strijdigheid met het in art. 1762bis B.W. geformuleerde verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding, werd terecht als onwettig beschouwd de beslissing van de eerste rechter dat de huurovereenkomst tussen de partijen onmiddellijk en ten nadele van de huurders ontbonden zal zijn, indien zij nalaten de huurprijs vóór de achtste van iedere maand te betalen.⁸⁵

22. Zoals bekend, heeft een partij in een wederkerig contract, ten aanzien van wie een of meer contractuele verbintenissen niet of niet behoorlijk worden uitgevoerd, op grond van art. 1184, tweede lid, B.W. de keuze tussen de gedwongen uitvoering van die verbintenis(sen) en de ontbinding van de overeenkomst. De gedwongen uitvoering kan echter maar worden gevorderd als deze nog mogelijk is. Als bijgevolg een huurder zijn wil tot uitdrukking brengt om de overeenkomst niet verder uit te voeren, met name door het gehuurde goed te verlaten en te weigeren de huurprijs te betalen, kan de huurovereenkomst te zijnen nadele worden ontbonden, zelfs als de verhuurder de uitvoering ervan vordert.⁸⁶

Het recht om de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie te vorderen, is, zoals ieder contractueel recht, vatbaar voor misbruik. Geoordeeld werd dat zulks het geval is wanneer de verhuurder, bij een keuze tussen een vordering tot ontbinding van een huurovereenkomst waar er een onderhuur is en een vordering tot ontbinding van een huur-

⁸¹ Cass., 24 maart 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 305, *Pas.*, I, 304, *J.L.M.B.*, 1994, 765, *R.W.*, 1995-96, 1451, met noot VAN OEVELEN, A.

⁸² Wet van 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek, *B.S.*, 1-2 juni 1931.

⁸³ Zie de memorie van toelichting bij het «wetsontwerp tot wijziging van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek», *Gedr. St.*, Kamer, 1928-29, nr. 64, p. 4.

⁸⁴ Zie daarover uitvoeriger: VAN OEVELEN, A., «Het toepassingsgebied van het verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding in huurovereenkomsten» (noot onder Cass., 24 maart 1994), *R.W.*, 1995-96, pp. 1452-1453, nrs. 4 en 6.

⁸⁵ Rb. Leuven, 15 mei 1991, *T.B.B.R.*, 1993, 77.

⁸⁶ Vred. Marche-en-Famenne, 30 november 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 786.

⁷⁶ Cass., 26 februari 1988, *Arr. Cass.*, 1987-88, 827, *Pas.*, 1988, I, 764, *R.W.*, 1989-90, 743, *De Verz.*, 1988, 504, *J.T.*, 1989, 196.

⁷⁷ Vred. Asse, 29 januari 1991, *T. Vred.*, 1992, 234.

⁷⁸ Vred. Grâce-Hollogne, 4 mei 1990, *T. Vred.*, 1990, 375.

⁷⁹ Rb. Antwerpen, 30 mei 1989, *R.W.*, 1990-91, 162, waarbij gewijzigd wordt Vred. Merksem, 8 juni 1988, *R.W.*, 1988-89, 1175.

⁸⁰ Cass., 30 november 1990, *Arr. Cass.*, 1990-91, 358, *Pas.*, 1991, I, 323.

overeenkomst waarbij er geen sprake is van onderhuur, opteert voor de ontbinding van eerstgenoemde overeenkomst.⁸⁷

Zoals bekend, is de rechter, aan wie de ontbinding van een overeenkomst wordt gevraagd, niet verplicht op die eis in te gaan. Hij oordeelt op onaantastbare wijze of de aangevoerde contractuele wanprestatie ernstig genoeg is om die sanctie te rechtvaardigen. Zo is het aannemelijk dat hij de ontbinding uitspreekt bij herhaalde tekortkomingen van de huurder aan de verbintenis de huurprijs op de overeengekomen tijdstippen te betalen,⁸⁸ maar dat hij daar niet op ingaat als de huurder slechts een achterstand van één maand heeft bij de betaling van de huurprijs, te meer daar *in casu* die vertraging voor een deel werd veroorzaakt door het feit dat de verhuurder geen bankrekening had, wat wel het geval was bij de vorige verhuurder.⁸⁹

23. Terwijl in de vroegere rechtspraak van het Hof van Cassatie de regel gold dat de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst met opeenvolgende prestaties, zoals een huurcontract, wat haar *gevolgen* betreft, slechts terugwerkt tot op de dag waarop de rechtsvordering werd ingesteld,⁹⁰ heeft het Hof van Cassatie in een arrest van 26 juni 1990 op die regel deze uitzondering geformuleerd dat de prestaties die na het instellen van die rechtsvordering ter uitvoering van die overeenkomst zijn verricht, teruggave uitsluiten.⁹¹ Hieruit volgt dat de rechter wettig kan beslissen dat de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst gevolgen heeft vanaf de datum van het vonnis dat de ontbinding uitspreekt, als hij vaststelt dat de prestaties die ter uitvoering van dat huurcontract zijn verricht na het instellen van de rechtsvordering tot ontbinding, niet voor teruggave vatbaar zijn. In dezelfde lijn ligt de rechtspraak van het Hof van Cassatie die oordeelt dat de gerechtelijke ontbinding van een wederkerig contract met opeenvolgende prestaties slechts voor de toekomst geldt als de ter uitvoering van de overeenkomst volbrachte prestaties niet meer kunnen worden teruggegeven.⁹² Dit brengt mee dat de ontbinding van een huurovereenkomst, wat haar gevolgen betreft, kan terugwerken tot een tijdstip dat voorafgaat aan de rechtsvordering tot ontbinding, als vanaf dat tijdstip niets meer is uitgevoerd dat kan worden teruggegeven, bv. ontbinding tot op het tijdstip waarop de huurder het gehuurde goed heeft verlaten.⁹³

24. Als de huurovereenkomst door de schuld van de huurder wordt ontbonden, is hij krachtens art. 1760 B.W. verplicht bij wijze van schadevergoeding de huurprijs te betalen gedurende de tijd die voor de wederverhuur nodig is. Gebruik makende van de hun op dit punt toekomstende con-

tractuele vrijheid, kunnen de partijen het bedrag van die *wederverhuuringsvergoeding* zelf in hun contract vastleggen. In de recente rechtspraak zijn er enkele vonnissen waarin, volkomen terecht, de geldigheid van deze bedingen getoetst wordt aan de vereisten waaraan een *schadebeding* dient te beantwoorden. Men heeft hier immers ook te maken met contractuele bedingen waarin de partijen vooraf en op forfaitaire wijze het bedrag van de schadevergoeding vastleggen dat de huurder dient te betalen als de huurovereenkomst te zijnen nadele wordt ontbonden.

Deze kwalificatie van de bedongen wederverhuuringsvergoeding als een schadebeding brengt mee dat, sinds het bekende cassatiearrest van 17 april 1970,⁹⁴ de als wederverhuuringsvergoeding bedongen geldsom slechts een forfaitaire vergoeding mag zijn van de schade die de verhuurder lijdt door de contractuele wanprestatie van de huurder. Zo werd beslist dat een bedongen wederverhuuringsvergoeding van zes maanden huurprijs aan de verhuurder een winst oplevert die buiten verhouding staat tot de schade die voor hem uit de contractuele wanprestatie van de huurder kan voortvloeien en derhalve wegens strijdigheid met de openbare orde als nietig beschouwd moet worden.⁹⁵ In een geval van een handelshuurovereenkomst werd daarentegen geoordeeld dat een bedongen wederverhuuringsvergoeding van zes maanden huurprijs op zichzelf niet ongeoorloofd is, omdat dit bedrag het resultaat kan zijn van toegevingen op andere punten.⁹⁶

De kwalificatie van de wederverhuuringsvergoeding als schadebeding heeft sinds het cassatiearrest van 18 februari 1988 eveneens tot gevolg dat de principiële onveranderlijkheid van de als schadebeding bedongen som uitzondering lijdt als de rechter vaststelt dat de schuldeiser misbruik heeft gemaakt van zijn recht, welk misbruik wordt beteugeld door dat recht tot zijn normaal gebruik te verminderen.⁹⁷ De vrederechter van het eerste kanton te Sint-Niklaas baseerde zich op dit arrest om een bedongen wederverhuuringsvergoeding van zes maanden te verminderen tot de helft, nadat hij had vastgesteld dat onmiddellijk na de ontbinding van de huurovereenkomst het pand opnieuw was verhuurd tegen een hogere huurprijs en de verhuurders desondanks toch nog het volledige bedrag van de bedongen wederverhuuringsvergoeding vorderden.⁹⁸

G. De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst

25. Bij het onderzoek van de gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst is in het gemene huurrecht het op art. 1743 B.W. gebaseerde onderscheid tussen huurovereenkomsten met en

⁸⁷ Vred. Sint-Gillis-Brussel, 4 januari 1990, *T. Vred.*, 1991, 233.

⁸⁸ Vred. Merbes-le-Château, 20 maart 1991, *T. Vred.*, 1993, 153.

⁸⁹ Vred. Antwerpen, 8 mei 1990, *R.W.*, 1990-91, 619.

⁹⁰ Zie o.m. Cass., 28 mei 1965, *pas.*, 1965, I, 1051; Cass., 29 mei 1980, *Arr. Cass.*, 1979-80, 1211, *Pas.*, 1980, I, 1199, met andersluidende conclusie van de advocaat-generaal DECLERCO, R., *R.W.*, 1980-81, 2627; Cass., 8 oktober 1987, *Arr. Cass.*, 1987-88, 164, *Pas.*, 1988, I, 154, *R.W.*, 1987-88, 1505, *R.C.J.B.*, 1990, 379, met noot FONTAINE, M.

⁹¹ Cass., 26 juni 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 584, *Pas.*, 1991, I, 520, *R.W.*, 1991-92, 774, *T. Not.*, 1991, 444.

⁹² Cass., 24 januari 1980, *Arr. Cass.*, 1979-80, 592, *Pas.*, 1980, I, 581, *R.W.*, 1980-81, 1196; Cass., 31 januari 1991, *Arr. Cass.*, 1990-91, 584, *Pas.*, 1991, I, 520, *T. Not.*, 1991, 444.

⁹³ Cass., 31 januari 1991, geciteerd in vorige voetnoot.

⁹⁴ Cass., 17 april 1970, *Arr. Cass.*, 1970, 754, met conclusie van de toenmalige advocaat-generaal KRINGS, E., *Pas.*, 1970, I, 711, *B.R.H.*, 1970, 701, met noot DEBACKER, R., *J.T.*, 1970, 545, *R.C.J.B.*, 1972, 454, met noot MOREAU-MARGRÈVE, I.

⁹⁵ Rb. Brussel, 29 april 1993, *Res. Jur. Imm.*, 1993, 105.

⁹⁶ Vred. Sint-Niklaas, 12 november 1990, *R.W.*, 1991-92, 856.

⁹⁷ Cass., 18 februari 1988, *Arr. Cass.*, 1987-88, 790, *Pas.*, 1988, I, 728, *T.B.H.*, 1988, 696, *R.W.*, 1988-89, 1226.

⁹⁸ Vred. Sint-Niklaas, 12 november 1990, *R.W.*, 1991-92, 856.

huurovereenkomsten zonder vaste dagtekening nog steeds van cruciaal belang.

Een vonnis van de vrederechter van het zesde kanton Antwerpen bevestigt de gangbare opvatting dat de eenvoudige vermelding van het bestaan van een huurcontract in een authentieke akte, *in casu* een exploot van beslaglegging, niet beantwoordt aan het in art. 1328 B.W. gestelde vereiste om die huurovereenkomst vaste dagtekening te verlenen, namelijk dat de hoofdinhoud ervan vastgesteld moet zijn in een authentieke akte.⁹⁹

Aangezien, zoals hierboven werd uiteengezet, de overeenkomst waarbij tegen betaling het jachtrecht wordt toegekend, als zodanig niet onderworpen is aan de rechtsregelen die de huur van goederen beheersen,¹⁰⁰ volgt hieruit dat, bij verkoop van de grond waarop het jachtrecht werd toegekend, art. 1743 B.W. niet van toepassing is.¹⁰¹

26. Een notariële verkoopovereenkomst betreffende een onroerend goed, waarin wordt bepaald dat dit goed «ter vrije beschikking is» kan niet worden tegengeworpen aan de huurder van dat goed, ook niet als de huurovereenkomst met de vorige eigenaar van dat goed niet geregistreerd is.¹⁰²

Een mondelinge huurovereenkomst betreffende een woning kan in het gemene huurrecht niet tegengeworpen worden aan de kopers van die woning. Ofschoon ook in de koopovereenkomst niet is bedongen dat de kopers die huurovereenkomst moeten nakomen, hebben zij het bestaan van die overeenkomst erkend door aan de huurders opzegging te doen.¹⁰³

In een vonnis van de vrederechter te Ninove vinden we de algemeen aanvaarde opvatting terug dat, als een huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft, zoals bij een mondelinge huurovereenkomst, de nieuwe eigenaar van het verhuurde goed, die de huurders uitzet, niet verplicht is hen schadeloos te stellen, omdat de huurovereenkomst hem niet kan worden tegengeworpen en de huurders t.o.v. hem als gebruikers zonder recht noch titel te beschouwen zijn.¹⁰⁴

De vraag of de uitgezette huurder in die hypothese schadevergoeding kan vorderen van de vorige eigenaar van het verhuurde goed, wordt door het Hof van Cassatie in een arrest van 19 oktober 1990 bevestigend beantwoord. De verplichting van de verhuurder om aan de huurder het rustig genot van het verhuurde goed te verschaffen zolang de huurovereenkomst duurt, houdt immers in dat de verhuurder, ingeval hij dat goed vrijwillig vervreemdt, aan de verkrijger de verplichting moet opleggen de lopende huurovereenkomst na te leven. Als de verhuurder dat niet doet, begaat hij een contractuele wanprestatie, die hem verplicht de huurder schadeloos te stellen voor het bij de uitzetting geleden nadeel.¹⁰⁵

Aangezien bij een huurovereenkomst met vaste dagtekening de koper «in de plaats gesteld» wordt van de rechten

en verplichtingen van de verkoper die vóór de verkoop van het verhuurde goed zijn ontstaan, kan de koper van de huurder betaling vragen van de herstellingskosten waartoe de huurder gehouden is wegens de door hem vóór de verkoop van het verhuurde goed veroorzaakte huurschade.¹⁰⁶

II. DE WONINGHUURWET

A. Het toepassingsgebied

27. De Woninghuurwet is van toepassing op de huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met de uitdrukkelijke of de stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingetreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, of die de huurder, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats bestemt (art. 1, § 1, eerste en derde lid, Woninghuurwet).

De bestemming van het gehuurde goed tot hoofdverblijfplaats vormt hierbij het centrale vereiste, wat telkens *in concreto*, aan de hand van de feitelijke situatie, moet worden nagegaan. Zo werd beslist dat, als een huurovereenkomst betreffende een woning gesloten wordt door een vennootschap als huurster, maar die woning in feite betrokken wordt door de gedelegeerd bestuurder, die er zijn hoofdverblijfplaats heeft, de Woninghuurwet op deze overeenkomst van toepassing is.¹⁰⁷ De huur van een huis als tweede verblijf valt niet onder het toepassingsgebied van deze wet. De bestemming tot tweede verblijfplaats werd in een concreet geval afgeleid uit het feit dat de huurder in het gehuurde goed niet was ingeschreven in de bevolkingsregisters, dat hij er zijn beroep niet uitoefende, dat er slechts een gering water- en elektriciteitsverbruik was en dat hij dat huis, wanneer het vrij was, ter beschikking stelde van de eigenaar en van zijn vrienden.¹⁰⁸ Onder gelding van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning,¹⁰⁹ waarvoor als toepassingscriterium eveneens de bestemming tot hoofdverblijfplaats gold, werd beslist dat de huur van een studentenkamer niet onder toepassing van die wet valt als niet bewezen is dat de betrokken student de door hem gehuurde ruimte tot hoofdverblijfplaats bestemt.¹¹⁰

Uit het feit dat de huurster de gehuurde woning slechts sporadisch gebruikte, werd door de vrederechter te Roeselare afgeleid dat dit pand niet als haar hoofdverblijfplaats kan worden beschouwd.¹¹¹ Door de annotator van dit vonnis werd hierbij terecht de kritische bedenking gemaakt dat een controle van de feitelijke vestiging van de huurster elders, bv. aan de hand van de inschrijving in het bevolkings- of in het vreemdelingenregister, een deugdelijker bewijsvoe-

⁹⁹ Vred. Antwerpen, 4 december 1990, *J.T.*, 1991, 569.

¹⁰⁰ Zie *supra*, nr. 3, en de verwijzingen aldaar.

¹⁰¹ Rb. Hasselt, 6 november 1989, *T. Not.*, 1991, 95; Vred. Beauraing, 14 september 1993, *T. Vred.*, 1994, 171, met noot DE RADTITZKY, H.

¹⁰² Rb. Antwerpen, 1 maart 1989, *R.W.*, 1990-91, 304.

¹⁰³ Vred. Torhout, 28 juni 1988, *R.W.*, 1989-90, 855.

¹⁰⁴ Vred. Ninove, 17 januari 1990, *R.W.*, 1990-91, 1205.

¹⁰⁵ Cass., 19 oktober 1990, *Arr. Cass.*, 1990-91, 203, *Pas.*, 1991, I, 180.

¹⁰⁶ Vred. Antwerpen, 26 mei 1992, *T. Not.*, 1993, 313.

¹⁰⁷ Vred. Brugge, 24 mei 1994, *T.V.B.R.*, 1994, 100.

¹⁰⁸ Vred. Paliseul, 13 november 1991, *J.L.M.B.*, 1993, 1159.

¹⁰⁹ *B.S.*, 30 december 1989, *erratum*, in *B.S.*, 16 januari 1990.

¹¹⁰ Vred. Waver, 3 januari 1991, *J.T.*, 1991, 587, *Rec. Gén. Enr. Not.*, 1992, p. 251, nr. 24.113.

¹¹¹ Vred. Roeselare, 30 maart 1993, *T. Vred.*, 1994, 324, met noot HUBEAU, B.

ring voor de niet-toepasselijkheid van de Woninghuurwet zou hebben opgeleverd.¹¹²

De huur van zgn. «sociale woningen» valt in beginsel niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet, behoudens voor die aangelegenheden waarvoor in de desbetreffende gewestelijke sociale huurreglementering geen specifieke rechtsregels zijn bepaald.¹¹³ In een geval waarin een huurovereenkomst voor een termijn van vier maanden werd gesloten tussen een erkende vennootschap voor sociale huisvesting en een bewoner die niet aan de voorwaarden voldeed om een sociale woning te betrekken, in afwachting dat een woning door het O.C.M.W. ter beschikking zou worden gesteld, werd de Woninghuurwet op deze overeenkomst toepasselijk verklaard.¹¹⁴

B. De staat van het gehuurde goed

28. Er is nog weinig gepubliceerde rechtspraak nopens art. 2, eerste lid, Woninghuurwet, dat voorschrijft dat het gehuurde goed «moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid».

Beslist werd dat die minimale vereisten niet vervuld zijn als de vloeren in zeer verregaande mate versleten zijn en een werkelijk gevaar betekenen¹¹⁵ of als het elektriciteitsnet niet aan de reglementaire technische normen beantwoordt.¹¹⁶ Voorts werd geoordeeld dat aan de actuele elementaire hygiënische voorschriften, waaraan de elementaire vereisten van de bewoonbaarheid moeten worden getoetst,¹¹⁷ niet voldaan is als de gehuurde woning enkel een buiten staande WC heeft die zich bovendien in een erbarmelijk slechte staat bevindt. Daar komt in dit geval nog bij dat het enige venster van de benedenkamer niet functioneert ten gevolge van ouderdom en sleet, dat de muren beschadigd zijn en dat in de kelder een tiental centimeter water staat.¹¹⁸

In het eerste geval werd geoordeeld dat de huurder ofwel de nietigverklaring van de huurovereenkomst kan vragen ofwel kan vorderen dat door de verhuurder werken worden uitgevoerd teneinde de staat van het gehuurde goed te doen beantwoorden aan de minimale vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. In het tweede geval was de vrederechter van oordeel dat de huurder op grond van het gemene recht de uitvoering *in natura* of een equivalente vergoeding kan vorderen van deze door de Woninghuurwet aan de huurovereenkomst toegevoegde verbintenis. In het der-

de geval werd de verhuurder veroordeeld om, onder verbeurte van een dwangsom, de werkzaamheden uit te voeren die nodig zijn om de gehuurde woning in overeenstemming te brengen met de minimale vereisten vermeld in art. 2, eerste lid, Woninghuurwet. Bovendien werd in dat geval de huurprijs verminderd tot op een niveau dat beantwoordt aan het huurgenot dat de huurder, ondanks voornoemde gebreken, toch nog heeft. Uit dit beperkt aantal uitspraken blijkt dat de rechtbanken pragmatisch te werk gaan en efficiënte sancties opleggen wanneer de gehuurde woning niet voldoet aan de elementaire vereisten vermeld in art. 2, eerste lid, Woninghuurwet, zonder zich daarbij veel te bekommeren om de juridische grondslagen die de opgelegde sancties kunnen funderen en waaromtrent in de doctrine vrij veel twistiging bestaat.¹¹⁹

29. Slechts in één geval mogen de partijen afwijken van art. 2, eerste lid, Woninghuurwet, namelijk als zij een *renovatiehuurcontract* sluiten. Hiermee wordt een huurovereenkomst bedoeld waarbij de huurder van de aanvang af of in de loop van het contract de verbintenis aangaat in de gehuurde woning op zijn kosten bepaalde werkzaamheden uit te voeren die de staat van de gehuurde woning beogen te verbeteren, en waarbij de verhuurder, bij wijze van tegenprestatie, zich ertoe verbindt gedurende een bepaalde periode ofwel de huurprijs te verlagen, ofwel af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken, ofwel af te zien van het recht de huurprijs te herzien (art. 8, eerste en derde lid, Woninghuurwet). In een concreet geval waarin de feitelijke situatie zich leende tot de toepassing van een *renovatiehuurcontract*, hadden de partijen echter nagelaten duidelijke afspraken te maken met betrekking tot die werkzaamheden.¹²⁰

C. De duur en de beëindiging door opzegging

1° Het principe van de negenjarige duur

30. Een woninghuurovereenkomst wordt geacht voor negen jaar te zijn aangegaan (art. 3, § 1, eerste lid, Woninghuurwet). Van deze regel kan slechts worden afgeweken door het aangaan van een schriftelijke huurovereenkomst voor maximaal drie jaar (art. 3, § 6, eerste lid, Woninghuurwet) of door het aangaan van een schriftelijke huurovereenkomst voor een termijn van meer dan negen jaar (art. 3, § 7, eerste lid, Woninghuurwet). Een huurovereenkomst voor de duur van het leven van de huurster is dan ook onverenigbaar met de bewoordingen en de *ratio legis* van de Woninghuurwet. In een geval waarbij in de akte van verkoop betreffende een woning en de zich erin bevindende meubelen een clause voorkwam waarbij de koper aan de 91-jarige verkoopster het recht verleende om gedurende haar hele verdere leven het verkochte goed te blijven bewonen en het genot te hebben van de verkochte meubelen, tegen betaling van een maan-

¹¹² HUBEAU, B., «Gebruik van het gehuurde goed en toepasselijkheid van de Woninghuurwet» (noot onder Vred. Roselare, 30 maart 1993), *T. Vred.*, 1994, (326), p. 328, nr. 6.

¹¹³ Vred. Messancy, 14 juli 1993 en 19 januari 1994, *T. Vred.*, 1994, 337 en 338, beide met noot HUBEAU, B.

¹¹⁴ Rb. Brussel, 2 februari 1993, *T. Vred.*, 1994, 311, met noot HUBEAU, B.

¹¹⁵ Rb. Nijvel, 3 december 1992, en Vred. Nijvel, 13 november 1991, beide onuitgegeven, maar aangehaald door VANKERCKHOVE, J. en VLIES, M., «Chronique de jurisprudence. Baux à loyer. Baux de résidence principale. Baux commerciaux (1988-1992)», *J.T.*, 1993, p. 790, nr. 57.

¹¹⁶ Vred. Berchem, 11 oktober 1994, *Nieuwsbrief Huur*, 1994, p. 96, nr. 9.

¹¹⁷ VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 326, nr. 20;

¹¹⁸ Vred. Charleroi, 13 januari 1994, *J.L.M.B.*, 1995, 630.

¹¹⁹ Voor een overzicht van de verschillende standpunten die in de doctrine worden verdedigd, zie DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *De woninghuurwet*, Antwerpen, Kluwer rechtswetenschappen, 1995, pp. 24-26, nrs. 53-55; VLIES, M., «Aperçu de la jurisprudence récente relative aux baux de résidence principale», *T. Vred.*, 1996, (3), 8-9.

¹²⁰ Vred. Boom, 24 juni 1993, *T. Vred.*, 1994, 332, met noot HUBEAU, B.

delijkse «huurprijs» van 4000 frank, was de vrederechter te Moeskroen terecht van oordeel dat we hier niet te maken hadden met een woninghuurovereenkomst, maar wel met de toekenning van het zakelijk recht van bewoning.¹²¹

2° De beëindiging door opzegging

a) Opzegging door de verhuurder voor eigen gebruik of gebruik door naaste familieleden

31. De verhuurder kan te allen tijde een woninghuurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij voornemens is het verhuurde goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op die wijze te laten betrekken door zijn in de wet genoemde naaste familieleden (art. 3, § 2, eerste lid, Woninghuurwet).

Onder gelding van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning, waarin op grond van hetzelfde motief een uitzondering voorkwam op de door die wet bepaalde verlenging van de huurovereenkomsten, heeft het Hof van Cassatie aangenomen dat ook een rechtspersoon in aanmerking komt om het verhuurde goed persoonlijk te betrekken.¹²² Onder gelding van de Woninghuurwet was de doctrine reeds in die zin gevestigd.¹²³

Als twee verdiepingen van een huis door een gezin gehuurd worden ingevolge één enkele huurovereenkomst, is de verhuurder, die opzegging wil doen om slechts een gedeelte van het verhuurde goed zelf te gebruiken, verplicht opzegging te geven voor het verhuurde pand in zijn geheel.¹²⁴ In hetzelfde vonnis wordt aanvaard dat de verhuurder dit opzeggingsmotief ten uitvoer brengt als hij nadien een deel van die lokalen onderverhuurt en dat als bewijzen van effectieve betrekking van het voordien verhuurde goed in aanmerking komen: de aanwezigheid van meubelen of materieel, facturen van gas-, water- of elektriciteitsverbruik en de voorlegging van briefwisseling die regelmatig naar dat adres werd verzonden.

De meerderheid van de rechtspraak neemt aan dat de rechter in het licht van de concrete feitelijke gegevens een *preventief toezicht* mag uitoefenen op de oprechtheid van het voornemen van de verhuurder om het verhuurde goed zelf te betrekken, en de waarschijnlijkheid dat dit voornemen zal

ten uitvoer worden gebracht, mag controleren. Het gaat hier evenwel slechts om een marginaal toetsingsrecht, hetgeen betekent dat de rechter de door de verhuurder gedane opzegging voor eigen gebruik slechts ongeldig mag verklaren als dat motief klaarblijkelijk onoprecht is of manifest niet ten uitvoer kan worden gelegd.¹²⁵ De juridische grondslag van dit marginale toetsingsrecht is het algemeen rechtsbeginsel dat rechtsmisbruik verbiedt.

Als de verhuurder, na een opzegging voor eigen gebruik, het verhuurde goed niet persoonlijk en werkelijk betreft binnen de termijn en gedurende de periode door de Woninghuurwet bepaald, is hij aan de uitgezette huurder een forfaitaire schadevergoeding van 18 maanden huurprijs verschuldigd, behoudens wanneer hij zich op een buitengewone omstandigheid kan beroepen (art. 3, § 2, laatste lid, Woninghuurwet). Als zodanig werd beschouwd het feit dat de verhuurder, na eerst gedurende een half jaar het appartement te hebben bewoond, gedurende bijna twee maanden in een psychiatrisch ziekenhuis verbleef en nadien elders een herstelperiode doormaakte.¹²⁶ Als een buitengewone omstandigheid in de zin van voornoemde wetsbepaling kan echter niet worden beschouwd een omstandigheid die de verhuurder of zijn in de wet vermeld naast familielid zelf vrij kan appreciëren en waarover de betrokkene zelf een beslissing kan nemen.¹²⁷

b) Opzegging door de verhuurder met het oog op de uitvoering van grote verbouwingswerken

32. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode kan de verhuurder een woninghuurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden, als hij voornemens is het verhuurde goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werkzaamheden worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, met naleving van de stedenbouwkundig vastgelegde bestemming van het verhuurde goed, en dat de kosten meer dan drie jaar de huurprijs van het verhuurde onroerend goed bedragen (art. 3, § 3, eerste lid, Woninghuurwet). Onder gelding van de nagevoegde gelijkkluidende bepalingen van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning werd geoordeeld dat het verbeteren van één technisch onderdeel, namelijk het plaatsen van twaalf elektrische radiatoren, niet als een renovatie en evenmin als een verbouwingswerk kan worden beschouwd.¹²⁸

De verhuurder die gebruik wil maken van deze opzeggingsmogelijkheid, moet aan de huurder kennis geven van ofwel de hem verleende bouwvergunning ofwel een omstandig bestek, ofwel een beschrijving van de werkzaamheden,

¹²¹ Vred. Moeskroen, 16 maart 1993, *T. Vred.*, 1994, 302, met goedkeurende noot VLIES, M. Zie in dezelfde zin: HERVÉ, L., «De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale», *T. Vred.*, 1994, (269), 282; VLIES, M., «Baux de résidence principale et bail à vie» (noot onder Vred. Moeskroen, 16 maart 1993), *T. Vred.*, 1994, (304), 306; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 73, nr. 152.

¹²² Cass., 17 september 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 711, *Pas.*, 1993, I, 706, *R.W.*, 1995-96, 163, waarbij de voorziening tot cassatie wordt verworpen tegen Rb. Antwerpen, 30 oktober 1990, *R.W.*, 1991-92, 1090.

¹²³ Zie o.m. MERCHERS, Y., «Duur – Opzegging – Beëindiging – Stilzwijgende verlenging», in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, HERBOTS, J.H. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1991, (53), p. 71, nr. 76; VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 328, nr. 28; VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 45, nr. 36.

¹²⁴ Rb. Brussel, 15 juni 1994, *T. Vred.*, 1994, 360. Zie daarover in goedkeurende zin: VLIES, M., o.c., *T. Vred.*, 1996, 10.

¹²⁵ Rb. Brussel, 22 december 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 781; Vred. Gent, 8 november 1993, bevestigd door Rb. Gent, 18 maart 1994, *T. Vred.*, 1994, 351 en 354; Vred. Antwerpen, 16 maart 1994, *A.J.T.*, 1994-95, 10; Vred. Zomergem, 15 april 1994, *T. Vred.*, 1994, 369; *contra*: Vred. Namen, 10 augustus 1993, *T. Vred.*, 1993, 370, met noot HUBEAU, B.

¹²⁶ Rb. Leuven, 22 september 1993, *Pas.*, 1993, III, 37, *T.B.B.R.*, 1994, 516.

¹²⁷ Vred. Gent, 28 oktober 1994, *T. Vred.*, 1995, 165, met noot HUBEAU, B.

¹²⁸ Vred. Roeselare, 4 december 1990, *T. Vred.*, 1991, 176.

samen met een gedetailleerde kostenraming, ofwel een aan-nemingsovereenkomst (art. 3, § 3, tweede lid, Woninghuur-wet). De verhuurder die tot staving van zijn opzegging een verkavelingsaanvraag voorlegt, waaromtrent niet bewezen is dat het gemeentebestuur positief geadviseerd heeft, voldoet niet aan dit vereiste.¹²⁹ De Woninghuurwet bepaalt geen termijn waarbinnen deze stavingsstukken moeten worden over-gelegd – wat dus ook nog kan na het doen van de opzeg-ging¹³⁰ – maar dit neemt niet weg dat de verhuurder, op het ogenblik dat hij opzegging doet, de nodige stappen moet hebben ondernomen met het oog op de uitvoering van de voorgenomen werken.¹³¹ Geoordeeld werd dat de verhuurder aan de desbetreffende bepalingen van de Woninghuur-wet voldoet als hij op het eerste verzoek een gedetailleerd bestek van de voorgenomen werken overlegt en dit bestek zo is opgemaakt dat die werken identificeerbaar zijn.¹³²

c) Opzegging door de verhuurder zonder opgave van reden

33. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede drieja-rige huurperiode kan de verhuurder een woninghuurover-eenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van zes maanden zonder opgave van enig motief, maar tegen beta-ling van een vergoeding die gelijk is aan negen dan wel zes maanden huurprijs naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede drieja-rige periode (art. 3, § 4, eerste en tweede lid, Woninghuur-wet).

Terecht werd geoordeeld dat, wegens het ontbreken van een wettelijke grondslag daartoe, de huurder niet het recht heeft om het gehuurde goed verder te blijven betrekken tot op het ogenblik dat hem de wettelijk verschuldigde vergoe-ding wordt betaald.¹³³

Beslist werd dat een verhuurder die bij het verstrijken van de eerste driejarige huurperiode de huurovereenkomst zon-der opgave van motief opzegt met een opzeggingstermijn van drie maanden in plaats van de wettelijke vereiste zes maan-den, de huurovereenkomst op foutieve wijze vroegtijdig beëin-digt, wat de ontbinding van die overeenkomst met schade-vergoeding te haren laste rechtvaardigt. Die vergoeding dient volgens dit vonnis forfaitair te worden vastgesteld krach-tens het bepaalde in art. 3, § 4, eerste en tweede lid, Wo-ninghuurwet, d.w.z. op negen maanden huurprijs.¹³⁴ Zo al kan worden ingestemd met de redenering om een vroegtij-dige ongemotiveerde opzegging gelijk te stellen met een fou-

tieve beëindiging van die woninghuurovereenkomst, kan niet akkoord worden gegaan met de vaststelling van de omvang van de schadevergoeding, die niet forfaitair volgens de Wo-ninghuurwet, maar overeenkomstig het gemene recht had moeten worden bepaald.¹³⁵

d) Wijziging van opzeggingsmotief

34. De opzegging is een eenzijdige rechtshandeling die, voor degene van wie ze uitgaat, in principe definitief en on-herroepelijk is vanaf het ogenblik dat ze de wederpartij heeft bereikt.¹³⁶ Dit brengt mee dat de verhuurder die een op-zegging gedaan heeft, in beginsel gebonden is door het op-zeggingsmotief waarop hij zich beroept, of door het niet-vermelden van een opzeggingsreden, en dat hij daar niet een-zijdig op kan terugkomen.¹³⁷ Deze regel kan ook worden ge-fundeerd op het beginsel van de uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten (art. 1134, derde lid, B.W.): de weder-partij die de opzegging ontvangt, *in casu*, de huurder, moet de geldigheid, de uitvoerbaarheid en de gevolgen van de op-zegging kunnen beoordelen op het ogenblik dat hij die ont-vangt.¹³⁸ Met toepassing van die principes werd geoordeeld dat de verhuurders die opzegging hebben gegeven om het verhuurde goed zelf te gaan betrekken, daarna niet subsi-diair aan de huurder kunnen aanbieden de overeenkomst zonder opgave van reden op te zeggen, maar met betaling van een vergoeding van zes maanden huurprijs.¹³⁹ Om de-zelfde reden werd beslist dat, wanneer de verhuurder op-zegging doet om in het verhuurde goed werken uit te voe-ren die niet kunnen worden beschouwd als het weder op-bouwen, verbouwen of renoveren van dat goed in de zin van art. 3, § 3, eerste lid, Woninghuurwet, hij daarna, in de pro-cedure tot geldigverklaring van die opzegging, als opzeg-gingsmotief niet geldig de uitvoering van renovatiewerken kan aanvoeren, ook al beantwoorden die werken wel aan de voorwaarden van voornoemde wetsbepaling.¹⁴⁰

¹³⁵ Vgl. HUBEAU, B., «Rechtsgevolgen van een met de Woning-huurwet strijdige opzegging» (noot onder Rb. Luik, 31 januari 1994), *T. Vred.*, 1994, (203), p. 204, nr. 4.

¹³⁶ Zie daarover uitvoeriger: VAN RANSBEECK, R., «De opzeg-ging», *R.W.*, 1995-96, 345, pp. 347-348, nrs. 14-17.

¹³⁷ Zie verslag VAN ROMPAEY betreffende de besprekingen van het ontwerp van Woninghuurwet in de senaatscommissie voor Justitie, *Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, p. 88; VERHYEDEN-JEANMART, N., «La loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les disposi-tions du Code civil relatives aux baux à loyer. Champ d'application et durée du bail», in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, FON-TAINE, M. en JADOUL, P. (red.), Louvain-la-Neuve, Academia, en Brus-sel, Bruylant, 1991, (17), p. 56, nr. 50; VAN DER MERSCH, M. en DE RIDDER, T., «Modification du motif invoqué dans un congé locatif et production des documents justificatifs» (noot onder Vred. Etter-beek, 16 december 1992), *T. Vred.*, 1993, 600-601; LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel, De Boeck-Wesmael 1995 p. 124, nr. 133 en p. 151, nr. 174; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NY-CKEES, J., o.c., p. 56, nr. 112; VRIES, M., o.c., *T. Vred.*, 1996, 18-19.

¹³⁸ Vred. Sint-Gillis-Brussel, 28 maart 1991, *J.T.*, 1991, 343; Vred. Etterbeek, 16 december 1992, *J.L.M.B.*, 1993, 598, met noot VAN DER MERSCH, M. en DE RIDDER, T.

¹³⁹ Rb. Brussel, 22 december 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 781, *T.B.B.R.*, 1995, 145.

¹⁴⁰ Vred. Etterbeek, 16 december 1992, *J.L.M.B.*, 1993, 558, met noot VAN DER MERSCH, M. en DE RIDDER, T.

¹²⁹ Vred. Gent, 4 maart 1991, *R.W.*, 1994-95, 237.

¹³⁰ Hierover bestaat eensgezindheid in de rechtspraak (zie o.m. Vred. Schaarbeek, 1 september 1992, *Rev. Not. B.*, 1993, 419; Vred. Etterbeek, 16 december 1992, *J.L.M.B.*, 1993, 598, met noot VAN DER MERSCH, M. en DE RIDDER, T. Vred. La Louvière, 3 maart 1993, *T. Vred.*, 1993, 189, met noot HUBEAU, B.).

¹³¹ Vred. Etterbeek, 16 december 1992, geciteerd in vorige voet-noot.

¹³² Vred. La Louvière, 3 maart 1993, *T. Vred.*, 1993, 189, met noot HUBEAU, B.

¹³³ Vred. Torhout, 22 september 1992, *R.W.*, 1993-94, 409, met verwijzing naar het verslag VAN ROMPAEY van de besprekingen van het ontwerp van Woninghuurwet in de senaatscommissie van Jus-titie, *Gedr. St., Senaat*, 1990-91, nr. 1190/2, p. 98.

¹³⁴ Rb. Luik, 31 januari 1994, *T. Vred.*, 1994, 202, met noot HU-BEAU, B.

e) Opzegging door de huurder

35. De huurder kan een woninghuurovereenkomst op ieder ogenblik opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden, maar als hij dit doet tijdens de eerste driejarige periode, heeft de verhuurder recht op een vergoeding die gelijk is aan drie maanden, twee maanden of één maand huurprijs, naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde huurjaar (art. 3, § 5 Woninghuurwet). Terecht werd beslist dat deze vergoeding ook verschuldigd is als de huurder om professionele redenen de huurovereenkomst opzegt.¹⁴¹

3° Schriftelijke woninghuurovereenkomst voor maximaal drie jaar

36. In afwijking van het principe van de negenjarige duur van een woninghuurovereenkomst, kunnen de partijen een schriftelijke woninghuurovereenkomst voor maximaal drie jaar sluiten (art. 3, § 6, eerste lid, Woninghuurwet).

Terecht werd beslist dat het niet geoorloofd is zo'n woninghuurovereenkomst van korte duur te sluiten ter vervanging van een nog niet beëindigde negenjarige woninghuurovereenkomst, als daarna blijkt dat het de bedoeling van de verhuurder was een hogere huurprijs te bedingen, omdat op die wijze de dwingende regeling betreffende de herziening en de verhoging van de huurprijs (zie art. 7 Woninghuurwet) wordt ontdoken.¹⁴²

Een schriftelijke woninghuurovereenkomst van maximaal drie jaar is niet onderworpen aan de bepalingen van art. 3, §§ 2 tot 5, Woninghuurwet en kan bijgevolg door de verhuurder niet worden opgezegd voor persoonlijk gebruik.¹⁴³

Betwist is of, bij een woninghuurovereenkomst met een duur van *minder dan drie jaar*, tegen het verstrijken van de overeengekomen duurtijd een *opzegging* moet worden gedaan om die huurovereenkomst geldig te kunnen beëindigen. Die discussie houdt verband met de onduidelijke formulering van art. 3, § 6, derde lid, Woninghuurwet, waarin wordt bepaald dat een woninghuurovereenkomst «in ieder geval (wordt) beëindigd mits één van beide partijen een opzegging betekent ten minste een maand voor het verstrijken van een periode van drie jaar die ingaat (...)». Quid wanneer de woninghuurovereenkomst voor een kortere periode dan drie jaar is aangegaan? De weinige rechtspraak die daarover tot nu toe is gepubliceerd, en een deel van de rechtsleer vereisen in dat geval geen opzegging en beroepen zich daarbij op het gemeenrechtelijk principe dat een huurovereenkomst van bepaalde duur automatisch eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen huurtermijn (zie art. 1737 B.W.). Volgens deze opvatting blijkt nergens uit dat de wetgever voor woninghuurovereenkomsten van minder dan drie jaar van dit gemeenrechtelijk principe heeft willen afwijken.¹⁴⁴ Een ander deel van de doctrine vereist voor de

hier beschouwde overeenkomsten wel een opzegging en baseert zich hiervoor op de gebrekkig geformuleerde bedoeling van de wetgever en op het algemeen principe van de Woninghuurwet dat de aan die wet onderworpen huurovereenkomsten steeds met een opzegging moeten worden beëindigd.¹⁴⁵

Algemeen wordt aangenomen dat, wanneer bij het verstrijken van de termijn van een woninghuurovereenkomst van minder dan drie jaar door geen van de partijen opzegging is gedaan en de huurder dan in het gehuurde goed blijft wonen en er door de verhuurder ook in gelaten wordt, die woninghuurovereenkomst stilzwijgend wordt verlengd voor dezelfde duur en onder dezelfde voorwaarden als het oorspronkelijke huurcontract (zie art. 1738 B.W.).¹⁴⁶ Vereist is dan evenwel dat ten gevolge van die stilzwijgende verlenging de maximumduur van drie jaar niet wordt overschreden, want in dat geval wordt die huurovereenkomst geacht voor negen jaar aangegaan te zijn en dit vanaf het tijdstip waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur werd gesloten (art. 3, § 6, derde en zesde lid, Woninghuurwet).¹⁴⁷

4° Het overgangsrecht inzake de duur en de opzegging

37. De uiteenzetting van het overgangsrecht inzake de duur en de opzegging van woninghuurovereenkomsten blijft beperkt tot de bespreking van die overgangsbepalingen die heden ten dage voor de rechtspraak nog van belang (kunnen) zijn, namelijk art. 14, §§ 1 en 2, gelezen in samenhang met art. 16 van de huurwet van 20 februari 1991.¹⁴⁸

nouvelle réglementation des baux à loyer, p. 49, nrs. 34-35; MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 97, nr. 114; MERCHERS, Y., «Woninghuur van korte duur – Einde – Stilzwijgende wederinhuring en opzegging (art. 3, § 6, Woninghuurwet)» (noot onder Rb. Namen, 20 december 1993), *T.B.B.R.*, 1995, 87-89; LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, p. 182, nr. 220; VLIES, M., «Le congé à l'expiration du bail de courte durée d'une durée inférieure à trois ans» (noot onder Vred. Hoei, 13 november 1992), *T. Vred.*, 1994, 305-310; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 64-65, nrs. 130-131; BAURAIN, P., «Les baux de courte durée portant sur la résidence principale du preneur peuvent-ils être résiliés unilatéralement?», *J.T.*, 1996, (753), 754.

¹⁴⁵ MEULEMANS, D., o.c., p. 40, nrs. 91-93; VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 51, nr. 40; VAN BELLE, J., «Woninghuurcontracten van korte duur», *R.W.*, 1995-96, (105), p. 108, nr. 18; LEFRANC, P., «De sluiers van een cassatiearrest» (noot onder Cass., 24 november 1994), *A.J.T.*, 1995-96, (98), p. 99, nr. 8.

¹⁴⁶ MERCHERS, Y., o.c., *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, p. 103, nr. 126; VERHEYDEN-JEANMART, N., o.c., *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, p. 50, nr. 38; MEULEMANS, D., o.c., p. 41, nr. 94; LOUVEAUX, B., *Le droit du bail de résidence principale*, p. 188, nr. 122; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 65, nr. 132; VANBELLE, J., o.c., *R.W.*, 1995-96, p. 106, nrs. 9-10; VLIES, M., o.c., *T. Vred.*, 1996, 24. Voor een toepassing, zie Vred. Jumet, 26 september 1994, *J.T.*, 1995, 285.

¹⁴⁷ MERCHERS, Y., *ibid.*; MEULEMANS, D., o.c., pp. 41-42, nrs. 95-96; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *ibid.*; VANBELLE, J., o.c., *R.W.*, 1995-96, p. 107, nr. 11.

¹⁴⁸ Zie daarover uitvoeriger: HERVÉ, L., «De quelques difficultés suscitées par l'application des dispositions de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de résidence principale», *T. Vred.*, 1994, 269-282; VLIES, M., «La notion de bail à durée déterminée ou indéterminée selon des dispositions transitoires

¹⁴¹ Vred. Marche-en-Famenne, 28 juli 1992, *T. Vred.*, 1992, 325.

¹⁴² Vred. Sint-Niklaas, 28 maart 1994, *R.W.*, 1994-95, 859.

¹⁴³ Vred. Sint-Gillis-Brussel, 5 november 1992, *T. Not.*, 1993, 319, met noot JANSEN, L.

¹⁴⁴ Rb. Namen, 20 december 1993, *J.T.*, 1994, 437, *T.B.B.R.*, 1995, 85, met noot MERCHERS, Y.; Vred. Hoei, 13 november 1992, *T. Vred.*, 1994, 304, met noot VLIES, M.; VERHEYDEN-JEANMART, N., o.c., *La*

Uit de lezing van de §§ 1 en 2 van art. 14 van de huurwet van 20 februari 1991 volgt in de eerste plaats dat de Woninghuurwet onmiddellijk van toepassing is op alle schriftelijke huurovereenkomsten van *onbepaalde duur* en op alle *mondelinge huurovereenkomsten*, zowel van bepaalde als van onbepaalde duur, die vóór 28 februari 1991 zijn gesloten. Tot deze categorie van huurovereenkomsten behoren de schriftelijke woninghuurovereenkomsten die voor een welbepaalde duur zijn aangegaan, maar die vóór 28 februari 1991 ingevolge een stilzwijgende wederverhuring van onbepaalde duur zijn geworden krachtens het thans opgeheven art. 1759, § 2, B.W.¹⁴⁹

Op de tweede plaats mag eraan worden herinnerd dat krachtens art. 14, § 2, eerste lid, van de huurwet van 20 februari 1991 de bepalingen van de Woninghuurwet op de vóór 28 februari 1991 gesloten schriftelijke huurovereenkomsten van *bepaalde duur* slechts van toepassing zijn met ingang van de vernieuwing of de verlenging van die overeenkomsten na 28 februari 1991. Tot deze categorie van huurovereenkomsten werd gerekend een schriftelijke huurovereenkomst met een welbepaalde duur, die een beding van stilzwijgende wederverhuring voor dezelfde termijn bevat.¹⁵⁰ Onder deze categorie valt eveneens een schriftelijke huurovereenkomst van bepaalde duur, die op 31 december 1990 was verstreken, maar die krachtens art. 2, eerste lid, van de wet van 22 december 1989 op de bescherming van de gezinswoning tot 31 december 1991 werd verlengd, en waarna, d.w.z. op 1 januari 1992, een stilzwijgende wederverhuring was ontstaan.¹⁵¹ Ten onrechte werd geoordeeld dat een schriftelijke huurovereenkomst voor een duur van drie jaar, die hernieuwbaar is voor eenzelfde termijn bij stilzwijgende wederverhuring, omgevormd wordt tot een woninghuurovereenkomst van korte duur (zie art. 3, § 6, Woninghuurwet), met ingang van de stilzwijgende wederverhuring na 28 februari 1991.¹⁵²

D. De herziening en de verhoging van de huurprijs

38. Hetzij krachtens een akkoord van de partijen, hetzij ingevolge een beslissing van de rechter kan onder bepaalde voorwaarden bij het verstrijken van elke driejarige huurpe-

riode de *huurprijs* van een woninghuurovereenkomst worden *herzien* (zie art. 7, § 1, Woninghuurwet).

Verscheidene uitspraken verwoorden de door de doctrine algemeen aanvaarde voorwaarden die vervuld dienen te zijn opdat de rechter een herziening van de huurprijs kan toestaan: er moet een verschil van minstens 20 % zijn tussen de normale huurwaarde van het gehuurde goed en de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs; dat verschil moet zich hebben voorgedaan sinds het sluiten van de huurovereenkomst of de laatste herziening van de huurprijs en moet veroorzaakt zijn door nieuwe, objectieve omstandigheden, waarvan het te voorzien moet zijn dat ze gedurende de volledige driejarige periode waarvoor de herziening wordt gevraagd, hun invloed zullen blijven uitoefenen op de normale huurwaarde.¹⁵³

Dezelfde rechtspraak laat zien dat de meeste verzoeken tot herziening van de huurprijs worden afgewezen, omdat niet het bewijs wordt geleverd van het voorhanden zijn van nieuwe, objectieve omstandigheden. Als zodanig kunnen volgens de rechtspraak niet in aanmerking komen: de algemene stijging van de huurprijzen en de algemene toestand van de vastgoedmarkt;¹⁵⁴ de huurprijzen die voor soortgelijke appartementen in de buurt worden gevraagd, omdat de nieuwe omstandigheden in het pand zelf of in de onmiddellijke omgeving aanwezig moeten zijn;¹⁵⁵ het feit dat de vorige eigenaar-verhuurder aan de huurder een gunstprijs heeft toegerekend.¹⁵⁶

Met betrekking tot het bewijs van die nieuwe, objectieve omstandigheden werd terecht geoordeeld dat, als de verhuurders onvoldoende of irrelevante feitelijke gegevens, cijfers of vergelijkingspunten naar voren hebben gebracht, zij hun falende bewijsoverlevering niet met een deskundigenonderzoek mogen aanvullen.¹⁵⁷ Teneinde de kosten van een deskundigenonderzoek te vermijden, vond de vrederechter van Sint-Niklaas het in een bepaald geval raadzaam de persoonlijke verschijning van partijen te bevelen, wat ook een gunstig gevolg had, want op die persoonlijke verschijning kwa-

res de la loi du 20 février 1991» (noot onder Vred. Verviers, 11 oktober 1991), *T. Vred.*, 1994, 284-291.

¹⁴⁹ Vred. Ninove, 9 juli 1991, *R.W.*, 1994-95, 97; Vred. Anderlecht, 9 januari 1992, *T. Vred.*, 1992, 56; Vred. Sint-Gillis-Brussel, 14 mei 1992, *T. Vred.*, 1993, 155; Vred. Luik, 26 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 299; Vred. Schaarbeek, 1 september 1992, *Rev. Not. B.*, 1993, 419; Vred. Sint-Niklaas, 16 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 159; *R.W.*, 1993-94, 441; zie echter Vred. Elsene, 18 augustus 1992, *T. Vred.*, 1993, 187, waarin wordt geoordeeld dat een sinds 1 april 1986 van jaar tot jaar stilzwijgend vernieuwde woninghuurovereenkomst vanaf 1 april 1991 onder toepassing valt van de Woninghuurwet, omdat dit de eerste «vernieuwing» van die huurovereenkomst is na de inwerkingtreding van deze wet op 28 februari 1991 (zie art. 14, § 2, eerste lid, van de huurwet van 20 februari 1991).

¹⁵⁰ Vred. Verviers, 11 oktober 1991, *T. Vred.*, 1994, 283, met noot VLIES, M.

¹⁵¹ Vred. Kortrijk, 20 januari 1993, *T. Vred.*, 1993, 162, met noot HUBEAU, B.

¹⁵² Vred. Sint-Gillis-Brussel, 5 november 1992, *T. Vred.*, 1992, 328, *T. Not.*, 1993, 319, met noot JANSSEN, L.

¹⁵³ Rb. Leuven, 31 maart 1993, *T.B.B.R.*, 1995, 147; Rb. Brussel, 28 oktober 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 1461; Vred. Antwerpen, 16 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 50, met noot HUBEAU, B.; Vred. Sint-Niklaas, 16 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 158, *R.W.*, 1993-94, 441; Vred. Kapellen, 12 mei 1993, *R.W.*, 1993-94, 338, met noot HUBEAU, B.; Vred. Borgerhout, 2 juni 1993, *R.W.*, 1993-94, 576, met noot HUBEAU, B.

¹⁵⁴ Vred. Kapellen, 12 mei 1993, *R.W.*, 1993-94, 338, met noot HUBEAU, B.; Vred. Borgerhout, 2 juni 1993, *R.W.*, 1993-94, 576, met noot HUBEAU, B.; vgl. Rb. Brussel, 28 oktober 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 1461, in welk geval de algemene stijging van de huurprijzen in de Brusselse agglomeratie als zodanig in aanmerking werd genomen als een nieuwe, objectieve omstandigheid die een herziening van de huurprijs zou kunnen rechtvaardigen, maar waarin *in concreto* de vordering tot herziening van de huurprijs op die basis werd afgewezen, omdat die omstandigheid al bestond op het ogenblik dat de huurovereenkomst stilzwijgend werd verlengd.

¹⁵⁵ Vred. Antwerpen, 16 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 50, met noot HUBEAU, B.

¹⁵⁶ Rb. Gent, 13 september 1993, *T.G.R.*, 1993, 134.

¹⁵⁷ Vred. Borgerhout, 2 juni 1993, *R.W.*, 1993-94, 476, met noot HUBEAU, B.

men de partijen tot een akkoord over de herziening van de huurprijs.¹⁵⁸

39. Op grond van art. 7, § 1, derde en vierde lid, Woninghuurwet kan de rechter, naar billijkheid oordelend, een *verhoging van de huurprijs* toestaan aan de verhuurder die bewijst dat hij, door de uitvoering van werken in het gehuurde goed, de normale huurwaarde van dat goed met minstens 10 % heeft verhoogd, in vergelijking met de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs. Omdat de wetgever met die bepaling de inspanningen van de verhuurder op het stuk van renovatie en modernisering van het woningbestand wil aanmoedigen,¹⁵⁹ werd terecht beslist dat loutere onderhoudswerken aan de centrale verwarming en instandhoudingswerken voor de vernieuwing van het dak geen verhoging van de huurprijs kunnen rechtvaardigen.¹⁶⁰

E. De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende woninghuurovereenkomst

40. Zoals bekend, kan, in geval van vervreemding van het verhuurde goed, ook een woninghuurovereenkomst die vóór die vervreemding geen vaste dagtekening heeft, tegengeworpen worden aan de verkrijger, indien de huurder de gehuurde woning althans sinds ten minste zes maanden betreft. Daartegenover staat dat de verkrijger de huurovereenkomst te allen tijde kan beëindigen om de redenen en onder de voorwaarden bedoeld in art. 3, §§ 2, 3 en 4 Woninghuurwet (d.w.z. persoonlijk en werkelijk gebruik van de verhuurde woning, uitvoering van grote verbouwingswerken, opzegging zonder opgave van motief, maar tegen betaling van een vergoeding aan de huurder), mits hij binnen drie maanden vanaf de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsoverdracht in het daartoe bestemde register op het kantoor van de hypotheekbewaarder, een opzegging van drie maanden aan de huurder betekent (art. 9 Woninghuurwet).

Eerst in de doctrine en nu ook in de rechtspraak is er een controverse gerezen over het antwoord op de vraag of de verkrijger op grond van art. 9, tweede lid, Woninghuurwet de *huurder* reeds mag opzeggen nog vóór de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsoverdracht in het daartoe bestemde register op het kantoor van de hypotheekbewaarder. Zich baserende op de tekst van deze wetsbepaling, beantwoorden sommigen deze vraag ontkennend.¹⁶¹ Anderen geven een bevestigend antwoord op die vraag, op voorwaarde dat, op het ogenblik waarop de verkrijger opzegging doet, het eigendomsrecht op de verhuurde woning op hem is overgegaan, en dat op dat tijdstip de akte van eigendomsoverdracht een vaste dagtekening heeft, wat een authentieke akte of een geregistreerde onderhandse akte im-

pliceert.¹⁶² De verantwoording van dit standpunt is enerzijds dat de huurder ten aanzien van de overeenkomst waarbij de eigendomsoverdracht heeft plaatsgehad, een derde is in de zin van art. 1328 B.W., wat het vereiste van de vaste dagtekening van de akte van eigendomsoverdracht verklaart, en anderzijds dat de huurder geen derde is in de zin van art. 1, eerste lid, *in fine*, Hypotheekwet, zodat hij zich niet op het gebrek aan overschrijving van de akte van eigendomsoverdracht kan beroepen om te beweren dat die akte hem niet tegengeworpen kan worden.¹⁶³ Ten slotte is er een derde groep van auteurs en rechterlijke uitspraken die aanvaarden dat de verkrijger, onder de zojuist vermelde voorwaarden, al tot opzegging mag overgaan nog vóór de overschrijving van de authentieke akte van eigendomsoverdracht in het daartoe bestemde register van de hypotheekbewaarder, maar eraan toevoegen dat die opzegging maar uitwerking heeft vanaf de datum van de overschrijving van die authentieke akte.¹⁶⁴

F. De verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden

41. De mogelijkheid voor de huurder om, onder bepaalde voorwaarden, een verlenging van de woninghuurovereenkomst wegens *buitengewone omstandigheden* te verkrijgen (zie art. 11 Woninghuurwet), heeft de voorbije jaren aanleiding gegeven tot een vrij omvangrijke rechtspraak.

De meeste betwistingen hebben betrekking op de kwestie of er een buitengewone omstandigheid is bij de huurder of zijn gezin. Het gaat daarbij uiteraard veel om casuïstiek, maar in de rechtspraak wordt er terecht de nadruk op gelegd dat de buitengewone omstandigheden waarop de huur-

¹⁶² CHAMPION, B., en MICHELSSENS, A., «De toepassing van de wettelijke bepalingen inzake de hoofdverblijfplaats van de huurder en de notariële praktijk», *Notarius*, 1991, (110), pp. 114-115, nr. 18; MEULEMANS, D., «De overdracht van het verhuurde goed. Tegenwerpelijkheid aan derden», in *Woninghuur en nieuw algemeen huurrecht*, HERBOTS, J. en MERCHERS, Y. (red.), Brugge, Die Keure, 1991, (167), pp. 176-177, nrs. 280-283; VAN OEVELEN, A., *Het nieuwe huurrecht anno 1991*, p. 79, nr. 70; MICHILES, D., «De opzeg door de koper van een onroerend goed. Interpretatie van artikel 9 Woninghuurwet» (noot onder Vred. Sint-Joost-ten-Node, 6 december 1991), *T. Not.*, 1993, (190), pp. 193-194, nr. 5.2.; DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., o.c., p. 167, nr. 383; Vred. Sint-Niklaas, 10 oktober 1994, *R. W.*, 1994-95, 1033.

¹⁶³ Zie de in vorige voetnoot geciteerde auteurs.

¹⁶⁴ FORIERS, P.A., «Etat du bien loué et bail à la rénovation. Loyer et charges. Garantie locative. Cession, sous-location et transmission du bien loué», in *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, FONTAINE, M. en JADOUL, P. (red.), Louvain-la-Neuve, Academia, en Brussel, Bruylant, 1991, (79), 112-113, voetnoot 124; VANWICK-ALEXANDRE, M., «Cession et sous-location. Transmission du bien loué», in *Baux à loyer (Bail de résidence principale et droit commun)*, BENOIT, G., MERCHERS, Y. en VANWICK-ALEXANDRE, M. (red.), Brussel, La Charte, 1991, (109), 148-149, die erop wijzen dat het niet de bedoeling van de wetgever is geweest een voortijdige opzegging ongeldig of nietig te verklaren; DAMBRE, M., «Het aanvangspunt van de vervalltermijn van artikel 9, lid 2, Woninghuurwet» (noot onder Vred. Eeklo, 17 september 1992), *T.G.R.*, 1993, pp. 57-58, nr. 3; Vred. Sint-Joost-ten-Node, 6 december 1991, *J.T.*, 1992, 677; *T. Not.*, 1993, 189, met noot MICHELS, D.

¹⁵⁸ Vred. Sint-Niklaas, 16 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 158, *R. W.*, 1993-94, 441, met noot.

¹⁵⁹ Memorie van toelichting bij het wetsontwerp betreffende de Woninghuurwet, *Gedr. St., Kamer*, 1990-91, nr. 1357/1, p. 21.

¹⁶⁰ Vred. Borgerhout, 2 juni 1993, *R. W.*, 1993-94, 576, met noot HUBEAU, B.

¹⁶¹ VANKERCKHOVE, J. en ROMMEL, G., o.c., *J.T.*, 1991, p. 336, nr. 53; Vred. Eeklo, 17 september 1992, *T.G.R.*, 1993, 55, met noot DAMBRE, M.

der zich beroept, niet het gevolg mogen zijn van zijn eigen nalatigheid of gebrek aan vooruitziendheid.¹⁶⁵

Bij wijze van voorbeeld kan worden vermeld dat, mede gellet op de concrete situatie, als buitengewone omstandigheden in aanmerking werden genomen: zwangerschap van de huurster, met de noodzaak om te rusten;¹⁶⁶ zwangerschap van de huurster, samenvallende met een te voorziene knieoperatie van de echtgenoot-huurder;¹⁶⁷ voorlopige onbeschikbaarheid van de door de huurders aangekochte woning;¹⁶⁸ de uitoefening van een politiek mandaat, namelijk schepen in de gemeente en kandidaat bij de volgende gemeenteraadsverkiezingen, welke situatie niet bestond bij het aangaan van de huurovereenkomst.¹⁶⁹

Rekening houdende met de concrete elementen van iedere zaak werd geoordeeld dat niet als buitengewone omstandigheden kunnen worden beschouwd: het feit dat de huurder bejaard is en dat hij moeilijkheden kan ondervinden om een nieuwe soortgelijke woning te huren op even interessante huurvoorwaarden;¹⁷⁰ de moeilijkheden van de huurders om een nieuwe woning te huren ten gevolge van hun beperkt budget en van de noodzaak om als hartlijder-huurster een woning zonder trappen te bewonen;¹⁷¹ de moeilijkheid van de huurder om een woning met dezelfde standing in de streek te vinden en het gebrek aan tijd van de huurder om een nieuwe woning te zoeken;¹⁷² het feit dat de

huurster het bestaansminimum krijgt en dat zij een aanvraag voor een sociale woning heeft ingediend.¹⁷³

42. Indien de huurder het bestaan van buitengewone omstandigheden aantoonde, dan impliceert dit nog niet dat hem automatisch een verlenging van de woninghuurovereenkomst moet worden toegekend, omdat art. 11, derde lid, Woninghuurwet aan de rechter die over de verlengingsaanvraag oordeelt, uitdrukkelijk de opdracht geeft rekening te houden met de belangen van beide partijen. De motivering van de gepubliceerde vonnissen laat zien dat de rechters ook effectief werk maken van die *belangenafweging*.¹⁷⁴

In een geval waarin de vrederechter tot de conclusie kwam dat de verkrijger van een verhuurde woning, die de huurder vervroegd had opgezegd, en de huurder die een verlenging wegens buitengewone omstandigheden vroeg, ongeveer gelijke belangen hebben, besliste hij in zijn belangenafweging de voorkeur te moeten geven aan de verkrijger, omdat de wetgever in art. 9, tweede lid, Woninghuurwet gewild heeft dat de verkrijger het verhuurde goed zelf kan betrekken met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden, en dit voorkeursregime moet worden doorgetrokken bij de beoordeling van een verlengingsaanvraag wegens buitengewone omstandigheden.¹⁷⁵

43. Aangezien luidens art. 11, tweede lid, Woninghuurwet, die aanvraag, op straffe van nietigheid, uiterlijk één maand vóór de vervaldag van de huur met een ter post aangetekende brief moet gebeuren, kan een oproeping tot minnelijke schikking die niet wordt gevolgd door een tijdige dagvaarding, die aanvraag niet vervangen¹⁷⁶ en is ook een mondeling verzoek ter terechtzitting nietig.¹⁷⁷ Een aanvraag die, binnen de genoemde termijn, bij conclusie werd geformuleerd, werd wel geldig verklaard.¹⁷⁸

Als de termijn voor de aanvraag van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verstreken is of als die aanvraag niet in de wettelijk vereiste vorm is gebeurd, kan de rechter nog altijd op grond van art. 1244, tweede lid, B.W. aan de huurder een gemeenrechtelijk uitstel van betaling verlenen om het gehuurde goed te verlaten, in zoverre de huurder althans ongelukkig en te goeder trouw is.¹⁷⁹

¹⁶⁵ Rb. Antwerpen, 27 juni 1989, *R.W.*, 1990-91, 785 (onder gelding van het vroegere grotendeels gelijkkluidende art. 1759bis B.W.: huurders die iets meer dan een maand na de hun betekende opzegging een appartement kochten en op dat ogenblik, namelijk bijna vijf maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn, reeds wisten dat zij dat appartement niet tijdig zouden kunnen betrekken); Rb. Gent, 22 maart 1991, *R.W.*, 1992-93, 887 (onder gelding van het vroegere art. 1759bis B.W.: huurster die reeds geruime tijd met gezondheidsproblemen te maken heeft, maar hiervan slechts voor het eerst gewag maakt in een brief van 9 december 1990, terwijl de haar betekende opzegging al dateert van 14 oktober 1990); Vred. Boom, 1 december 1988, *R.W.*, 1990-91, 655 (onder gelding van het vroegere art. 1759bis B.W.: huurders die zelf in grote mate verantwoordelijk zijn voor de opgelopen vertraging, zowel bij de aanvraag van hun lening als bij de start van de verbouwing van de door hen aangekochte woning); Vred. Kortrijk, 31 maart 1992, *T. Vred.*, 1994, 296 (huurster die sinds 25 februari 1991 weet dat aan haar huurovereenkomst op 30 april 1992 een einde komt, maar die tot 28 november 1991 wacht om een in aanbouw zijnd appartement te kopen, dat echter niet klaar kan zijn tegen het verstrijken van de opzeggingstermijn).

¹⁶⁶ Vred. Gent, 25 april 1988, *R.W.*, 1989-90, 544 (onder gelding van het vroegere art. 1759bis B.W.).

¹⁶⁷ Vred. Gent, 30 mei 1991, *T.G.R.*, 1991, 130.

¹⁶⁸ Vred. Deurne, 21 april 1989, *T. Vred.*, 1990, 80, met noot HUBEAU, B. (onder gelding van het vroegere art. 1759bis B.W.).

¹⁶⁹ Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 4 oktober 1988, *R.W.*, 1989-90, 518 (onder gelding van het vroegere art. 1759bis B.W.).

¹⁷⁰ Vred. La Louvière, 3 maart 1993, *T. Vred.*, 1993, 189, met noot HUBEAU, B.

¹⁷¹ Vred. Eeklo, 24 juni 1993, *T.G.R.*, 1994, 79, met noot LEFRANC, P.

¹⁷² Vred. Fexhe-Slins, 9 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 58, met noot HUBEAU, B.

¹⁷³ Vred. Borgerhout, 7 september 1989, *T. Not.*, 1990, 408, met noot HUBEAU, B.

¹⁷⁴ Zie o.m. Vred. Gent, 25 april 1988, *R.W.*, 1989-90, 544; Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 4 oktober 1988, *R.W.*, 1989-90, 518; Vred. Deurne, 21 april 1989, *T. Vred.*, 1990, 80, met noot HUBEAU, B.; Vred. Gent, 30 mei 1991, *T.G.R.*, 1991, 130.

¹⁷⁵ Vred. Sint-Niklaas, 10 oktober 1994, *R.W.*, 1994-95, 1033, met noot.

¹⁷⁶ Vred. Tielt, 1 juli 1992, *T. Not.*, 1993, 115; *contra*: DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *o.c.*, p. 102, nr. 217.

¹⁷⁷ Vred. Borgerhout, 7 september 1989, *T. Not.*, 1990, 408, met noot HUBEAU, B.; *contra*: DAMBRE, M., HUBEAU, B. en NYCKEES, J., *o.c.*, p. 101, nr. 217.

¹⁷⁸ Vred. Fexhe-Slins, 9 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 58, met noot HUBEAU, B.

¹⁷⁹ Vred. Antwerpen, 29 januari 1990, *R.W.*, 1989-90, 1266; Vred. Tielt, 1 juli 1992, *T. Not.*, 1993, 115; Vred. Torhout, 22 september 1992, *R.W.*, 1993-94, 409.

III. DE HANDELSHUURWET

A. Het toepassingsgebied

44. Uit art. 1 Handelshuurwet kan worden afgeleid dat aan vijf voorwaarden voldaan moet zijn voor de toepasselijkheid van deze wet: het moet gaan a) om een huurovereenkomst; b) betreffende een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed; c) dat gebruikt wordt voor het uitoefenen van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek; d) welk onroerend goed in hoofdzaak deze bestemming krijgt; e) en dit op een uitdrukkelijke of een stilzwijgende wijze vanaf de ingentreding van de huurder of met het uitdrukkelijke akkoord van de partijen in de loop van de huurovereenkomst.¹⁸⁰

De meest kenmerkende toepassingsvoorwaarde van de Handelshuurwet is de uitoefening van een kleinhandel of het bedrijf van een ambachtsman in *rechtstreeks contact met het publiek in het gehuurde onroerend goed*. Zo werd geoordeeld dat het op commerciële basis houden van een kinderdagverblijf als een kleinhandel moet worden beschouwd. Omdat de partijen het er niet over eens waren of de verhuurder bij de ingentreding zijn akkoord met die bestemming had gegeven, werd hiervoor de persoonlijke verschijning van de partijen bevolen.¹⁸¹ Beslist werd dat de verhuring van een woning, om dienst te doen als vergaderplaats, met faculteitssecretariaat en faculteitsbar met verkoop van drank, geëxploiteerd door een V.Z.W., op zichzelf de toepassing van de Handelshuurwet niet uitsluit, omdat het best mogelijk is dat een handelaar zijn bar ter beschikking stelt van studenten van een faculteit of dat die V.Z.W., naast haar oorspronkelijk doel, een winstdoel begint na te streven. Het rechtstreeks contact met het publiek werd *in casu* niet bewezen geacht, omdat een faculteitsvergaderplaats, met bar en secretariaat, slechts gericht is op een beperkt publiek van komende en gaande studenten en hun vrienden van die faculteit.¹⁸²

Op de verhuring van een parkeerterrein, palend aan een café, werd de Handelshuurwet niet toepasselijk geacht. Er is hier immers geen gebruik voor de uitoefening van een kleinhandel in rechtstreeks contact met het publiek. Bovendien had die parkeerterrein een te gering kadastraal inkomen om onder toepassing te vallen van de Handelshuurwet (zie art. 2, 4°, Handelshuurwet, en het ter uitvoering daarvan uitgevaardigde K.B. van 23 december 1951, gewijzigd bij K.B. van 21 augustus 1962).¹⁸³

In een vonnis van de vrederechter van het vijfde kanton te Antwerpen wordt met een duidelijke ironische ondertoon beslist dat een vrouw die zichzelf prostituteert, geen ambachtsactiviteit in de zin van art. 1 Handelshuurwet uitoe-

fent, hoe ruim men het begrip «ambacht» ook moge opvatten.¹⁸⁴

B. Duur – Voortijdige beëindiging

45. Een van de uitzonderingen op het principe van de negenjarige duur van een handelshuurovereenkomst, is dat de partijen te allen tijde met gemene toestemming de lopende huur kunnen beëindigen, mits hun akkoord wordt vastgesteld bij een authentieke akte of bij een voor de rechter afgelegde verklaring (art. 3, vierde lid, Handelshuurwet). Het Hof van Cassatie houdt strikt vast aan dat vormvereiste en oordeelt dat de rechter niet wettig kan beslissen dat een handelshuurovereenkomst beëindigd is op grond van de wederzijdse toestemming van de partijen die niet op een van die twee wijzen is vastgesteld.¹⁸⁵

Een andere uitzondering op het principe van de negenjarige duur van een handelshuurovereenkomst is de in art. 3, laatste lid, Handelshuurwet omschreven mogelijkheid dat in het huurcontract een beding wordt opgenomen dat aan de verhuurder het recht toekent om, bij het verstrijken van elke driejarige periode, de huurovereenkomst te beëindigen, mits hij één jaar tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij een ter post aangetekende brief, teneinde in het onroerend goed werkelijk zelf een handel uit te oefenen of die werkelijk te laten uitoefenen door de in die bepaling genoemde personen of vennootschap. In enkel recente arresten legt het Hof van Cassatie de nadruk op het formele vereiste dat de voorwaarden waaronder de verhuurder voortijdig de overeenkomst kan beëindigen, in het huurcontract zelf moeten worden opgenomen en dat het niet voldoende is dat de door de verhuurder gedane opzegging beantwoordt aan de in art. 3, laatste lid, Handelshuurwet vermelde vereisten.¹⁸⁶

C. De herziening van de huurprijs

46. Zoals bekend, hebben beide partijen het recht om bij het verstrijken van elke driejarige huurperiode de herziening van de huurprijs te vragen, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgelegd (art. 6, eerste lid, Handelshuurwet).

De rechtspraak legt er de nadruk op dat die «nieuwe omstandigheden» onvoorzienbaar geweest moeten zijn op het ogenblik dat de handelshuurovereenkomst werd gesloten of

¹⁸⁰ Zie o.m. PAUWELS, A., *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Larcier, 1971, p. 29, nr. 15; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, II, *Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, Brussel, Larcier, 1984, p. 16, nr. 1380.

¹⁸¹ Vred. Nijvel, 9 januari 1991, *J.L.M.B.*, 1992, 89, met noot GILLES, C., die het houden van een kinderdagverblijf eerder beschouwt als het uitoefenen van het bedrijf van een ambachtsman.

¹⁸² Vred. Leuven, 5 februari 1990, *R.W.*, 1992-93, 683.

¹⁸³ Rb. Leuven, 9 september 1992, *T. Vred.*, 1994, 196, met noot NAVEZ, F.

¹⁸⁴ Vred. Antwerpen, 8 mei 1990, *R.W.*, 1990-91, 619.

¹⁸⁵ Cass., 14 september 1990, *Arr. Cass.*, 1990-91, 48, *Pas.*, 1991, I, 46; Cass., 17 februari 1995, *Arr. Cass.*, 1995, 189, *R.W.*, 1994-95, 1396, telkens met conclusie van de advocaat-generaal BRESSELEERS, G.

¹⁸⁶ Cass., 5 december 1991, *Arr. Cass.*, 1991-92, 314, *Pas.*, 1992, I, 265, *T. Not.*, 1993, 300; Cass., 11 december 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 1420, *Pas.*, 1992, I, 1369, *T. Vred.*, 1993, 121, met noot DAMBRE, M.; zie in dezelfde zin: Vred. Antwerpen, 24 maart 1992, *T. Not.*, 1993, 308.

hernieuwd.¹⁸⁷ Om die reden werd in 1992 geoordeeld dat de ontwikkeling van de huurprijzen, de meerwaarde en de goede ligging van het verhuurde gebouw niet in aanmerking komen als nieuwe omstandigheden voor een huurcontract dat in 1987 werd ondertekend.¹⁸⁸ De werkelijke toestand van de markt voor huurwoningen of handelshuren in een bepaalde stad of wijk werd in een ander geval daarentegen wel beschouwd als een omstandigheid die de partijen bij de ondertekening van het contract niet konden kennen, omdat het algemene verloop van de prijzen door de verhoging van de huurprijs van zowel privé-woningen als handelsruimten door verschillende factoren wordt beïnvloed.¹⁸⁹ Het onvoorzienbaar karakter van de nieuwe omstandigheden die een herziening van de huurprijs rechtvaardigen, brengt mee dat geen herziening van de huurprijs kan worden toegestaan voor omstandigheden die wel in aanmerking dienden te worden genomen bij het vaststellen van de aanvankelijke huurprijs, maar waarmee op dat ogenblik geen rekening werd gehouden.¹⁹⁰

Als nieuwe omstandigheden die een vermindering van de huurprijs op grond van art. 6 Handelshuurwet rechtvaardigen, werden beschouwd de hinder veroorzaakt door de uitvoering van wegwerkzaamheden in de straat waar het gehuurde pand gelegen is, evenals het feit dat belangrijke in de nabijheid gelegen kantoorgebouwen door de betrekkers ervan verlaten werden, wat onvermijdelijk een verlies aan cliëntèle teweegbrengt.¹⁹¹

Aangezien er bij een huurhernieuwing een volledig nieuwe huurovereenkomst ontstaat, kan er voor de toepassing van de huurprijsherziening niet meer naar de voorbije periode van negen jaar worden verwezen. Als er zich nieuwe omstandigheden voordoen, kan voor de vergelijking van de huurwaarde maximaal zes jaar worden teruggegaan, omdat na negen jaar een herziening van de huurprijs uitgesloten is en enkel een huurhernieuwing mogelijk is.¹⁹²

Indien de handelshuur van onbepaalde duur is geworden ingevolge een stilzwijgende wederverhuring (zie art. 14, derde lid, Handelshuurwet), is iedere aanvraag tot herziening van de huurprijs uitgesloten en dient de rechter die aanvraag af te wijzen.¹⁹³

D. Verbouwings- en aanpassingswerken door de huurder uitgevoerd aan het gehuurde goed

47. De artt. 7, 8 en 9 Handelshuurwet betreffen verbouwingswerken waardoor de structuur van de handelslokalen blijvend wordt gewijzigd en zijn niet van toepassing op zuivere aanpassingswerken die de huurder aan het gehuurde goed heeft uitgevoerd. Het lot van die aanpassingswerken op het einde van het huurcontract wordt, bij gebrek aan con-

tractuele bepalingen daarover, beheerst door het gemene recht. Art. 9 Handelshuurwet doelt op alle verbouwingswerken waardoor de structuur van het gehuurde goed blijvend veranderd wordt en die op initiatief en op kosten van de huurder zijn uitgevoerd; deze bepaling betreft niet alleen de verbouwingswerken die binnen de door de artt. 7 en 8 Handelshuurwet bepaalde voorwaarden zijn uitgevoerd. Als een verbouwing in de zin van art. 9 Handelshuurwet moet worden beschouwd het aanbrengen op het onderste gedeelte van de voorgevel, van een onveranderlijke bekleding die aan de handel aangepast is.¹⁹⁴

Wanneer de huurder verbouwingswerken wil uitvoeren die onder het toepassingsgebied van de artt. 7, 8 en 9 Handelshuurwet vallen, is o.m. vereist dat de kostprijs van die werken niet meer dan drie jaar huurprijs bedraagt (art. 7, eerste lid, Handelshuurwet). Het Hof van Cassatie preciseerde dienaangaande dat de kostprijs van deze werken de B.T.W. en het honorarium van de architect omvatten, daar deze ten laste komen van de opdrachtgever, maar dat geen rekening moet worden gehouden met de kosten van de afwerking, die niet kunnen worden beschouwd als verbouwingswerken in de zin van art. 7 Handelshuurwet, maar als een werk waarvoor geen toestemming van de verhuurder vereist is.¹⁹⁵

E. Overdracht van huur en onderhuur

1° De mogelijkheid van overdracht van huur of onderhuur

48. Zoals bekend, vormt het contractuele verbod om de handelshuur over te dragen of om het gehuurde onroerend goed geheel of gedeeltelijk onder te verhuren, geen beletsel voor een overdracht van huur of een volledige onderverhuring die samen met de overdracht of de verhuring van de handelszaak geschiedt en slaat op de gezamenlijke rechten van de hoofdhuurder (art. 10, eerste lid, Handelshuurwet). Een gedeeltelijke onderverhuring is dus niet voldoende om het contractuele verbod om onder te verhuren opzij te schuiven.¹⁹⁶

De huurder die gebruik wil maken van de mogelijkheid geboden door art. 10, eerste lid, Handelshuurwet, moet aan de verhuurder het ontwerp van akte van overdracht of onderverhuring betekenen bij een ter post aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot en moet hem tevens meedelen dat die overdracht of onderverhuring gebeurt samen met de overdracht of de verhuring van de handelszaak (art. 10, derde lid, eerste zin, Handelshuurwet). In overeenstemming met de heersende opvatting werd geoordeeld dat de verhuurder geen rechtmatig belang kan laten gelden om geïnfomeerd te worden over de prijs van de voorgenomen overdracht.¹⁹⁷

In navolging van de heersende doctrine¹⁹⁸ besliste het Hof van Cassatie dat de overdracht van de handelshuur die vol-

¹⁸⁷ Vred. Sint-Niklaas, 23 maart 1987, *R.W.*, 1989-90, 1435; Vred. Brussel, 12 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 48; Vred. Sint-Niklaas, 22 november 1993, *R.W.*, 1994-95, 929.

¹⁸⁸ Vred. Brussel, 12 juni 1992, *T. Vred.*, 1993, 48.

¹⁸⁹ Vred. Brussel, 7 september 1992, *T. Vred.*, 1993, 57.

¹⁹⁰ Vred. Sint-Niklaas, 22 november 1993, *R.W.*, 1994-95, 929.

¹⁹¹ Vred. Brussel, 27 januari 1995, *Rev. Not. B.*, 1995, 159.

¹⁹² Vred. Sint-Niklaas, 23 maart 1987, *R.W.*, 1989-90, 1435.

¹⁹³ Vred. Sint-Niklaas, 13 juni 1988, *R.W.*, 1990-91, 131. Zie in dezelfde zin: PAUWELS, A., o.c., p. 121, nr. 258.

¹⁹⁴ Vred. Fosses-la-Ville, 4 september 1991, *Pas.*, 1992, III, 8, *T. Vred.*, 1992, 149.

¹⁹⁵ Cass., 4 mei 1995, *Arr. Cass.*, 1995, 450, *J.T.*, 1995, 647.

¹⁹⁶ Vred. Sint-Niklaas, 26 oktober 1992, *T. Vred.*, 1994, 299.

¹⁹⁷ Vred. Sint-Gillis-Brussel, 17 oktober 1991, *T. Vred.*, 1993, 38.

¹⁹⁸ *R.P.D.B.*, Complément I, V° *Baux commerciaux*, nr. 166; DE PAGE, H., o.c., IV, p. 851, nr. 789, voetnoot 1; LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 158, nr. 1691.

doet aan de vereisten van art. 10, eerste lid, Handelshuurwet en waarvan het ontwerp van de akte van overdracht aan de verhuurder is betekend overeenkomstig art. 10, derde lid, Handelshuurwet, tegenover de verhuurder een overdracht is onder de opschortende voorwaarde dat de verhuurder binnen dertig dagen na die betekening geen verzet heeft gedaan of dat dit verzet door de rechter wordt verworpen. Door het in vervulling gaan van die opschortende voorwaarde krijgt de overdracht van de handelshuur zijn volledige uitwerking vanaf de datum van de kennisgeving van de overdracht.¹⁹⁹

De verhuurder die meent wettige redenen te hebben om zich tegen de overdracht of de onderverhuring te verzetten, moet zijn met redenen omkleed verzet bij aangetekende brief of gerechtsdeurwaardersexploot ter kennis brengen van de huurder, binnen dertig dagen nadat hem het ontwerp van akte van overdracht of onderverhuring is betekend (art. 10, derde lid, tweede zin, Handelshuurwet). Als wettige redenen van verzet vermeldt art. 10, vierde lid, Handelshuurwet o.m. het feit dat de huurder de handel in het gehuurde goed sedert minder dan twee jaar heeft uitgeoefend of dat hij de huurhernieuwing sedert minder dan twee jaar heeft verkregen, behoudens het geval van overlijden van de huurder of andere buitengewone omstandigheden, ter beoordeling van de rechter. Geoordeeld werd dat het faillissement van de huurder-overdrager zo'n buitengewone omstandigheid vormt die de rechter de mogelijkheid biedt een huuroverdracht te aanvaarden die gebeurde binnen twee jaar na de inwerking-treding van de overeenkomst, omdat een dergelijke overdracht geen enkel speculatief karakter vertoont. In hetzelfde vonnis werd beslist dat het faillissement van de huurder-overdrager op zichzelf geen geldige reden tot verzet vormt, maar dit wel kan worden wanneer het gepaard gaat met een aantal concrete omstandigheden die doen twifelen aan de solvabiliteit van de overnemer.²⁰⁰ De termijn van minder dan twee jaar na het verkrijgen van de huurhernieuwing, die voor de verhuurder een wettige reden is om zich te verzetten tegen een voorgenomen overdracht van huur of onderverhuring, neemt een aanvang op het ogenblik dat de overeenkomst van huurhernieuwing wordt gesloten en niet op het ogenblik dat die huurhernieuwing effectief ingang vindt.²⁰¹

2° De gevolgen van overdracht van huur en onderhuur

49. Inzake de gevolgen van een overdracht van huur of onderhuur wordt in art. 11 Handelshuurwet een onderscheid gemaakt tussen twee hypothesen, namelijk enerzijds een overdracht van huur of een volledige onderverhuring, die beide samengaan met de overdracht van de handelszaak, en anderzijds een volledige of gedeeltelijke onderverhuring die gepaard gaat met de verhuuring van de handelszaak of die aanleiding geeft tot de oprichting van een (nieuwe) handelszaak. In de twee volgende randnummers wordt eerst de ge-

publiceerde rechtspraak betreffende de eerste hypothese besproken en wordt daarna aandacht besteed aan een cassatie-arrest dat betrekking heeft op de tweede hypothese.

50. Bij de reeds genoemde eerste hypothese van een overdracht van huur of een volledige onderverhuring, die beide samengaan met de overdracht van de handelszaak, wordt de overnemer, respectievelijk de onderhuurder, rechtstreeks huurder van de (hoofd)verhuurder (art. 11, I, Handelshuurwet). Daaruit volgt dat, in geval van zo'n huuroverdracht, de van de verhuurder uitgaande opzegging noodzakelijk aan de overnemer gericht moet worden, aangezien deze de enige houder van het huurrecht is. Niet naar recht verantwoord is bijgevolg de beslissing van het vonnis waarin een opzegging, waarvan aan de overdrager kennis was gegeven, geldig wordt verklaard op grond van het motief dat de overnemer van die opzegging kennis heeft kunnen nemen.²⁰² In het geval van een volledige onderverhuring die samengaat met de overdracht van de handelszaak, volgt uit het principe neergelegd in art. 11, I, Handelshuurwet dat enkel de onderhuurder, met uitsluiting van de hoofdhuurder, het recht heeft om in zijn voordeel en tegen de verhuurder aanspraak te maken op alle voordelen die de Handelshuurwet toekent en met name op de vordering tot betaling van de uitzettingsvergoeding.²⁰³

Bij een overdracht van huur of een volledige onderverhuring, die beide samengaan met de overdracht van de handelszaak, blijft de oorspronkelijke huurder met de overnemer of de onderhuurder nog wel hoofdelijk gehouden tot nakoming van alle uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen (art. 11, III, Handelshuurwet). Op deze hoofdelijkheid is art. 1200 B.W. van toepassing, dat bepaalt dat de betaling door een van de hoofdelijke schuldenaars de overige hoofdelijke schuldenaars jegens de schuldeiser bevrijdt.²⁰⁴ Deze hoofdelijkheid brengt ook mee dat de verhuurder op het einde van de huurovereenkomst zowel de overdrager als de overnemer ieder voor het geheel kan aanspreken voor de teruggaveplicht en de vergoeding van de eventuele huurschade.²⁰⁵

Beslist werd dat bij opeenvolgende overdrachten van een handelshuurovereenkomst de oorspronkelijke huurder maar hoofdelijk verbonden blijft wanneer hij van de latere overdrachten en van het bestaan van een wederpartij op de hoogte wordt gebracht, hetzij door de verhuurder, hetzij door de overdrager.²⁰⁶ In een ander geval werd daarentegen geoordeeld dat in geval van overdracht van een handelshuurovereenkomst de verhuurder er niet toe gehouden is de cedent op de hoogte te brengen van de wanbetalingen van de cessionaris, maar dat het integendeel aan de oorspronkelijke

²⁰² Cass., 12 maart 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 667, *Pas.*, 1992, I, 627, *R.W.*, 1994-95, 828.

²⁰³ Cass., 29 april 1993, *J.T.*, 1993, 687, *J.L.M.B.*, 1993, 1154.

²⁰⁴ Cass., 6 maart 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 639, *Pas.*, 1992, I, 603, *Rec. Cass.*, 1992, 90, met noot MEULEMANS, D., *R.W.*, 1993-94, 1308, *T. Not.*, 1993, 243.

²⁰⁵ Rb. Leuven, 5 september 1990, *T.B.B.R.*, 1991, 355, met noot MERCHERS, Y.

²⁰⁶ Vred. Merksem, 28 januari 1993, *T. Vred.*, 1994, 322; zie echter LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 170, nr. 1713, die deze hoofdelijke gehoudenheid van de oorspronkelijke huurder aanvaarden, zonder het vereiste van kennisgeving van de opeenvolgende overdrachten te stellen.

¹⁹⁹ Cass., 6 maart 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 639, *Pas.*, 1992, I, 603, *Rec. Cass.*, 1992, 90, met noot MEULEMANS, D., *R.W.*, 1993-94, 1308, *T. Not.*, 1993, 243.

²⁰⁰ Vred. Leuven, 16 februari 1993, *T. Vred.*, 1993, 364, met noot VLIES, M.

²⁰¹ Vred. Brussel, 1 oktober 1992, *T. Vred.*, 1993, 156, met noot DAMBRE, M.; *contra*: LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 164, nr. 1705.

huurder toekomt om zichzelf te informeren over het feit of de cessionaris zijn verbintenissen nakomt, te meer omdat hij hoofdelijk gehouden blijft tot nakoming van alle uit de oorspronkelijke huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.²⁰⁷

51. In de tweede hypothese die wordt geregeld door art. 11 Handelshuurwet, namelijk die van een gehele of gedeeltelijke onderverhuur van het verhuurde goed die gepaard gaat met de onderverhuur van de handelszaak of die aanleiding geeft tot de oprichting van een (nieuwe) handelszaak, heeft de hoofdhuurder zijn rechten niet volledig afgestaan en verdwijnt hij niet als schakel uit het rechtsverband.²⁰⁸ In art. 11, II, tweede en derde lid, Handelshuurwet worden de rechtsverhoudingen tussen de verhuurder, de hoofdhuurder en de onderhuurder geregeld betreffende het aanvragen en verkrijgen van een huurhernieuwing door de onderhuurder.

In de zaak die aanleiding gaf tot het cassatiearrest van 26 november 1993 had de verhuurder de door de hoofdhuurder gevraagde huurhernieuwing geweigerd om reden dat hij het verhuurde goed zelf wenste te gebruiken (art. 16, I, 1°, Handelshuurwet). De hoofdhuurder betwistte de gegrondheid van dit weigeringsmotief en stelde hierover een rechtsvordering in tegen de verhuurder. Omdat hij had nagelaten de onderhuurder op de hoogte te brengen van de door de verhuurder geweigerde huurhernieuwing en omdat hij de onderhuurder ook niet had betrokken in de procedure waarbij de gegrondheid van dit weigeringsmotief werd betwist, werd de hoofdhuurder door het bestreden vonnis veroordeeld tot betaling van schadevergoeding jegens de onderhuurder. Het Hof van Cassatie vernietigde dit vonnis om reden dat «noch art. 11, II, Handelshuurwet noch enige andere wettelijke bepaling aan de hoofdhuurder de verplichting opleggen hetzij de onderhuurder op de hoogte te brengen van een mogelijke procedure met betrekking tot de hernieuwing van de hoofdhuur hetzij de onderhuurder in die procedure te betrekken».²⁰⁹ Bij dit arrest werd terecht de kanttekening gemaakt dat, zoal op de hoofdhuurder geen wettelijke verplichting rust om de onderhuurder op de hoogte te brengen van een mogelijke procedure met betrekking tot de hernieuwing van de hoofdhuur, deze verplichting wel contractueel kan worden bedongen in de onderhuurovereenkomst, zodat de onderhuurder op basis van die voor hem bijzonder nuttige informatie zelf kan beslissen of hij eventueel in die procedure tussenkomt.²¹⁰

F. De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst

52. Zoals bekend, worden in art. 12 Handelshuurwet twee specifieke gevallen geregeld, namelijk enerzijds het geval van een huurovereenkomst met een vaste dagtekening, waarin de verhuurder voor zichzelf of voor de verkrijger het recht

heeft voorbehouden om, in geval van vervreemding van het verhuurde goed, de huurder uit het gehuurde goed te zetten, en anderzijds het geval van een huurovereenkomst die geen vaste dagtekening heeft en zonder dat de verhuurder-vervreemder in de akte van vervreemding een beding heeft doen opnemen dat de verkrijger van het verhuurde goed ertoe verplicht de bestaande huurovereenkomst voort te zetten. In die gevallen kan de verkrijger van het verhuurde goed onder bepaalde voorwaarden de huurder uit het verhuurde goed zetten, o.m. op voorwaarde dat hij binnen drie maanden «na de verkrijging» de huurder opzegging doet. Sinds geruime tijd bestaat in de doctrine en de rechtspraak betwisting over het antwoord op de vraag welk tijdstip in aanmerking moet worden genomen als «datum van verkrijging» van het verhuurde goed. In twee vonnissen wordt geopteerd voor de datum waarop de huurder in kennis wordt gesteld van de overdracht van het verhuurde goed en, enkel wat het tweede vonnis betreft, van de identiteit van de nieuwe eigenaar.²¹¹ Op het vlak van de principes is deze oplossing betwistbaar, omdat over het hoofd wordt gezien dat de verkrijger ten aanzien van de huurder een derde is in de zin van art. 1328 B.W., wat meebrengt dat de verkrijger, om de datum van verkrijging tegenover de huurder te kunnen bewijzen, ofwel over een authentieke verkoopakte ofwel over een geregistreerde onderhandse verkoopakte (zgn. compromis) dient te beschikken. Het verdient daarom aanbeveling de datum van een van die akten als datum van verkrijging in aanmerking te nemen voor de toepassing van art. 12 Handelshuurwet.²¹²

53. In de doctrine en de rechtspraak blijft verschil van mening bestaan over de verhouding tussen art. 12 Handelshuurwet en art. 1575, eerste lid, Ger.W., dat bepaalt dat huurcontracten die geen vaste dagtekening hebben vóór de overschrijving van het beslagexploot in het daartoe bestemde register op het kantoor van de hypotheekbewaarder, niet kunnen worden opgeworpen tegen o.m. de koper van dat goed. Met name rijst dan de vraag of degene die het verhuurde onroerend goed na uitvoerend beslag koopt en de handelshuurder wil uitzetten, daarbij gebonden is aan de voorwaarden en de termijnen die art. 12 Handelshuurwet oplegt.

De meeste auteurs beantwoorden deze vraag ontkennend, omdat de algemene formulering van art. 1575, eerste lid, Ger.W. volgens hen verhindert dat de handelshuurder zich nog kan beroepen op de bescherming die hem door art. 12 Handelshuurwet wordt geboden.²¹³ In twee vonnissen wordt

²⁰⁷ Rb. Brussel, 15 maart 1995, *J.T.*, 1995, 453.

²⁰⁸ PAUWELS, A., o.c., *A.P.R.*, p. 97, nr. 193.

²⁰⁹ Cass., 26 november 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 991, *Pas.*, 1993, I, 995, *Rec. Cass.*, 1994, 5, met noot MEULEMANS, D.

²¹⁰ MEULEMANS, D., «De positie van de onderhuurder bij handelshuur» (noot onder Cass., 26 november 1993), *Rec. Cass.*, 1994, p. 5, nr. 7.

²¹¹ Vred. Sint-Jans-Molenbeek, 5 mei 1992, *T. Vred.*, 1992, 201; Vred. Schaarbeek, 9 december 1993, *J.L.M.B.*, 1994, 1012, met noot DE RIDDER, T. en VAN DER MERSCH, M.

²¹² Zie daarover o.m. 't KINT, J. en GODHAIRD, M., *Le bail commercial*, in *Répertoire Notarial*, tome VIII, *Les baux*, livre IV, Brussel, Larcier, 1990, p. 140, nr. 221; VAN OEVELEN, A., «De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst», *Not. Fisc. M.*, 1991 (203), pp. 209-210, nr. 13, en p. 247, nr. 48; MICHIELS, D., «De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed», *R.W.*, 1991-92, (657), p. 661, nr. 13, en p. 662, nr. 15.

²¹³ CHABOT-LÉONARD, D., *Saisies conservatoires et saisies-exécution*, Brussel, Bruylant, 1979, 369; ENGELS, C., «La saisie-exécution immobilière et l'ordre», in *Les voies conservatoires et d'exécution - Bilan et perspectives*, FETTWEIS, A. en GUTT, E. (red.), Brussel, Editions du Jeune Barreau, 1982, (227), p. 235, nr. 12; DIRIX, E. en

die meerderheidsopvatting gevolgd. ²¹⁴ Een ander argument dat wordt aangevoerd om aan de handelshuurder de bescherming van art. 12 Handelshuurwet te ontnemen, is dat degene aan wie het verhuurde onroerend goed na uitvoerend beslag wordt toegewezen, geen «verkrijger» is in de zin van deze bepaling. ²¹⁵

De voorkeur dient evenwel uit te gaan naar de minderheidsopvatting in de doctrine, die van oordeel is dat de handelshuurder ook bij verkoop van het verhuurde onroerend goed na uitvoerend beslag de bescherming van art. 12 Handelshuurwet moet kunnen genieten, omdat deze bepaling niet raakt aan het gemeenrechtelijk principe van art. 1743 B.W. dat een huurovereenkomst, om aan de verkrijger van het verhuurde goed tegengeworpen te kunnen worden, vaste dagtekening verkregen moet hebben vóór de vervreemding van dat goed. Art. 12 Handelshuurwet legt aan de verkrijger enkel een aantal bijkomende voorwaarden op die hij in acht moet nemen om de handelshuurder te kunnen uitzetten. Ook de koper na een uitvoerend beslag is een «verkrijger» in de zin van art. 12 Handelshuurwet en dient zich aan die bepaling te houden. ²¹⁶ In een recent vonnis sluit de vrederechter te Borgerhout zich bij die minderheidsopvatting aan en merkt daarbij terecht op dat het niet de wil van de wetgever geweest kan zijn dat een verkrijger na onroerend beslag meer rechten heeft dan een gewone koper. ²¹⁷

G. De huurhernieuwing

1° Algemene principes

54. Luidens artikel 13, eerste lid, Handelshuurwet, heeft de huurder het recht, bij voorkeur boven alle andere personen, om de hernieuwing van zijn huurovereenkomst te verkrijgen om dezelfde handel voort te zetten, hetzij bij het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst, hetzij bij het verstrijken van de eerste of de tweede hernieuwing, en dit voor een termijn van negen jaar. Dit recht is beperkt tot drie hernieuwingen, waarbij geen onderscheid dient te worden gemaakt naargelang de hernieuwing al of niet volgt op een hoger aanbod van een derde. ²¹⁸

BROECKX, K., *Beslag*, in *A.P.R.*, Antwerpen, Story-Scientia, 1992, p. 412, nr. 815; MICHIELS, D., *o.c.*, *R.W.*, 1991-92, p. 661, voetnoot 41.

²¹⁴ Kh. Antwerpen, 11 mei 1989, *R.W.*, 1990-91, 547, met noot; Vred. Antwerpen, 30 mei 1989, *R.W.*, 1989-90, 443, met noot PAUWELS, C.

²¹⁵ LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *o.c.*, *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 192, nr. 1743bis.

²¹⁶ LEDOUX, J.-L., «Chronique de jurisprudence. Les saisies (Du Code judiciaire à 1982) – Deuxième partie», *J.T.*, 1983, (741), p. 747, nr. 168; DE LEVAL, G., *La saisie immobilière*, in *Répertoire Notarial*, XIII-II, Brussel, Larcier, 1985, nr. 300; PAUWELS, C., «Het lot van de handelshuurder wiens huurovereenkomst geen vaste datum heeft in geval van verkoop na uitvoerend beslag op het onroerend goed» (noot onder Vred. Antwerpen, 30 mei 1989), *R.W.*, 1989-90, (444), p. 445, nr. 6; LEDOUX, J.-L. en CAMBIER, B., «Saisie immobilière et opposabilité des baux», *Rev. Not. B.*, 1992, (566), 569.

²¹⁷ Vred. Borgerhout, 24 mei 1994, *P. & B.*, 1994, 144, *R.W.*, 1995-96, 578, met noot, meldende dat dit vonnis werd bevestigd bij vonnis van de burgerlijke rechtbank te Antwerpen van 30 maart 1995.

²¹⁸ Rb. Bergen, 11 september 1991, *J.T.*, 1991, 798, met noot VANKERCKHOVE, J. De voorziening tot cassatie tegen dit vonnis werd ver-

Indien de huurder, om welke reden ook, van het recht op huurhernieuwing is vervallen, maar na het verstrijken van de huurtermijn in het gehuurde goed blijft en er door de verhuurder ook in gelaten wordt, komt er een nieuwe huurovereenkomst van onbepaalde duur tot stand, die door de verhuurder te allen tijde kan worden beëindigd, mits hij een opzeggingstermijn van achttien maanden in acht neemt, onverminderd het recht van de huurder om vanaf de hem gedane opzegging toch nog een aanvraag tot huurhernieuwing in te dienen (art. 13, derde lid, Handelshuurwet). Voor zo'n stilzwijgende huurverlenging is vereist dat het genot van het goed door de huurder wordt voortgezet na het verstrijken van het huurcontract, in zodanige omstandigheden dat dit van de zijde van de huurder een duidelijke wilsuiking betekent om de bezetting van het gehuurde goed te verlengen en van de zijde van de verhuurder een stilzwijgende maar zekere toestemming met die verlenging impliceert. ²¹⁹

Na het ontstaan van een huur van onbepaalde duur bij gebrek aan een huurhernieuwingsaanvraag, kunnen de partijen overeenkomen dat de huur hernieuwd wordt voor een periode van negen jaar die ingaat bij het verstrijken van de vorige negenjarige huurperiode. ²²⁰

2° De aanvraag tot huurhernieuwing

55. De huurder die zijn recht op huurhernieuwing wil uitoefenen, dient daartoe, op straffe van verval, bij aangetekende brief of bij aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot een aanvraag tot de verhuurder te richten, op zijn vroegst achttien maanden en op zijn laatst vijftien maanden vóór het verstrijken van de lopende huurperiode. In die aanvraag moet de huurder op straffe van nietigheid de voorwaarden opgeven waaronder hij bereid is de nieuwe huur aan te gaan en moet tevens de vermelding voorkomen dat de verhuurder geacht zal worden met de huurhernieuwing in te stemmen onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden, indien hij niet binnen drie maanden met een aangetekende brief of met een gerechtsdeurwaardersexploot aan de huurder kennis geeft van hetzij zijn gemotiveerde weigering van hernieuwing, hetzij van andere voorwaarden, hetzij van het aanbod tot huren van een derde (art. 14, eerste lid, Handelshuurwet).

Algemeen wordt aangenomen dat deze bepaling van art. 14, eerste lid, Handelshuurwet van dwingend recht is ten voordele van de verhuurder. ²²¹ De verhuurder kan afstand doen van de bescherming die deze bepaling hem toekent, maar niet vooraf, d.w.z. niet vóór het ingaan van de wettelijk bepaalde termijn om de huurhernieuwing aan te vragen. Het beding in een handelshuurovereenkomst dat de huurder het recht verleent om na het verstrijken van de over-

worpen door Cass., 28 januari 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 123, *Pas.*, 1993, I, 115; *R.W.*, 1994-95, 1052; *Rev. Not. B.*, 1993, 259, met noot COECKELBERGHS P. en DEMEULENAERE, O.

²¹⁹ Vred. Brussel, 18 oktober 1990, *T. Vred.*, 1991, 173.

²²⁰ Cass., 6 mei 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 459, *Pas.*, 1994, I, 448, *Rec. Cass.*, 1995, 68, met commentaar van MEULEMANS, D. en LUST, S., *R.W.*, 1996-97, 549, waarbij de voorziening tot cassatie wordt verworpen tegen Rb. Veurne, 7 mei 1992, *R.W.*, 1994-95, 1373.

²²¹ Cass., 19 juni 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 997, *Pas.*, 1992, I, 928, *R.W.*, 1994-95, 1302; Cass., 5 november 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 1281, *Pas.*, 1992, I, 1237, *R.W.*, 1995-96, 28.

eengekomen huurtijd van negen jaar de huurovereenkomst door een eenzijdige wilsuiking te verlengen, is strijdig met art. 14, eerste lid, Handelshuurwet en derhalve aangetast door een relatieve nietigheid.²²²

De in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet als sanctie bepaalde nietigheid treft niet alleen het niet opgeven van de voorwaarden waaronder de huurder bereid is de nieuwe huur aan te gaan, maar ook het ontbreken van de vermelding dat de verhuurder geacht zal worden met de huurhernieuwing onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden in te stemmen, indien hij niet binnen drie maanden met een aangetekende brief of met een gerechtsdeurwaardersexploot aan de huurder kennis geeft van hetzij zijn gemotiveerde weigering van hernieuwing, hetzij van andere voorwaarden, hetzij van het aanbod tot huren van een derde.²²³

De in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet als sanctie bepaalde nietigheid treft ook de termijn waarbinnen de aanvraag tot huurhernieuwing dient te gebeuren. Een voortijdige aanvraag tot huurhernieuwing heeft relatieve nietigheid als sanctie en kan geen aanspraak op huurhernieuwing doen ontstaan.²²⁴ Om tijdig te zijn is het voldoende dat de aangetekende brief waarbij de aanvraag tot huurhernieuwing gebeurt, ter post wordt afgegeven uiterlijk vijftien maanden vóór het eindigen van de lopende huur. Art. 14, eerste lid, Handelshuurwet vereist niet dat de verhuurder op de laatst nuttige dag reeds kennis heeft kunnen krijgen van die brief.²²⁵

Aan het vereiste dat de huurder de voorwaarden moet opgeven waaronder hij bereid is de nieuwe huur aan te gaan, is voldaan als de huurder de hernieuwing aanvraagt «onder de huidige voorwaarden», ondanks het feit dat er een procedure aanhangig is tot driejaarlijkse herziening van de huurprijs.²²⁶

56. De aanvraag tot huurhernieuwing kan, zoals in principe ieder vermogensrechtelijke rechtshandeling, door tussenkomst van een lasthebber van de huurder worden gedaan.²²⁷ Lastgeving onderstelt echter dat in hoofdzaak een rechtshandeling wordt verricht in naam en voor rekening van de lastgever, *in casu* de huurder, zodat niet naar recht verantwoord is het vonnis dat beslist dat degene die alleen maar met het verrichten van een materiële daad was belast, namelijk het opstellen van een brief, een lasthebber is.²²⁸

Wanneer het verhuurde onroerend goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, dient de aanvraag tot huurhernieuwing te worden gericht aan al deze verhuurders, behoudens als zij aan één van hen een mandaat hebben gegeven om de aanvraag tot huurhernieuwing in ont-

vangst te nemen en er eventueel op te antwoorden.²²⁹ Zo'n mandaat kan stilzwijgend zijn gegeven en bijvoorbeeld worden afgeleid uit het feit dat een van de medeëigenaars met het akkoord van de anderen het onverdeelde onroerend goed beheerde.²³⁰ Eventueel kan de huurder ook een beroep doen op de theorie van het schijnmandaat indien de verhuurder door zijn houding bij de huurder het gerechtvaardigde vertrouwen heeft opgewekt dat een lasthebber van de verhuurder gemachtigd was om de aanvraag tot huurhernieuwing in ontvangst te nemen en erover te beslissen, terwijl die lasthebber daartoe in werkelijkheid geen vertegenwoordigingsbevoegdheid bezat.²³¹

Voor de geldigheid van een aanvraag tot hernieuwing van een handelshuur die met een brief wordt gedaan, is uiteraard vereist dat die brief door de huurder is ondertekend, waardoor deze de inhoud van die brief tot de zijne maakt. Men stelt met verwondering vast dat het in verscheidene rechterlijke uitspraken blijkbaar nodig is geweest deze juridische evidentie te verwoorden.²³²

3° De mogelijke houdingen van de verhuurder

a) Algemeen overzicht

57. De verhuurder die een *ongeldige aanvraag* tot huurhernieuwing ontvangt, dient in principe niets te doen en mag een afwachtende houding aannemen. De verhuurder die de huurder niet wijst op de ongeldigheid van diens aanvraag, begaat geen contractuele fout, handelt niet in strijd met de goede trouw en pleegt geen rechtsmisbruik.²³³

Als de verhuurder, in antwoord op een ongeldige aanvraag tot huurhernieuwing, de hernieuwing weigert, zonder te wijzen op de nietigheid van de aanvraag, maar nadien wel de nietigheid opwerpt, heeft hij door zijn weigering van de huurhernieuwing niet noodzakelijk afstand gedaan van het recht de nietigheid van de aanvraag op te werpen, aangezien een afstand van recht strikt moet worden opgevat.²³⁴ Naar omstandigheden kan het zonder voorbehoud weigeren van een huurhernieuwing die ongeldig is aangevraagd,

²²² Cass., 19 juni 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 997, *Pas.*, 1992, I, 928, *R.W.*, 1994-95, 1302.

²²³ Cass., 5 november 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 1281, *Pas.*, 1992, I, 1237, *R.W.*, 1995-96, 28.

²²⁴ Vred. Antwerpen, 8 november 1994, *R.W.*, 1995-96, 512.

²²⁵ Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 16 december 1991, *R.W.*, 1993-94, 827.

²²⁶ Vred. Elsene, 22 maart 1993, *J.T.*, 1993, 582.

²²⁷ Rb. Namen, 16 september 1991, *Rev. Rég. Dr.*, 1992, 62; Vred. Sint-Niklaas, 15 april 1991, *R.W.*, 1992-93, 199.

²²⁸ Cass., 25 maart 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 329, *Pas.*, 1993, I, 328, *R.W.*, 1994-95, 1293, waarbij wordt vernietigd Rb. Namen, 16 september 1991, *Rev. Rég. Dr.*, 1992, 62.

²²⁹ Vred. Brussel, 12 april 1990, *T. Vred.*, 1991, 82; Vred. Moeskroen, 25 maart 1991, *T. Vred.*, 1991, 240; Vred. Sint-Kwintens-Lennik, 16 december 1991, *R.W.*, 1993-94, 827; Vred. Elsene, 22 maart 1993, *J.T.*, 1993, 582.

²³⁰ Vred. Elsene, 22 maart 1993, *J.T.*, 1993, 582; vgl. Vred. Moeskroen, 25 maart 1991, *T. Vred.*, 1991, 240, waarin werd geoordeeld dat zo'n stilzwijgend mandaat niet kan worden afgeleid uit het enkele feit dat één der medeëigenaars huurgelden ontving en enkele daden van beheer verrichtte.

²³¹ Rb. Hasselt, 25 juni 1990, *T.B.B.R.*, 1991, 83.

²³² Cass., 25 maart 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 329, *Pas.*, 1993, I, 328, *R.W.*, 1994-95, 1293, met noot, waarbij worden vernietigd Rb. Namen, 25 juni 1990 en 16 september 1991, *Rev. Rég. Dr.*, 1992, 60 en 62; Rb. Leuven, 26 februari 1992, *Pas.*, 1992, III, 57, *T.B.B.R.*, 1994, 73; Vred. Brussel, 12 april 1990, *T. Vred.*, 1991, 82; Vred. Leuven, 18 december 1990, *T. Vred.*, 1993, 35.

²³³ Rb. Leuven, 26 februari 1992, *Pas.*, 1992, III, 57, *T.B.B.R.*, 1994, 73; Vred. Leuven, 18 december 1990, *T. Vred.*, 1993, 35; Vred. Antwerpen, 8 november 1994, *R.W.*, 1995-96, 512.

²³⁴ Vred. Gent, 17 mei 1993, *T. Vred.*, 1994, 330;

eventueel wel worden uitgelegd als een afstand van het recht de nietigheid van die aanvraag op te werpen.²³⁵

58. De verhuurder die een *geldige en tijdige aanvraag* tot huurhernieuwing ontvangt en hierop niet binnen drie maanden reageert met een aangetekende brief of een gerechtshandelaarsexploot, wordt vermoed met de huurhernieuwing in te stemmen onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden (art. 14, eerste lid, Handelshuurwet). Dit vermoeden geldt echter niet wanneer de aanvraag tot huurhernieuwing van een onderhuurder uitgaat, aangezien art. 14, tweede lid, *in fine* Handelshuurwet uitdrukkelijk bepaalt dat de verhuurder die tijdens de periode van drie maanden bepaald in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet, nog geen standpunt heeft ingenomen ten opzichte van de aanvraag tot huurhernieuwing van de onderhuurder, zulks nog kan doen tijdens het geding voor de rechter, zodat uit het niet beantwoorden van de aanvraag tot huurhernieuwing van de onderhuurder binnen drie maanden na ontvangst van die aanvraag niet kan worden afgeleid dat de hoofdverhuurder akkoord ging met die aanvraag.²³⁶ Wanneer de huurhernieuwing tot stand is gekomen door het gebrek aan antwoord van de verhuurder op een geldige en tijdige aanvraag tot huurhernieuwing, kan die huurhernieuwing aan de verkrijger worden tegengeworpen, op voorwaarde dat de aanvraag tot huurhernieuwing vaste dagtekening heeft en dat in die aanvraag de hoofdinhoud, d.w.z. de bijzondere voorwaarden, van de hernieuwde huur vermeld is.²³⁷

De verhuurder die een geldige en tijdige aanvraag tot huurhernieuwing ontvangt, kan binnen drie maanden bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, afgezien van het uitdrukkelijk akkoord gaan met die aanvraag aan de door de huurder voorgestelde voorwaarden, nog de volgende houdingen annemen die hieronder nader worden toegelicht: akkoord gaan met het principe van de huurhernieuwing, maar onder andere voorwaarden dan die welke de huurder voorstelt; de huurhernieuwing weigeren om een van de redenen vermeld in art. 16, I, Handelshuurwet; zich beroepen op het aanbod van een hogere huurprijs door een derde.

Algemeen wordt aangenomen dat de verhuurder op de aanvraag tot huurhernieuwing verschillende achtereenvolgende antwoorden mag geven op voorwaarde dat deze onderling niet tegenstrijdig zijn en dat hij dit doet binnen de termijn van drie maanden bepaald in art. 14, eerste lid, Handelshuurwet.²³⁸ Als dubbelzinnig dient te worden beschouwd het antwoord van de verhuurders waarbij zij in een eerste hypothese de huurhernieuwing aanvaarden, maar met nieuwe voorwaarden, en waarbij zij in een tweede hypothese de huurhernieuwing weigeren wegens grove tekortkomingen

van de huurder. Naar het oordeel van de vrederechter dient hieruit nochtans de wil van de verhuurders te worden afgeleid om de huur te hernieuwen tegen nieuwe voorwaarden, omdat de verhuurders, nadat zij zich met het principe van de huurhernieuwing akkoord hebben verklaard, deze nadien niet meer mogen weigeren.²³⁹

b) Door de verhuurder voorgestelde andersluidende voorwaarden

59. Als de verhuurder de huurhernieuwing niet absoluut en onvoorwaardelijk weigert, mag de rechtbank ervan uitgaan dat hij akkoord gaat met het principe van de huurhernieuwing, maar tegen andere voorwaarden. In hetzelfde vonnis voegt de rechtbank eraan toe dat de verhuurder die de huurhernieuwing enkel wil toestaan tegen een hogere huurprijs, maar nalaat een concrete nieuwe huurprijs te bepalen, geacht moet worden onvoorwaardelijk met de huurhernieuwing ingestemd te hebben tegen dezelfde voorwaarden als de vroegere.²⁴⁰

De verhuurder die zich akkoord verklaart met het principe van de huurhernieuwing, maar tegen andere voorwaarden dan die welke de huurder voorstelt, dient zich goed te realiseren dat hij nadien niet meer kan terugkomen op zijn principieel akkoord met de huurhernieuwing, indien dit gebeurt op een wijze die nadelig is voor de huurder.²⁴¹

Wanneer de verhuurder in het raam van een dading een belofte van huurhernieuwing heeft gedaan bij het verstrijken van de lopende huurperiode, tegen voorwaarden die nog te rechter tijd moeten worden overeengekomen, en dit in ruil voor diverse toegevingen van de zijde van de huurder, begaat de verhuurder rechtsmisbruik wanneer hij zijn definitieve toestemming afhankelijk maakt van nieuwe, door hem willekeurig vastgestelde voorwaarden.²⁴²

60. Indien de huurder de door de verhuurder voorgestelde andersluidende voorwaarden niet kan aanvaarden, moet hij binnen dertig dagen na ontvangst van die andersluidende voorwaarden de verhuurder doen dagvaarden of tot minnelijke schikking laten oproepen voor de vrederechter, en dit op straffe van verval van zijn recht op huurhernieuwing (art. 18 Handelshuurwet). In een arrest van 2 juni 1994 heeft het Hof van Cassatie gepreciseerd dat de huurder, als hij zich met toepassing van art. 18 Handelshuurwet tot de vrederechter wendt, een proceshandeling verricht in de zin van art. 48 Ger.W., met als gevolg dat, als de vervaldag van die termijn op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag valt, hij naar de eerstvolgende werkdag wordt verplaatst.²⁴³

²³⁵ PAUWELS, A., o.c., *A.P.R.*, p. 131, nr. 287; LA HAYE, M., en VANKERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 216-217, nr. 1770.

²³⁶ Cass., 16 maart 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 923, *Pas.*, 1990, I, 828, *R.W.*, 1992-93, 726.

²³⁷ Vred. Oostende, 1 maart 1991, *R.W.*, 1993-94, 369.

²³⁸ PAUWELS, A., o.c., *A.P.R.*, p. 156, nrs. 358-359; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, pp. 224-225, nr. 1779; VAN OEVELEN, A., «Successieve antwoorden op de aanvraag tot hernieuwing van handelshuur en vereiste van voortzetting van dezelfde handel» (noot onder Cass., 26 mei 1977), *R.W.*, 1977-78, 1624-1625, nr. 2. Voor recente toepassingen in de rechtspraak, zie Vred. Brussel, 2 maart 1992, *T. Vred.*, 1993, 44; Vred. Jumelet, 28 april 1994, *J.T.*, 1994, 660.

²³⁹ Vred. Brussel, 2 maart 1992, *T. Vred.*, 1993, 44.

²⁴⁰ Rb. Oudenaarde, 30 april 1990, *T.G.R.*, 1990, 89.

²⁴¹ Rb. Nijvel, 26 november 1992, *T.B.B.R.*, 1993, 180.

²⁴² Vred. Brussel, 10 mei 1994, *T. Vred.*, 1994, 379.

²⁴³ Cass., 2 juni 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 566, *Pas.*, 1994, I, 542, *J.L.M.B.*, 1994, 1456, *P. & B.*, 1994, 176, met noot BREWAEYS, E., *J.T.*, 1995, 69, *R.W.*, 1995-96, 1456, met noot; zie voor kritiek op dit arrest, gelezen in samenhang met Cass., 8 april 1994: BREWAEYS, E., «De zevende dag» (noot onder Cass., 2 juni 1994), *P. & B.*, 1994, 177-178; DE SMEDT, P., «Termijnen in de Handelshuurwet: over voetangels en klemmen» (noot onder Cass., 8 april 1994), *A.J.T.*, 1994-95, 251-252; VAN OEVELEN, A., «Termijnen in de Handelshuurwet» (noot onder Cass., 8 april 1994), *R.W.*, 1995-96, 1454-1456; vgl. Rb. Brussel, 22 december 1993, *T. Vred.*, 1994, 319, waarin voor de bereke-

Indien de onenigheid tussen huurder en verhuurder betrekking heeft op de huurprijs en de huurvoorwaarden, worden die door de rechter vastgesteld, maar als de huurder hiermee niet akkoord kan gaan, heeft hij het recht om binnen vijftien dagen na de betekening van het in hoger beroep gewezen vonnis, afstand te doen van zijn aanvraag tot huurhervorming (art. 20 Handelshuurwet). Als de huurder gebruik maakt van die mogelijkheid, komt er geen huurhervorming tot stand wegens gemis aan akkoord omtrent een essentieel bestanddeel van het huurcontract, namelijk de huurprijs.²⁴⁴

c) *Weigering van de huurhervorming om een van de in art. 16, I, Handelshuurwet vermelde redenen*

61. De verhuurder mag de huurhervorming enkel weigeren om de in art. 16, I, Handelshuurwet limitatief opgesomde redenen. Indien hij de huurhervorming om een ander motief of ongemotiveerd weigert, dient hij aan de huurder een uitzettingsvergoeding van drie jaar huurprijs te betalen (art. 16, IV, Handelshuurwet).²⁴⁵

De verhuurder kan in de eerste plaats de huurhervorming weigeren om het verhuurde goed persoonlijk en wettelijk in gebruik te nemen of op die wijze in gebruik te laten nemen door zijn in art. 16, I, 1°, Handelshuurwet genoemde familieleden of vennootschappen. Dit weigeringsmotief bedoelt alleen maar het persoonlijk gebruik van het verhuurde goed en is niet toepasselijk wanneer de verhuurder eerst dat goed moet afbreken om het persoonlijk gebruik te kunnen realiseren.²⁴⁶ Als de verhuurder zich op dit weigeringsmotief beroept, is er geen bezwaar tegen dat de verhuurder eerst aanpassingswerken laat uitvoeren om het goed geschikt te maken voor de voorgenomen persoonlijke exploitatie, op voorwaarde dat met deze werken een aanvang wordt genomen binnen zes maanden na het vertrek van de huurder (cf. 25, 3°, Handelshuurwet), zelfs wanneer deze werken slechts na deze termijn worden beëindigd.²⁴⁷ Zowel het Hof van Cassatie als de feitenrechters bevestigen de bevoegdheid van de feitenrechter om na te gaan of, gelet op de concrete voorgelegde feitelijke elementen, het aangevoerde weigeringsmotief oprecht en uitvoerbaar is.²⁴⁸

De verhuurder kan in de tweede plaats de huurhervorming weigeren om het verhuurde onroerend goed of het gedeelte waarin de huurder zijn bedrijf uitoefent, af te breken

en weder op te bouwen. De afbraak en de wederopbouw dienen beide de ruwbouw van de lokalen te betreffen en de kosten ervan moeten samen meer dan drie jaar huurprijs bedragen (art. 16, I, 3°, Handelshuurwet). Als werken die de ruwbouw raken werden beschouwd de werken aan muren die reiken van de funderingen tot aan de top van een gebouw, evenals de nagenoeg volledige vervanging van de dakbedekking.²⁴⁹ Het Hof van Cassatie bevestigt zijn vroegere rechtspraak dat de verhuurder die zich op dit weigeringsmotief beroept, daardoor een persoonlijke verplichting aangaat tot uitvoering van het door hem geuite voornemen en dat hij door een verkoop van het verhuurde goed zich niet ten nadele van een ander kan bevrijden van zijn persoonlijke verplichting de aangekondigde afbraak- en wederopbouwwerken voor eigen rekening ten uitvoer te brengen.²⁵⁰

62. Wanneer de handelshuurovereenkomst een onroerend goed tot voorwerp heeft dat in onverdeeldheid aan verscheidene verhuurders toebehoort, is de weigering van één enkele verhuurder voldoende om de door de huurder gevraagde hervorming van de huurovereenkomst te beletten. Het betekenen van andersluidende voorwaarden door een van de mede-eigenaars-verhuurders aan de huurder, kan aan de mede-eigenaars-verhuurders die de huurhervorming hebben geweigerd, geen huurhervorming tegen hun wil opdringen. Dit geldt ook wanneer de andersluidende huurvoorwaarde met toepassing van art. 13, tweede lid, Handelshuurwet, de duur van de huurhervorming tot aan de meerderjarigheid van één van de minderjarige mede-eigenaarsverhuurders betreft, omdat die bepaling geen uitzondering bevat op de mogelijkheid tot weigering van de huurhervorming die door art. 16 Handelshuurwet aan de verhuurder wordt geboden.²⁵¹ Dit brengt mee dat, als een verhuurd onroerend goed in mede-eigendom toebehoort aan een minderjarige en een of meer meerderjarigen, de door art. 13, tweede lid, Handelshuurwet, beoogde bescherming van de minderjarige grotendeels wordt uitgehold.²⁵²

d) *Het aanbod van een hogere huurprijs door een derde*

63. De verhuurder kan de huurhervorming weigeren indien hij zich kan beroepen op het aanbod van een hogere huurprijs door een derde, als de huurder geen gelijk aanbod doet in de zin als bedoeld in de artt. 21, 22 en 23 Handelshuurwet (art. 16, I, 5°, Handelshuurwet). Het is niet vereist dat de brief waarbij de verhuurder het aanbod van de derde aan de huurder ter kennis brengt, mede ondertekend is door de derde-aanbieder. Die kennisgeving moet evenmin vergezeld zijn van een akte die het bestaan van het be-

ning van de termijn van art. 18 Handelshuurwet toepassing wordt gemaakt van de principes die de totstandkoming van overeenkomsten tussen van elkaar verwijderde personen beheersen.

²⁴⁴ Vred. Moeskroen, 15 oktober 1990, *J.L.M.B.*, 1991, 1268.

²⁴⁵ Vred. Elsene, 2 augustus 1993, *Res. Jur. Imm.*, 1994, 21 (weigering door gemeente wegens stedenbouwkundige projecten waarin het onroerend goed betrokken is).

²⁴⁶ Cass., 6 april 1989, *Arr. Cass.*, 1988-89, 882, *Pas.*, 1989, I, 790, *R.W.*, 1989-90, 710; Rb. Brugge, 7 mei 1986, *R.W.*, 1989-90, 719; Rb. Turnhout, 11 april 1994, *A.J.T.*, 1994-95, 135, met noot DE SMEDT, P.

²⁴⁷ Rb. Brugge, 7 mei 1986, *R.W.*, 1989-90, 719; Rb. Turnhout, 11 april 1994, *A.J.T.*, 1994-95, 135, met noot DE SMEDT, P.

²⁴⁸ Cass., 11 januari 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 627, *Pas.*, 1990, I, 563, *R.W.*, 1991-92, 993, *J.T.*, 1990, 386; Rb. Leuven, 3 november 1993, *T.B.B.R.*, 1994, 419; Vred. Jumet, 28 april 1994, *J.T.*, 1994, 660. Zie voordien in dezelfde zin: Cass., 31 januari 1975, *Arr. Cass.*, 1975, 623, *Pas.*, 1975, I, 566, *R.W.*, 1975-76, 31.

²⁴⁹ Rb. Brugge, 7 mei 1986, *R.W.*, 1989-90, 719.

²⁵⁰ Cass., 26 juni 1992, *Arr. Cass.*, 1991-92, 1041, *Pas.*, 1992, I, 966, *R.W.*, 1994-95, 1376. Zie voordien in dezelfde zin: Cass., 20 mei 1966, *Pas.*, 1966, I, 1189, *R.W.*, 1967-68, 445; Cass., 21 juni 1974, *Arr. Cass.*, 1974, 1168, *Pas.*, 1974, I, 1088, *R.W.*, 1974-75, 350.

²⁵¹ Cass., 16 april 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 369, *Pas.*, 1993, I, 366, *Rev. Not. B.*, 1993, 510, *T.B.B.R.*, 1994, 491, met noot DAMBRE, M., *J.T.*, 1994, 501, *R.W.*, 1994-95, 1053.

²⁵² Zie daarover uitvoeriger: DAMBRE, M., «De weigering van de huurhervorming inzake handelshuur ten aanzien van de rechten van de minderjarige mede-eigenaar» (noot onder Cass., 16 april 1993), *T.B.B.R.*, 1994, 495-501.

weerde aanbod van de derde bewijst, ²⁵³ al verdient dit wel aanbeveling, teneinde eventuele betwistingen met de zittende huurder te vermijden. ²⁵⁴

Indien de huurder, nadat de verhuurder hem het aanbod van de derde ter kennis heeft gebracht, een minstens gelijke huurprijs onder gelijke voorwaarden aanbiedt, wordt hem, zonder enig ander opbod, de voorkeur gegeven boven alle anderen (art. 21, vierde lid, Handelshuurwet). ²⁵⁵ Het Hof van Cassatie preciseerd daarbij dat de huurder, die een dergelijk aanbod doet, de hernieuwing van zijn huurovereenkomst verkrijgt en geen nieuwe huurovereenkomst. ²⁵⁶

H. De uitzettingsvergoeding

1° De gevallen waarin, bij weigering van huurhernieuwing, een uitzettingsvergoeding verschuldigd is

64. Indien de verhuurder de huurhernieuwing weigert omdat hij het verhuurde goed wil wederopbouwen na afbraak (zie art. 16, I, 3°, Handelshuurwet), is hij een uitzettingsvergoeding van één jaar huurprijs verschuldigd. Hij hoeft echter geen uitzettingsvergoeding te betalen als het verhuurde goed moet worden afgebroken of wederopgebouwd wegens ouderdom, overmacht of krachtens wettelijke of reglementaire bepalingen (art. 25, eerste lid, 1°, Handelshuurwet). Dit neemt niet weg dat, ook als geen uitzettingsvergoeding verschuldigd is, die afbraak- en wederopbouwwerken moeten worden aangevat binnen een termijn van zes maanden en dat, als dit niet gebeurd is, de verhuurder die van geen gewichtige reden doet blijken, een uitzettingsvergoeding van drie jaar verschuldigd is op grond van art. 25, eerste lid, 3°, Handelshuurwet. ²⁵⁷ Het begrip «ouderdom» in art. 25, eerste lid, 1°, Handelshuurwet, dat meebrengt dat de verhuurder, die het verhuurde goed wil weder opbouwen na afbraak, vrijgesteld wordt van de betaling van een uitzettingsvergoeding, beantwoordt aan het begrip slijtage ten gevolge van het verloop van de tijd, wat elke tussenkomst van de mens uitsluit, zowel actief (vrijwillig aangerichte beschadigingen) als passief (afwezigheid van regelmatig en correct onderhoud). ²⁵⁸

65. Als de verhuurder het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het gehuurde goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende minstens twee jaar na de uitzetting van de huurder, is hij een uitzettingsvergoeding van drie jaar huurprijs verschuldigd (art. 25, eerste lid, 3°, Handelshuurwet). Die termijn van zes maanden neemt een aanvang op de dag dat de huurder het gehuurde goed niet meer gebruikt en de uitzetting werkelijk plaatsvindt, ongeacht de omstandigheid dat de huurder,

na het verlaten van het goed, nog de sleutels behoudt. ²⁵⁹ De verhuurder is vrijgesteld van betaling van de hier bedoelde vergoeding als hij van een «gewichtige reden» kan doen blijken. In een geval waarin ouders als verhuurders de handelshuurovereenkomst voortijdig hadden beëindigd teneinde hun zoon in het verhuurde goed een handel te laten uitoefenen na voltooiing van de studie die hij ging aanvatten en die vereist was voor de uitoefening van de beoogde handel, werd het niet-slagen van hun zoon in de vierde zitting, waar hij nog slechts twee examens diende af te leggen, als een gewichtige reden beschouwd om hun voornemen niet binnen zes maanden ten uitvoer te brengen. ²⁶⁰

Wanneer de verhuurder de in art. 25, eerste lid, 3°, Handelshuurwet bepaalde uitzettingsvergoeding verschuldigd is omdat hij zonder van een gewichtige reden te doen blijken, het voornemen op grond waarvan hij de huurder uit het gehuurde goed heeft kunnen zetten, niet ten uitvoer brengt binnen zes maanden en gedurende minstens twee jaar na de uitzetting van de huurder, moet rekening worden gehouden met de uitzettingsvergoeding die aan de huurder reeds werd betaald wegens de bij de weigering van de huurhernieuwing aangevoerde reden. ²⁶¹ Laatstgenoemde vergoeding moet dus worden toegerekend op de in art. 25, eerste lid, 3°, Handelshuurwet bedoelde uitzettingsvergoeding.

66. Als de onderhuurder, die eigenaar is van de in het gehuurde goed geëxploiteerde handelszaak, zijn aanvraag tot huurhernieuwing, die hij aan de hoofdverhuurder heeft gericht, niet ter kennis brengt van de hoofdverhuurder, verliest hij niet het recht op de in art. 25 Handelshuurwet bedoelde uitzettingsvergoeding, eventueel te verdelen met de hoofdhuurder (art. 25, derde lid, Handelshuurwet). Dit eventuele recht van de onderverhuurder op de verdeling van de uitzettingsvergoeding verschaft hem geen rechtstreekse vordering tegen de hoofdverhuurder. Hij kan zijn rechten op die verdeling enkel laten gelden tegenover zijn eigen verhuurder, de hoofdhuurder. ²⁶²

Met bevestiging van zijn vroegere rechtspraak besliste het Hof van Cassatie dat, als een handelszaak die uitsluitend eigendom is van de onderhuurder, verloren gaat ingevolge de door de hoofdverhuurder aan de hoofdhuurder gedane opzegging, de onderhuurder alleen door verplichte bemiddeling van de hoofdhuurder recht heeft op een uitzettingsvergoeding. ²⁶³ Een vonnis van de vrederechter te Mol maakt toepassing van de vaststaande rechtspraak van het Hof van Cassatie die leert dat, als de weigering van huurhernieuwing niet het verlies van de handelszaak tot gevolg heeft en die handelszaak verder door de onderhuurder zal worden geëxploiteerd, de hoofdhuurder, die in feite met de han-

²⁵³ Vred. Merksem, 30 januari 1992, *T. Vred.*, 1992, 151.

²⁵⁴ LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., o.c., *Les Nouvelles, Droit civil*, VI-2, p. 261-262, nr. 1829.

²⁵⁵ Cass., 28 januari 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 123, *Pas.*, 1993, I, 115, *R.W.* 1994-95, 1052, *Rev. Not. B.*, 1993, 259, met noot COECKELBERGHS, P. en DEMEULENAERE, O., *J.T.*, 1993, 606, met noot; Rb. Ieper, 9 juni 1993, *T.B.B.R.*, 1994, 258; Vred. Merksem, 30 januari 1992, *T. Vred.*, 1992, 151.

²⁵⁶ Cass., 28 januari 1993, geciteerd in vorige voetnoot.

²⁵⁷ Cass., 10 december 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 1047, *Pas.*, 1993, I, 1049, *R.W.*, 1994-95, 120.

²⁵⁸ Vred. Brussel, 19 november 1992, *T. Vred.*, 1993, 61.

²⁵⁹ Cass., 9 maart 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 903, *Pas.*, 1990, I, 810, *R.W.*, 1991-92, 1037.

²⁶⁰ Rb. Tongeren, 20 september 1993, *R.W.*, 1993-94, 682.

²⁶¹ Cass., 13 december 1991, *Arr. Cass.*, 1991-92, 343, *Pas.*, 1992, I, 298, *R.W.*, 1992-93, 1403.

²⁶² Rb. Brussel, 1 april 1988, *J.L.M.B.*, 1991, 591, met noot BOS-SARD, P.

²⁶³ Cass., 21 april 1995, *Arr. Cass.*, 1995, 415. Zie voordien in die zin: Cass., 25 maart 1966, *Pas.*, 1966, I, 968; Cass., 7 oktober 1971, *Arr. Cass.*, 1972, 145, *Pas.*, 1972, I, 134, *R.W.*, 1971-72, 1589; Cass., 22 april 1988, *Arr. Cass.*, 1987-88, 1055, *Pas.*, 1988, I, 1001..

delszaak niets te maken heeft, geen recht heeft op een uitzettingsvergoeding.²⁶⁴

67. In een arrest van 9 november 1990 herinnert het Hof van Cassatie aan de regel dat, wanneer de huur zowel het gehuurde goed als de handelszaak betreft, de verhuurder, eigenaar van de in het gehuurde goed geëxploiteerde handelszaak, geen uitzettingsvergoeding verschuldigd is, tenzij de huurder bewijst dat hij de belangrijkheid van die handelszaak met minstens 15% heeft uitgebreid (art. 25, laatste lid, Handelshuurwet).²⁶⁵

De huurder die een einde maakt aan de handelshuurovereenkomst door het doen van een opzegging waarvan de termijn verstrijkt vóór het verstrijken van de termijn van de door de verhuurder gedane opzegging, heeft geen recht op de in art. 25, eerste lid, 3°, Handelshuurwet bepaalde uitzettingsvergoeding. De huurder wordt dan immers niet uitgezet op grond van de door de verhuurder geweigerde huurhernieuwing, maar ingevolge de door de huurder zelf gedane opzegging en het verstrijken van de door hem daarbij in acht genomen opzeggingstermijn.²⁶⁶

2° Uitzonderingen op het forfaitaire karakter van de uitzettingsvergoeding

68. Luidens art. 25, voorlaatste lid, Handelshuurwet, kan de verhuurder zich tot de rechter wenden indien de forfaitaire bepaalde uitzettingsvergoeding klaarblijkelijk overdreven is, gelet op de verlaten of vervallen toestand van de handel op het tijdstip van de terugnemings. Uit de aanhef van dit artikel blijkt dat het verwijst naar en gelezen moet worden in samenhang met het daaraan voorafgaande vierde lid, waarin bepaald wordt dat de huurder in de gevallen bedoeld in art. 25, eerste lid, 2°, en 5°, Handelshuurwet zich tot de rechter kan wenden, wanneer de uitzettingsvergoeding klaarblijkelijk ontoereikend is wegens het voordeel dat de verhuurder uit de uitzetting getrokken heeft. Daaruit volgt dat ook art. 25, voorlaatste lid, Handelshuurwet, slechts toepassing kan vinden in de gevallen bedoeld in art. 25, eerste lid, 2° en

²⁶⁴ Vred. Mol, 5 december 1989, *R.W.*, 1992-93, 306. Zie voordien in die zin: Cass., 8 februari 1968, *Arr. Cass.*, 1968, 756, *Pas.*, 1968, I, 708, *J.T.*, 1969, 583, met noot VERCRUYSE, M., *R.C.J.B.*, 1970, 368, met noot GERARD, Ph.; Cass., 7 oktober 1971, *Arr. Cass.*, 1972, 145, *Pas.*, 1972, I, 134, *R.W.*, 1971-72, 1589; Cass., 22 april 1988, *Arr. Cass.*, 1987-88, 1055, *Pas.*, 1988, I, 1001.

²⁶⁵ Cass., 9 november 1990, *Arr. Cass.*, 1989-90, 293, *Pas.*, 1991, I, 263.

²⁶⁶ Cass., 27 januari 1995, *Arr. Cass.*, 1995, 90, *A.J.T.*, 1995-96, 50, met noot DE SMEDT, P.

5°, Handelshuurwet.²⁶⁷ Het feit van de «verlaten of vervallen toestand» van de handel, op grond waarvan de verhuurder een vermindering van de forfaitaire bepaalde uitzettingsvergoeding zou kunnen vragen, houdt echter niet het verzoek in dat die toestand aan de huurder te wijten moet zijn.²⁶⁸

3° De rechtsvordering tot betaling van de uitzettingsvergoeding

69. Luidens art. 28 Handelshuurwet moeten de rechtsvorderingen tot betaling van de uitzettingsvergoeding worden ingesteld één jaar te rekenen van het feit waarop de vordering gegrond is. Volgens het Hof van Cassatie is die termijn geen termijn van rechtspleging, maar een fatale termijn, waarvan het verstrijken leidt tot het verval van het recht zelf. Dit brengt mee dat, indien de laatste dag voor het instellen van die rechtsvordering een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag is, die vervaldag met toepassing van art. 53, tweede lid, Ger.W., niet kan worden verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.²⁶⁹

Beslist werd dat bij een ongemotiveerde weigering van huurhernieuwing op grond van art. 16, IV, Handelshuurwet, de termijn van één jaar voor het instellen van een rechtsvordering tot betaling van de uitzettingsvergoeding een aanvang neemt op het tijdstip van de uitzetting van de huurder.²⁷⁰ Deze oplossing sluit aan bij de heersende rechtspraak van het Hof van Cassatie.²⁷¹

A. VAN OEVELEN
Gewoon hoogleraar Universiteit
Antwerpen (UIA en UFSIA)

²⁶⁷ Cass., 13 december 1991, *Arr. Cass.*, 1991-92, 343, *Pas.*, 1992, I, 298, *R.W.*, 1992-93, 1403.

²⁶⁸ Rb. Brussel, 17 oktober 1991, *Pas.*, 1992, III, 18, *T. Vred.*, 1993, 36.

²⁶⁹ Cass., 8 april 1994, *Arr. Cass.*, 1994, 350, *Pas.*, 1994, I, 346, *A.J.T.*, 1994-95, 251, met noot DE SMEDT, P., *R.W.*, 1995-96, 1453, met noot VAN OEVELEN, A. Voor kritiek op dit arrest, gelezen in samenhang met Cass., 2 juni 1994, zie BREWAEYS, E., «De zevende dag» (noot onder Cass., 2 juni 1994), *P. & B.*, 1994, 177-178; DE SMEDT, P., «Termijnen in de Handelshuurwet: over voetangels en klemmen» (noot onder Cass., 8 april 1994), *A.J.T.*, 1994-95, 251-252; VAN OEVELEN, A., «Termijnen in de Handelshuurwet» (noot onder Cass., 8 april 1994), *R.W.*, 1995-96, 1454-1456.

²⁷⁰ Vred. Sint-Niklaas, 19 maart 1990, *R.W.*, 1991-92, 931.

²⁷¹ Cass., 17 december 1982, *Arr. Cass.*, 1982-83, 528, *Pas.*, 1983, I, 480; Cass., 11 oktober 1985, *Arr. Cass.*, 1985-86, 168, *Pas.*, 1986, I, 146, *R.W.*, 1987-88, 747.

RECHTSpraak

ARBITRAGEHOF

7 NOVEMBER 1996

Voorzitter: de h. De Grève

Rapporteurs: de hh. Boel en Cerexhe

Advocaten: mrs. Verwilghen, De Cuyper, Uytendhouwen,
Van Orshoven, Hoornaert en Thiry

Grondwet – Gelijkheid en niet-discriminatie – Eigendomsrecht – Onteigening – Installatie voor waterzuivering

Het aan een naamloze vennootschap die in het Vlaamse Gewest belast is met bepaalde taken op het gebied van de waterzuivering, verleende recht om ten algemenen nutte installaties op te richten onder, op of boven private gronden, houdt een beperking in van het eigendomsrecht van de eigenaars van sommige gronden. Het is evenwel geen onteigening in de zin van art. 16 G.W., noch een eigendomsberoving in de zin van art. 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Arrest nr. 63/96

In rechte

B.1. Luidens artikel 32octies, § 3, van de wet van 26 maart 1971 op de bescherming van de oppervlaktewateren tegen verontreiniging, ingevoegd bij het decreet van het Vlaamse Gewest van 12 december 1990, zijn de rechten en verplichtingen, bepaald in de artikelen 9 tot en met 16 van de wet van 12 april 1965 betreffende het vervoer van gasachtige producten en andere door middel van leidingen, van toepassing op de door de Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Vlaanderen of een van haar dochtermaatschappijen opgerichte naamloze vennootschap die in het Vlaamse Gewest belast is met bepaalde taken op het gebied van de waterzuivering, bij de vervulling van de haar toevertrouwde taken.

B.2. Krachtens artikel 10 van de wet van 12 april 1965 heeft die vennootschap het recht van openbaar nut verklaarde installaties op te richten onder, op of boven bepaalde private gronden, toezicht te houden op die installaties en de werken uit te voeren die nodig zijn voor de werking en het onderhoud, onder de voorwaarden bepaald in de verklaring van openbaar nut.

Luidens artikel 11 van de vermelde wet moet het gebruik waartoe het privaat domein dat gedeeltelijk wordt bezet, bestemd is, worden geëerbiedigd en brengt de bezetting generlei bezitsberoving mee, maar vormt zij een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die elke daad verbiedt welke de installatie of de exploitatie ervan kan schaden. De eigenaar van het bezwaarde erf kan bovendien aan de gerechtigde op de erfdienstbaarheid vragen het bezette terrein aan te kopen. Wordt geen overeenstemming bereikt, dan moet tot onteigening worden overgegaan overeenkomstig artikel 14. Overigens bepaalt artikel 12 dat de installaties door de gerechtigde op zijn kosten moeten worden verplaatst of, zo

nodig, weggenomen op verzoek van de eigenaar van het bezwaarde erf of van hem die gerechtigd is er op reglementaire wijze bouwwerken op uit te voeren of het terrein te omsluiten, indien zij dat recht willen uitoefenen. Luidens artikel 13 is de gerechtigde op de erfdienstbaarheid van openbaar nut verplicht een vergoeding te betalen aan de eigenaar van het met die erfdienstbaarheid bezwaarde erf of aan hen die de zakelijke rechten bezitten die aan het erf verbonden zijn.

B.3. Het aan de vermelde vennootschap verleende recht om ten algemenen nutte installaties op te richten onder, op of boven private gronden, houdt een beperking in van het eigendomsrecht van de eigenaars van bedoelde gronden. Het is evenwel geen onteigening in de zin van artikel 16 van de Grondwet, aangezien de eigendom niet wordt overgedragen, zodat de decreetgever niet gehouden was te voorzien in een voorafgaande en billijke schadeloosstelling zoals door die grondwetsbepaling is opgelegd. Dat recht kan evenmin worden beschouwd, ten aanzien van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, als een eigendomsberoving, maar het moet worden beschouwd als een regeling van «het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang».

B.4. Gelet op de rechten die de eigenaars van de bezwaarde gronden behouden, de vergoeding waarop zij aanspraak kunnen maken en het recht dat zij hebben om, bij gebreke van overeenstemming over verkoop in der minne, de gerechtigde op de erfdienstbaarheid tot onteigening te dwingen, kan de betwiste maatregel redelijkerwijs niet als onevenredig met het door de decreetgever nagestreefde doel van algemeen belang worden beschouwd.

B.5. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet, al of niet gelezen in samenhang met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, worden niet geschonden door de vermelde decreets- en wetsbepalingen.

HOF VAN CASSATIE

2e KAMER – 3 SEPTEMBER 1996

Voorzitter: de h. D'Haenens

Raadsheer-rapporteur: de h. Goethals

Openbaar ministerie: de h. du Jardin

Advocaat: mr. Vermassen

Strafvordering – Deskundigenonderzoek – Onpartijdigheid

De omstandigheid dat een getuige en deskundige bevindingen doet, een advies uitbrengt of ter terechtzitting verklaringen aflegt die de beschuldigde nadelig acht, doet geen afbreuk aan de onpartijdigheid als deskundige.

De vereisten van het eerlijk proces en het vermoeden van onschuld zijn in acht genomen wanneer de beschuldigde de des-

kundige kon ondervragen of doen ondervragen en de eventueel door hem gekozen deskundige kon laten oproepen en ondervragen of doen ondervragen.

V.

Gelet op de bestreden arresten, op 15 april 1996 (nr. 1*quater*), 16 april 1996, (nr. 1*quinquies*) en 25 april 1996 (nrs. 1, 1*bis* en 1*ter*), door het Hof van Assisen van de provincie West-Vlaanderen gewezen;

A. In zoverre de voorziening gericht is tegen de beslissing op de strafvordering:

...

2. Wat betreft de arresten nr.1 en nr. 1*bis* van 25 april 1996:

Over het eerste middel: (...)

Wat het eerste onderdeel betreft:

Overwegende dat de aan de deskundige B. gegeven opdracht om na te gaan of de zoon van eiseres in staat zou zijn de feiten die hij bekende, met name de medewerking aan de verdwijning van zijn stiefvader, te verzinnen, voor deze deskundige niet de opdracht inhoudt na te gaan of eiseres al dan niet schuldig is;

Wat het tweede onderdeel betreft:

Overwegende dat het middel geen partijdigheid van de rechters of van de jury aanvoert;

Overwegende dat het de jury en de rechters en niet het Hof van Cassatie staat om de uitleg en bewijswaarde van het verslag van een deskundige en de onpartijdigheid van de bevindingen en het advies van een getuige en deskundige te beoordelen;

Dat deze beoordeling zowel de beoordeling vereist van het geschreven verslag van de deskundige dat hij op de terechtzitting onder ede bevestigt, als van het geheel van zijn verklaringen ter terechtzitting; Overwegende dat de omstandigheid dat een getuige en deskundige bevindingen doet, een advies uitbrengt of ter terechtzitting verklaringen aflegt die de beschuldigde nadelig acht, geen afbreuk doet aan de onpartijdigheid als deskundige;

Dat de vereisten van het eerlijk proces en het vermoeden van onschuld in acht worden genomen wanneer de beschuldigde de deskundige kon ondervragen of doen ondervragen en de eventueel door hem gekozen deskundige kon laten oproepen en ondervragen of doen ondervragen;

Overwegende dat uit de stukken waarop het Hof vermag acht te slaan, blijkt dat ter terechtzitting van 22 april 1996 de getuige «ten ontlaste» psychiater D. werd gehoord en met de psychiater B. werd geconfronteerd, waarbij zij beiden hebben geantwoord op de hun gestelde vragen en hun zienswijze en bevindingen in elkaars tegenwoordigheid hebben uiteengezet en bekritiseerd;

Dat hieruit blijkt dat eiseres haar recht van verdediging ten volle heeft uitgeoefend;

Dat het middel niet kan worden aangenomen;

...

NOOT – *Over de rol van de deskundige ter terechtzitting*

1. Een deskundige die zijn opdracht heeft vervuld en de eed heeft afgelegd, maar die achteraf ter zitting wordt opgeroepen om zijn bevindingen toe te lichten of te expliciteren, dient de getuigeneed af te leggen omdat op dat ogen-

blik zijn deskundigenopdracht reeds beëindigd is (Cass., 29 januari 1973, *Pas.*, 1973, I, 522).

2. Worden de deskundige echter vragen gesteld die verder reiken dan zijn expertiseverslag en die zijn vakkennis raken, dan moet hij vooraf de deskundigeneed afleggen (Cass., 23 september 1968, *Pas.*, 1969, I, 83).

Nu de voorzitter van het hof van assisen op voorhand niet kan vermoeden welke vragen in de loop van het verhoor aan bod komen, vraagt hij gewoonlijk aan de deskundige om zowel de deskundigeneed als de getuigeneed af te leggen: alzo is deze in staat om alle vragen azimuthaal te beantwoorden.

3. Een expertise is uiteraard geen rekvisitoir en een getuigenis is geen onweerlegbaar bewijsmiddel. De partijen moeten de mogelijkheid krijgen om het deskundigenverslag te betwisten, niet alleen wat de aangevoerde onregelmatigheden betreft, maar ook de vaststellingen en de besluiten van de expert staan open voor kritiek (Cass., 16 december 1980, *R.W.*, 1980-81, 1828).

Het is natuurlijk niet omdat de bevindingen van de deskundige de verwachtingen van de beschuldigde doorkruisen of omdat ze haaks staan op zijn versie, dat men van partijdigheid mag gewagen.

Amicus Plato, sed magis amica veritas...

A. Vandeplas

HOF VAN CASSATIE

3e KAMER – 9 SEPTEMBER 1996

Voorzitter: de h. Marchal

Rapporteur: de h. Boes

Openbaar ministerie: mevr. De Raeve

Advocaat: mr. De Bruyn

Sociale zekerheid – Werknemers – Bijdragen – Vermindering – Indienstneming dienstboden – Beperking tot één werknemer – Tweede werknemer – Voorwaarden

De in art. 3, tweede lid, van het K.B. nr. 483 van 22 december 1986 tot vermindering van de socialezekerheidsbijdragen van de werkgevers bij de indienstneming van dienstboden bedoelde vermindering geldt slechts ten aanzien van een tweede werknemer als de tewerkstelling van de eerste werknemer beëindigd is en niet slechts geschorst wegens ziekte, en mits de tweede werknemer binnen drie maanden na voormelde beëindiging in dienst wordt genomen.

R.S.Z. t/ S.

Gelet op het bestreden arrest, op 21 april 1995 door het Arbeidshof te Antwerpen gewezen;

...

Overwegende dat, krachtens artikel 3, eerste lid, van het koninklijk besluit nr. 483 van 22 december 1986 tot vermindering van de socialezekerheidsbijdragen van de werkgevers bij de indienstneming van dienstboden, het in artikel 2 van dit besluit bedoelde voordeel beperkt blijft tot de indienstneming van één werknemer; dat, krachtens het tweede lid van dit artikel, wanneer de arbeidsovereenkomst van

die werknemer een einde neemt, de vermindering van de werkgeversbijdragen voor sociale zekerheid evenwel behouden blijft indien de werkgever binnen drie maanden na de beëindiging van de arbeidsvoorwaarden een andere werknemer in dienst neemt onder de voorwaarden en volgens de modaliteiten bepaald bij dit besluit;

Dat uit die bepalingen volgt dat de bedoelde vermindering van de werkgeversbijdragen voor sociale zekerheid slechts ten aanzien van een tweede werknemer van toepassing kan zijn als de tewerkstelling van de eerste werknemer beëindigd is en indien de tweede werknemer binnen drie maanden na voormelde beëindiging in dienst wordt genomen;

Overwegende dat het arrest oordeelt dat de bedoelde vermindering van werkgeversbijdragen voor sociale zekerheid van toepassing is in geval van indienstneming van een tweede werknemer ter vervanging van de eerste werknemer, wiens arbeidsovereenkomst geschorst is wegens ziekte, mitsdien nog niet beëindigd is; dat het arrest aldus de in het onderdeel aangewezen wetsbepalingen schendt;

...

HOF VAN CASSATIE

1e KAMER – 12 SEPTEMBER 1996

Voorzitter: de h. Rappe

Rapporteur: mevr. Charlier

Openbaar ministerie: de h. Piret

Advocaten: mrs. 't Kint en De Gryse

Handelspraktijken – Reclame – Aanbod van product – Toereikende voorraad

Wat het aanbod van een product in de reclame betreft, kan het voorzien van een toereikende voorraad voor de verkoper slechts een inspanningsverbintenis zijn, maar het aanleggen van een voorraad die noodzakelijk is om daaraan te voldoen, komt neer op een verbintenis waaraan de verkoper zich alleen maar kan onttrekken door het bewijs van overmacht.

N.V. C. t/ N.V. K.

Gelet op het bestreden arrest, op 16 juni 1995 door het Hof van Beroep te Brussel gewezen;

Over het eerste middel: schending van de artikelen 1315 van het Burgerlijk Wetboek, 870 van het Gerechtelijk Wetboek en 23, 9°, van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument;

doordat het arrest, met bevestiging van het beroepen vonnis, de oorspronkelijke hoofdvordering van verweerster gegrond verklaart, beslist dat eiseres, door reclame te maken voor een in haar winkels geldend aanbod van producten van het merk van verweerster, zonder over een toereikende voorraad te beschikken, artikel 23, 9°, van de wet van 14 juli 1991 heeft overtreden en haar beveelt die reclame stop te zetten, op straffe van een dwangsom van tweehonderdduizend frank per overtreding van het bevel tot staking, op grond dat «de eerste rechter terecht beslist dat het (eiseres) is die het bewijs moet leveren van de omstandigheden die als overmacht

kunnen worden beschouwd, en dat zulks in casu niet het geval is» en «dat de te late levering door een leverancier immers geen onoverkomelijke en onvoorzienbare gebeurtenis is»;

doordat artikel 23, 9°, van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument weliswaar bepaalt dat «elke reclame verboden is (...) 9° die betrekking heeft op een aanbod van producten of diensten, als de verkoper niet over een toereikende voorraad beschikt of niet werkelijk de diensten kan verlenen die, gelet op de omvang van de reclame, normalerwijze moeten voorzien zijn», maar de door die bepaling opgelegde verplichting om, gelet op de omvang van de reclame, over een toereikende voorraad te koop aangeboden producten te beschikken, een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis is; bijgevolg de inbreuk op die bepaling slechts bewezen kan worden verklaard als wordt aangetoond dat de verkoper een fout heeft begaan door zijn verplichting om een toereikende voorraad aan te leggen, niet na te komen; het arrest niet op wettige wijze beslist dat eiseres, om zich aan het bij artikel 23, 9°, van de wet van 14 juli 1991 opgelegde verbod te onttrekken, «het bewijs (diende te) leveren van omstandigheden die als overmacht kunnen worden beschouwd» (schending van artikel 23, 9° van de wet van 14 juli 1991), aangezien het verweerster was die moest bewijzen dat de aan eiseres verweten tekortkoming een fout opleverde (schending van de artikelen 1315 van het Burgerlijk Wetboek en 870 van het Gerechtelijk Wetboek);

Overwegende dat artikel 23, 9° van de wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument bepaalt dat elke reclame verboden is die, onder meer, betrekking heeft op een aanbod van producten of diensten, als de verkoper niet over een toereikende voorraad beschikt of niet werkelijk de diensten kan verlenen die, gelet op de omvang van de reclamen, normalerwijze voorzien moeten zijn;

Overwegende dat uit de bewoordingen van die wetsbepaling blijkt dat het voorzien van een toereikende voorraad voor de verkoper slechts een inspanningsverbintenis kan zijn; dat, daarentegen, het aanleggen van een voorraad die noodzakelijk is om daaraan te voldoen, neerkomt op een verbintenis waaraan de verkoper zich enkel kan onttrekken door het bewijs van overmacht;

Overwegende dat het arrest vermeldt dat, «aangezien (eiseres) zelf oordeelt dat, gelet op de omvang van de verspreiding van haar reclame, twintig toestellen als een toereikende voorraad moesten worden beschouwd, daaruit kan worden afgeleid dat het feit dat (eiseres) in werkelijkheid maar over de helft van dat aantal beschikte, aantoonde dat haar voorraad duidelijk ontoereikend was op de dag na de verspreiding van de reclame»;

Dat het arrest, nu het beslist «dat het (eiseres) is die het bewijs moet leveren van de omstandigheden die als overmacht kunnen worden beschouwd, en dat zulks in casu niet het geval is», voornoemd artikel 23, 9°, correct toepast en de artikelen 1315 van het Burgerlijk Wetboek en 870 van het Gerechtelijk Wetboek niet schendt;

...

HOF VAN CASSATIE

1e KAMER - 26 SEPTEMBER 1996

Voorzitter: de h. Rappe

Rapporteur: de h. Parmentier

Openbaar ministerie: de h. Piret

Advocaten: mrs. Gérard, van Hecke en Simont

Overheidsopdrachten – Aanbesteding – Vereisten – Bijzondere en voorafgaande erkenning – Peildatum

Uit de omstandigheid dat bij de gunning van een overheidsopdracht in bepaalde gevallen een bijzondere en voorafgaande erkenning van de aannemer vereist is, blijkt dat de aannemer niet al in het bezit hoeft te zijn van de bijzondere erkenning op het tijdstip van de inschrijving.

N.V. Entreprises générales L. t/ Belgische Staat e.a.

Gelet op het bestreden arrest, op 3 februari 1994 door het Hof van Beroep te Brussel gewezen;

...

Overwegende dat het arrest vaststelt dat eiseres op grond van artikel 12, § 1, van de wet van 14 juli 1976 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, schadeloosstelling vordert voor de schade die zij beweert te hebben geleden ten gevolge van de onregelmatige gunning van een overheidsopdracht en dat de aannemer het laagste bod had gedaan, hierin onmiddellijk gevolgd door het bod van eiseres;

Overwegende dat artikel 12, § 1, eerste lid, van de wet van 14 juli 1976 bepaalt dat, wanneer de bevoegde overheid beslist de opdracht te gunnen, deze moet worden toevertrouwd aan de inschrijver die de laagste regelmatige inschrijving heeft ingediend op straffe van schadeloosstelling vastgesteld op 10 pct. van het bedrag van deze inschrijving;

Overwegende dat artikel 1, B, van de besluitwet van 3 februari 1947 houdende regeling van de erkenning der aannemers bepaalt dat een bijzondere en voorafgaande erkenning van de aannemer vereist is indien op het ogenblik van de afsluiting van de overeenkomst, of tijdens de uitvoering, het totaal bedrag van al de werken, zowel openbare of van openbaar nut als private, die door de aannemer gelijktijdig worden uitgevoerd een bij koninklijk besluit te bepalen maximum overschrijdt; dat die bepaling te dezen toepasselijk was;

Dat uit voornoemde bepaling blijkt dat de aannemer niet in het bezit hoeft te zijn van de bijzondere erkenning op het tijdstip van de inschrijving;

Overwegende dat het arrest vermeldt dat «(eiseres), aangezien zij noch de door het bestek vereiste erkenning, noch de afwijking van de verplichting tot erkenning heeft kunnen over leggen, niet kan worden beschouwd als de laagste regelmatige inschrijver»;

Overwegende dat het hof van beroep uit die vermelding niet wettig heeft kunnen afleiden dat de inschrijving van eiseres niet regelmatig was; dat het derhalve zijn beslissing volgens welke eiseres «nochtans in gebreke blijft het oorzakelijk verband tussen de fout en de schade aan te tonen» niet naar recht verantwoordt;

...

HOF VAN BEROEP TE ANTWERPEN

8e KAMER – 19 JUNI 1992

Voorzitter: de h. Vandeplas (rapporteur)

Raadsheren: de hh. Luyckx en Michielsens

Openbaar ministerie: mevr. Van Leuven

Advocaten: mrs. Thiery en Ballet loco Segers

Stedebouw – Herstel van de plaats in de vorige staat – Burgerlijke vordering

Het herstel van de plaats in de vorige staat kan slechts worden bevolen in het raam van de bouwovertreiding, nl. in zoverre de overtreiding een invloed heeft op de ruimtelijke ordening.

Individuele belangen, burenhinder, erfdienstbaarheden, lasten, uitzichten, recht van uitweg, dakdrop e.d. komen daarbij niet in aanmerking, tenzij om de schade aan derden te bepalen.

B. t/ B.

Overwegende dat bij vonnis van de Correctionele Rechtbank te Hasselt van 5 december 1991 Johan B. schuldig werd bevonden aan een overtreiding van de stedebouw;

Overwegende dat Mathilde B. zich burgerlijke partij heeft gesteld tegen de beklaagde ter terechtzitting van 14 november 1991;

Overwegende dat de eerste rechter de burgerlijke-partijstelling ontvankelijk en gegrond verklaarde maar de eis van 1 fr. provisioneel afwees omdat het niet duidelijk was of het om morele dan wel om materiële schade ging en anderzijds de eis tot herstel van de plaats in de vorige toestand afwees alsmede – uiteraard – de eis tot betaling van een dwangsom;

Overwegende dat in de achtergevel van het gebouw opgetrokken door de beklaagde twee venstertjes met ondoorzichtbaar glas werden aangebracht; dat het ondoorzichtbaar glas achteraf werd vervangen door vensterdallen en dat het Bestuur zich blijkbaar tevreden heeft gesteld met deze wijzigingen;

Overwegende dat deze muur van de achtergevel een mandelige muur is en dat door deze vensters een last wordt gelegd op het onroerend goed van de burgerlijke partij; dat luidens artikel 675 van het Burgerlijk Wetboek in de gemene muur geen venster of opening mag worden gemaakt, zelfs niet met vaststaand glasraam, zonder toestemming van de andere nabuur; dat een dergelijke erfdienstbaarheid ongetwijfeld een minderwaarde veroorzaakt van het andere erf, al was het maar omdat de mandelige muur thans niet integraal meer kan worden gebruikt om tegenaan te bouwen; dat een materiële schade ongetwijfeld voortspuit uit deze omstandigheid zodat de schadevordering gegrond voorkomt;

Overwegende anderzijds dat in het raam van de bouwovertreiding er geen aanleiding bestaat om het herstel van de plaats in de vorige toestand te bevelen; dat in het raam van de bouwwetgeving slechts wordt nagegaan of de inbreuk een invloed heeft op een goede ruimtelijke ordening, maar dat individuele belangen, burenhinder, erfdienstbaarheden, lasten, uitzichten, recht van uitweg, dakdrop e.d. daarbij niet in aanmerking komen tenzij om de schade te bepalen; dat deze beslissing, in zoverre ze onrechtstreeks betrekking heeft

op de materie geregeld door artikel 675 en volgende van het Burgerlijk wetboek, de bevoegdheid van de vrederechter niet beknot of verhindert daar de vrederechter in het raam van het Burgerlijk wetboek de volledige bevoegdheid behoudt om het probleem van de erfdiensbaarheid op te lossen; dat er echter geen voldoende redenen zijn om *met het oog op een goede ruimtelijke ordening* de afbraak of het herstel van de plaats in de vorige staat te bevelen;

Overwegende dat het hoger beroep van de burgerlijke partij dan ook ten dele gegrond is en hoegenaamd niet kan worden afgedaan als roekeloos en tergend, zelfs als het Hof van oordeel is niet te kunnen ingaan op het verzoek tot afbraak of herstel in de vorige staat;

...

HOF VAN BEROEP TE GENT

7e KAMER – 6 OKTOBER 1994

Voorzitter: de h. Degraeve

Raadsheren: de hh. Staessens en Delbeke

Advocaten: mrs. Mermuys en De Poorter

Overeenkomst – Plaatsing van materieel in consignatie in ruil voor tegenprestatie – Onbenoemd contract – Nachtelijke diefstal met braak – Overmacht

De overeenkomst waarbij de ene partij materieel in consignatie geeft aan de andere partij, die als tegenprestatie hiervoor ten belope van een bepaald bedrag jaarlijks verf koopt van de eerstgenoemde partij, is geen bruikleen, maar een onbenoemd contract.

Bij nacht gepleegde diefstal met braak, waarbij de in consignatie gegeven goederen samen met andere voorwerpen zijn gestolen, levert een onoverkomelijk uitwendige oorzaak op die de bewaarder van de in consignatie gegeven goederen bevrijdt van zijn verplichting tot teruggave van die goederen.

B.V.B.A. A. t/ N.V. I.

Ingevolge «contract voor plaatsing materieel in consignatie» werden op 31 januari 1990 door geïntimeerde onder meer een weegschaal ter waarde van 49.500 frank en een microlecteur ter waarde van 18.700 frank in consignatie gegeven aan appellante die als tegenprestatie jaarlijks voor 400.000 frank verf diende af te nemen.

In de nacht van 27 tot 28 mei 1991 werd ingebroken bij appellante en werden voormelde goederen gestolen, feit waarvan aangifte gedaan werd bij de Rijkswacht. Tevens werd geïntimeerde op de hoogte gebracht voor de bepaling van de waarde van het gestolene.

Op 20 december 1991 factureerde geïntimeerde de goederen voor 86.384 frank (72.592 frank + 13.792 frank B.T.W.). De factuur vermeldt: «Aangezien dit materiaal bij U in consignatie werd geplaatst en wegens diefstal verdween, zien wij ons verplicht U dit aan te rekenen».

Ondanks aangetekende aanmaning van 21 april 1992 weigerde appellante te betalen, zodat geïntimeerde bij dagvaarding van 31 augustus 1992 betaling vorderde van:

hoofdsom	86.384 frank
moratoire rente vanaf 29 april 1992	2.304 frank
schadebeding (15 %)	12.959 frank
	103.961 frank

...

Beoordeling

In de eerste plaats dient de vraag gesteld te worden nopens de aard van het contract. De eerste rechter steunt op artikel 1883 Burgerlijk Wetboek; «Indien de zaak bij het te leen geven geschat is, komt het verlies, al ontstaat het ook door toeval, voor rekening van de lener, zo er geen daarmee strijdige overeenkomst bestaat.»

Het contract zou als bruikleen bestempeld kunnen worden indien voldaan is aan de voorwaarde van artikel 1876 Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat bruiklening essentieel een overeenkomst om niet is.

Zulks is echter hier niet het geval. Er is weliswaar geen prijs bedongen (hetgeen een huurcontract tot gevolg zou hebben), maar er is een belangrijke tegenprestatie bedongen. In dit geval staat men voor een *niet-benoemd contract* (Beltjens, *Code civil annoté*, sub art. 1876, nr. 1).

Artikel 1883 Burgerlijk Wetboek, dat een uitzondering inhoudt op het beginsel dat toeval of overmacht de schuldenaar ontlasten (art. 1147 Burgerlijk Wetboek: zie Dekkers, *Handboek*, II, nrs. 119 en 125), is als zodanig hier niet toepasselijk.

Appellante heeft zich verbonden tot behoud der zaak en tot teruggave in geval de koopoptie niet verwezenlijkt wordt.

Ten onrechte verwijst geïntimeerde – ter verrechtvaardiging van haar facturatie – naar artikel 7 van de overeenkomst nu dit artikel enkel ten voordele van de klant de mogelijkheid biedt de apparaten aan te kopen en te dezen nergens uit blijkt dat appellante ooit haar bedoeling te kennen heeft gegeven om de gestolen goederen te kopen. Zie trouwens de eigen termen van geïntimeerde op de factuur.

De kernvraag in dit geding is of appellante zich al dan niet op overmacht kan beroepen.

Uit het strafrechtelijk dossier blijkt dat de verbalisanten het volgende noteerden: «*modus operandi*: de dader(s) is ter plaatse gekomen, vermoedelijk met een auto, aan de achterzijde van de werkplaats. Hij heeft de achterdeur ingestampt en is in de werkplaats binnengegaan. Een kleine hond die in de werkplaats zat, heeft hij buitengelaten. Op de buitenzijde van de achterdeur, waar de instamping gebeurde, was duidelijk een fragment van de bal van een voet (sportschoeisel) zichtbaar, met de cirkelvormige tekening van de zool. De houten achterdeur is vernield.»

Te noteren valt dat er ook andere goederen, dan die voorwerp van dit geding, gestolen werden; het blijkt niet dat andere diefstallen in de omgeving werden gepleegd, noch dat reeds vroeger diefstallen werden gepleegd bij appellante.

Deze diefstal met braak bij nacht gepleegd levert in het onderhavige geval een onoverkomelijk uitwendige oorzaak op die de bewaarder van zijn verplichting tot teruggave van de toevertrouwde zaak ontslaat.

HOF VAN BEROEP TE GENT

13e KAMER – 15 FEBRUARI 1995

Voorzitter: de h. Gallet

Advocaten: mrs. Petitat en Kluyskens

Onrechtmatige daad – Aansprakelijkheid – Leerkracht – Gymnastiekles – Sprong over de bok – Oefening van het normale leerplan – Toezicht

Wanneer het organiseren van een circuit tijdens de gymnastiekles en het uitvoeren van de sprong over de bok met assistentie van medeleerlingen opgenomen is in het normale leerplan van het leerjaar waarin de leerlinge zat die bij haar sprong over de bok ten val kwam, kan aan de gymnastieklerares niet worden verweten dat zij te moeilijke en gevaarlijke oefeningen heeft doen uitvoeren.

Dat de lerares niet in de onmiddellijke nabijheid van de bok stond, bewijst niet dat zij geen toezicht uitoefende op de sprong over de bok; van haar kan niet worden geëist dat zij steeds en in alle omstandigheden een ongeval kan voorkomen.

B. t/ V.Z.W. Vrij Katholiek Onderwijs X.

Het geschil heeft betrekking op een ongeval tijdens de gymnastiekles in een school van de geïntimeerde. Het ongeval vond plaats op 15 maart 1985.

De appellante stelt dat zij bij het uitvoeren van een sprong over de bok ten val is gekomen. Zij beweert dat de leerlingen die haar dienden op te vangen, niet op hun taak berekend waren, dat de gymnastieklerares onvoldoende toezicht uitoefende, dat de mat waarop zij na de sprong terecht kwam onvoldoende dik was en dat derhalve onvoldoende veiligheidsmaatregelen werden genomen.

Ten bewijze van de feiten wordt enkel een ongevalsangifte voorgelegd. Daaruit blijkt dat de appellante een luxatie (ontwrichting) van de linkerelleboog had opgelopen, dat de waarschijnlijke duur van de behandeling vier weken zou bedragen en dat geen blijvende invaliditeit te voorzien was.

Noch de appellante, noch haar ouders welke haar destijds vertegenwoordigden, hebben het nodig geacht aangifte te doen van de feiten of een nader onderzoek te laten instellen omtrent de omstandigheden waarin het letsel werd opgelopen. Pas op 11 maart 1988, ongeveer drie jaar na de feiten, werd de lerares en door haar de school, in gebreke gesteld en uitgenodigd om over te gaan tot de vaststelling op tegenspraak van de geleden schade. Ook toen werd het opgelopen letsel niet omschreven.

Thans stelt de appellante dat zij een blijvende invaliditeit heeft opgelopen ten gevolge van deze feiten. Zij vraagt de veroordeling van de geïntimeerde tot betaling van een provisie met de aanstelling van een deskundige. Zij preciseert nog steeds niet welke (eventuele andere) letsels of welke blijvende hinder zij heeft opgelopen.

Het wordt niet betwist dat tijdens de gymnastiekles een circuit was georganiseerd, waarbij twee leerlingen bijstand verleenden aan de leerling welke over de bok sprong, terwijl de lerares op een andere plaats in de turnzaal, bijstand verleende aan leerlingen die een gevaarlijker oefening uitoefenden.

De appellante stelt dat de leerlingen welke haar dienden op te vangen die taak niet naar behoren hebben uitgevoerd, dat zij niet werd opgevangen maar een duw in de rug kreeg en dat zij ten val kwam. De mat waarop zij viel, was volgens haar, ook onvoldoende dik, zodat zij zich bezerde bij die val.

De appellante beweert dat de lerares een fout heeft begaan doordat zij onbekwame leerlingen had opgedragen haar op te vangen, doordat zij een te dunne mat had aangebracht en onvoldoende toezicht uitoefende.

De geïntimeerde beweert dat de leerlingen de hen opgedragen taak wel goed hebben uitgevoerd en dat de ontwrichting van de elleboog niet te wijten is aan de val op de mat, maar door het feit dat de leerlingen haar arm goed in hun greep hadden toen de appellante viel.

De appellante dient te bewijzen dat een of meer medeleerlingen haar op een onrechtmatige wijze schade hebben berokkend op een ogenblik waarop zij onder het toezicht stonden van de lerares.

Het opgelopen letsel bewijst op zichzelf niet dat de medeleerlingen een onrechtmatige daad hebben begaan: de ontwrichting kan, zoals de geïntimeerde stelt, precies het gevolg zijn van het feit dat zij de appellante wel goed vast hadden.

Het organiseren van een circuit tijdens de gymnastiekles en het uitvoeren van de sprong over de bok met assistentie van medeleerlingen, was opgenomen in het normale leerplan van het leerjaar waarin de appellante zat toen de feiten zich voordeden. Er kan aan de lerares dan ook niet worden verweten dat zij te moeilijke en gevaarlijke oefeningen heeft doen uitvoeren. De lerares heeft dan ook geen inbreuk begaan op de algemene zorgvuldigheidsnorm.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat de mat voldeed aan de gestelde vereisten: de mat had de dikte welke wordt voorgeschreven in de reglementering en in de algemene veiligheidsvoorschriften. Het gebruik van een dikkere mat zou overigens tot gevolg hebben gehad dat de leerlingen, belast met het opvangen van de appellante, minder stabiel gestaan zouden hebben, waardoor het gevaar op een valpartij zou verhogen.

De appellante bewijst zelfs niet dat de luxatie tot stand kwam door een val op de mat.

Dat de lerares niet in de onmiddellijke nabijheid van de bok stond, bewijst niet dat zij geen toezicht uitoefende op deze sprong. Het wordt niet betwist dat zij bijstand verleende bij de uitvoering van een gevaarlijke oefening en er kan van haar niet worden geëist dat zij steeds en in alle omstandigheden een ongeval kon voorkomen. Haar verantwoordelijkheid moet immers in concreto en met redelijkheid beoordeeld worden.

Te dezen is dan ook geen fout van de lerares bewezen.

De beweringen van de appellante, gesteld in conclusie, dat zij een duw heeft gekregen en dat de lerares aan haar moeder heeft bekend dat de medeleerlingen een fout hadden begaan, worden door niets gestaafd.

Op het verzoek van de appellante om thans nog, tien jaar na de feiten, een getuigenverhoor te bevelen, kan niet worden ingegaan. Gelet op het tijdsverloop, de leeftijd welke de getuigen hadden op het oogenblik van de feiten, en op de omstandigheid dat het letsel dat de medeleerlinge (appellante) had opgelopen niet als bijzonder zwaar kon worden beschouwd, biedt een dergelijk getuigenis geen voldoende waar-

borgen meer voor de objectiviteit. Zelfs volkomen te goeder trouw kunnen de getuigen, naar het oordeel van het Hof, niet meer in staat worden geacht de juiste versie van de feiten weer te geven, zodat een getuigenverhoor niet nuttig meer is.

CORRECTIONELE RECHTBANK TE TURNHOUT

4e KAMER – 10 FEBRUARI 1995

Voorzitter: de h. Van Dijck

Rechters: de hh. Gilles en Heylen

Openbaar ministerie: de h. Sterkens

Advocaat: mr. Benijts

Strafvordering – Hoger beroep – Afstand

De beklaagde kan de afstand van hoger beroep intrekken zolang de afstand niet is vastgesteld door de rechtbank.

Van de W.

Overwegende dat het hoger beroep van beklaagde en dat van het openbaar ministerie tijdig, regelmatig en ontvankelijk zijn;

Overwegende dat ter zitting van 13 mei 1994 de raadsman van beklaagde afstand deed van zijn hoger beroep en deze afstand onmiddellijk introk;

Overwegende dat het zittingsblad daarover vermeldt: «Mr. Benijts doet afstand hoger beroep en trekt dit daarna terug in. Waarvan akte».

Overwegende dat beklaagde op de afstand van het hoger beroep kan terugkomen zolang de afstand door de rechtbank niet is vastgesteld (cf. D'Haenens, *Belgisch Strafprocesrecht*, II, B, 100-101; cf. Franchimont e.a., *Manuel de procédure pénale*, 897: «Il doit être décrété par la juridiction et, jusque là, peut être retracté»);

Overwegende dat de termen «décreter» en «vaststellen» betekenen dat de rechtbank zich niet beperkt tot louter akte verlenen van de afstand van het hoger beroep, maar deze afstand eveneens aanvaardt en er dus, zij het impliciet, uitspraak over doet;

Overwegende dat het akte verlenen van een stelling van een partij enkel inhoudt dat de rechtbank hiervan kennis neemt;

Overwegende dat, wanneer een partij afstand doet van een vordering of een eis instelt, de rechtbank daarvan weliswaar akte kan verlenen maar nog uitspraak dient te doen over de gegrondheid en/of mogelijkheid van de afstand of de eis;

Overwegende dat het akte verlenen van de afstand derhalve een kennisname ervan door de rechtbank inhoudt, maar de afstand niet vaststelt of beoordeelt;

Overwegende dat in casu de rechtbank van de afstand van het hoger beroep enkel kennis heeft genomen maar er niet over heeft geoordeeld en hem dus niet heeft vastgesteld;

Overwegende dat derhalve beklaagde regelmatig de afstand van zijn hoger beroep kon intrekken;

Overwegende dat dit in casu des te meer het geval is nu beklaagde zijn afstand van hoger beroep onmiddellijk introk zoals vermeld op het zittingsblad van 13 mei 1994 en

dat de akte van de afstand dus pas werd verleend nadat deze afstand werd ingetrokken;

Overwegende dat derhalve, door de intrekking van de afstand van het hoger beroep, het hoger beroep van beklaagde nog hangende is;

...

NOOT – Over de afstand van hoger beroep

1. De Correctionele Rechtbank te Turnhout werd geconfronteerd met een stekelig probleem: de raadsman van de beklaagde deed ter terechtzitting afstand van zijn hoger beroep en trok die afstand onmiddellijk in. Komt die ommezwaaai niet te laat?

2. Het Wetboek van Strafvordering maakt geen gewag van afstand van rechtsmiddelen door de beklaagde, maar de rechtsleer en de rechtspraak hebben dit vacuüm enigszins opgevuld.

Er wordt aangenomen dat de beklaagde het recht heeft afstand te doen van het rechtsmiddel dat hij heeft aangevoerd tegen zijn veroordeling tot op het ogenblik dat de zaak in beraad is genomen (Pand. B., v°, *Désistement (matière criminelle)*, nr. 41).

3. De beklaagde kan die afstand ook intrekken zolang de rechtbank de afstand niet heeft vastgesteld (J.J. Perrichon en J.A. Leclercq, *Appel en matière répressive*, nrs. 228-229 in *R.P.D.B.*, compl. I; J. D'Haenens, *Belgisch strafprocesrecht*, 2e ed., p. 508; M. Franchimont, *Manuel de procédure pénale*, p. 897).

Het komt er evenwel op aan te bepalen wat moet worden verstaan onder «vaststellen» (in het Frans: «décrètement»).

4. Terecht oordeelde de strafrechter dat vaststellen méér inhoudt dan zuiver optekenen, op het papier brengen, registreren, kennis nemen of akte verlenen.

Afstand vaststellen is een rechterlijke beslissing die een einde maakt aan de rechtsmacht van de strafrechter. Vanaf dan is de zaak onttrokken aan de rechter. Deze beslissing veronderstelt een beoordelingsrecht en een onderzoeksrecht: de rechter mag nagaan of de beklaagde de draagwijdte van zijn afstand beseft. Het vonnis of arrest van afstand houdt trouwens de veroordeling van de beklaagde in de kosten in.

A. Vandeplas

CORRECTIONELE RECHTBANK TE VEURNE

11e KAMER – 17 NOVEMBER 1995

Voorzitter: de h. Vermeersch

Openbaar ministerie: de h. Verhamme

Advocaten: mr. Ampe en Reynaert

Misdrijf – Rechtspersoon – 1. Aangestelde – Lasthebber – 2. Bescherming van het loon – Vakantiegeld

1. *De feitenrechter beoordeelt op onaantastbare wijze en in concreto welke fysieke persoon het misdrijf dient te worden toegerekend.*

Dit hoeft niet noodzakelijk het orgaan van de rechtspersoon te zijn en de rechter mag rekening houden met delegatie, waardoor bepaalde taken effectief worden overgedragen aan een natuurlijke persoon.

Bij zijn onderzoek moet de strafrechter voor alles rekening houden met de werkelijkheid en zal hij eventueel afstand nemen van de bepalingen opgenomen in de statuten of andere maatschappelijke bescheiden.

2. Zowel art. 42 van de wet van 12 april 1965 op de bescherming van het loon als art. 54 van het K.B. van 28 juni 1971 houdende aanpassing en coördinatie van de wetbepalingen betreffende de jaarlijkse vakantie, bieden de mogelijkheid eventueel de aangestelde of de lasthebber van de werkgever strafrechtelijk verantwoordelijk te verklaren.

Onder aangestelde verstaat de wet een werknemer die in de onderneming over een zeker gezag beschikt.

G. t/ C.

De rechtstreeks gedaagde-beklaagde, houdt voor slechts een bediende van de N.V. De W. geweest te zijn op het ogenblik van de feiten, terwijl zijn echtgenote toen gedelegeerd bestuurster was. Daarvan wordt echter geen bewijs voorgelegd.

De feitenrechter oordeelt op onaantastbare wijze en in concreto welke fysieke persoon de facto het misdrijf toegerekend dient te worden. (Cass., 7 oktober 1974, *Pas.*, 1975, I, 155; Cass., 21 oktober 1980, *Pas.*, 1981, I, 220; Cass., 9 oktober 1984, *Pas.*, 1985, I, 194).

Dat hoeft niet noodzakelijk het orgaan van de rechtspersoon te zijn en de rechter mag rekening houden met delegatie, waardoor bepaalde taken effectief worden overgedragen op een concreet aangewezen natuurlijke persoon. Bij zijn onderzoek moet de strafrechter voor alles rekening houden met de werkelijkheid en moet hij eventueel afstand nemen van bepalingen opgenomen in statuten of andere maatschappelijke stukken. (Cass., 11 januari 1965, *Pas.* 1965, I, 458; Cass., 29 november 1971, *Arr. Cass.*, 1972, 311; Cass., 10 april 1979, *Arr. Cass.*, 1978-79, 953).

Zowel art. 42 van de wet van 12 april 1965 op de bescherming van het loon als art. 54 van het K.B. van 28 juni 1971 houdende aanpassing en coördinatie van de wetbepalingen betreffende de jaarlijkse vakantie, bieden de mogelijkheid eventueel de aangestelde of de lasthebber van de werkgever te bestraffen.

Onder aangestelde verstaat de wet een werknemer die in de onderneming over een zeker gezag beschikt. (Cass., 4 december 1950, *J.T.*, 1951, 132; Cass., 15 september 1981, *R.W.*, 1981-82, 1123 e.v., met noot van H. D. Bosly: «De strafrechtelijke verantwoordelijkheid van de lasthebber of de aangestelde in het sociaal recht»).

Hoewel zowel de arbeidsovereenkomst als de officiële ontslagbrief door de echtgenote van rechtstreeks gedaagde werd ondertekend, blijkt uit de overige stukken in feite dat het rechtstreeks gedaagde-beklaagde, boekhouder van beroep, was welke leiding en toezicht had over het personeel. Zie daaromtrent bv. de aangetekende schrijvens van 5 december 1991 en 10 december 1991 welke door C. Danny werden ondertekend. Het was dezelfde C. die respectievelijk op 15 juni 1992 en 14 augustus 1992 voor de N.V. De W. klacht indiende tegen de burgerlijke partij uit hoofde van verduisteringen in het kader van haar arbeidsovereenkomst, welke klacht werd geseponeerd. Het was ten slotte ook C. die als fysieke verantwoordelijke voor de vennootschap verhoord werd door de arbeidsinspectie in verband met de inbreuken op de sociale wetgeving.

Op geen enkel ogenblik heeft beklaagde laten blijken dat niet hij maar zijn echtgenote, als gedelegeerd bestuurder alleen verantwoordelijk was voor het ontslag en het niet-uitbetalen van het loon.

De rechtbank is dan ook de overtuiging toegedaan dat Danny C. de man was die feitelijk de leiding had over het personeel en die ook bij machte was te zorgen voor de tijdelijke uitbetaling van het loon.

Minstens is beklaagde C. als mededader te beschouwen van zijn echtgenote, die ten tijde van het plegen van de misdrijven gedelegeerd bestuurster zou zijn geweest, terwijl blijkens art. 28 van de wet van 12 april 1965 en art. 94 van het K.B. van 28 juni 1971, de artt. 66 e.v. van het Strafwetboek van toepassing zijn.

De rechtbank acht de rechtstreeks gedaagde-beklaagde dan ook schuldig aan de feiten hem ten laste gelegd.

...

Zonder twijfel kan de burgerlijke partij van het strafrechtelijk verantwoordelijk orgaan van de vennootschap ook persoonlijk schadevergoeding vorderen op grond van art. 1382 B.W. voor het misdrijf dat hij binnen de vervulling van zijn functie heeft gepleegd. (Arbeidshof Antwerpen – afdeling Hasselt, 13 april 1989, *R.W.*, 1989-90, 410-411).

Zulks belet niet dat de burgerlijke partij nog altijd haar schade, specifiek voortvloeiend uit het misdrijf moet bewijzen. De schade bestaat in de niet-betaling zelf van de schuld van de vennootschap. De door de onrechtmatige daad veroorzaakte schade kan in dat geval begroot worden op het bedrag van de schuldvordering die de schuldeisers op de vennootschap verkregen had. De aldus vastgestelde schade zal verminderd worden met het bedrag dat de schuldeiseres bij de uitdeling van haar aangegeven schuldvordering in het faillissement zou ontvangen (J. Ronse e.a., «Overzicht van rechtspraak (1978-1985). Vennootschappen. Aansprakelijkheid van bestuurders en zaakvoerders», *T.P.R.*, 1986, nr. 288, p. 1301, en nrs. 233-234 pp. 1257 en 1258).

Vanzelfsprekend zal de schadevergoeding verminderd moeten worden met de bedragen die de burgerlijke partij eventueel zou ontvangen van het Fonds voor Sluiting van Ondernemingen.

De Arbeidsrechtbank te Veurne heeft de schuldvordering van de burgerlijke partij ten laste van de N.V. De W. bij vonnis van 8 september 1994 onder meer bepaald op 93.233 fr. achterstallig loon en 72.717 fr. De vordering van de burgerlijke partij is beperkt tot dit samengevoegd bedrag van 165.950 fr. Daarop zijn geen moratoire maar wel vergoeden-de interesten verschuldigd vanaf 3 december 1991 tot heden.

NOOT – Tegen bovenstaand vonnis is hoger beroep ingesteld.

BURGERLIJKE RECHTBANK TE MECHELEN

4e KAMER – 26 JUNI 1996

Voorzitter: de h. Luyten

Advocaten: mrs. Desmedt en Janssens

Dwangsom – Verplichting tot overlegging van stukken – Afzonderlijke beslissing

Een dwangsom kan worden opgelegd tot nakoming van een verplichting tot de overlegging van stukken.

Een dwangsom kan worden opgelegd na de hoofdveroordeling en zelfs in een afzonderlijke procedure, bijvoorbeeld door de kortgedingrechter.

N.V. P. t/ De C.

Ondanks het voormelde bevel in het vonnis van 23 mei 1995 heeft verweerder nagelaten de betreffende stukken bij het dossier van de rechtspleging te voegen. De bewering van verweerder dat hij niet meer in het bezit is van de boekhouding is volkomen ongeloofwaardig. Uit zijn eigen schriftelijke verklaring van 14 februari 1992 (stuk 7 dossier eisers), – dus amper twee maanden vóór de gedinginleidende dagvaarding van 29 april 1992 – blijkt immers dat hij in het bezit was van de «volledige boekhouding van het begin van de vennootschap tot en met het einde van de vennootschap». Het is ondenkbaar dat verweerder zich onmiddellijk van deze boekhouding ontdaan zou hebben, a fortiori dat hij dit gedaan zou hebben na de dagvaarding (twee maanden later!) die deze procedure inleidde, waarin eiseres immers expliciet op de jaarrekening steunde.

Er kan dan ook ingegaan worden op de vraag van eiseres om een dwangsom op te leggen voor het geval verweerder niet vrijwillig overgaat tot voeging van de stukken bij het dossier van de rechtspleging waartoe hij bij voormeld vonnis van 23 mei 1995 veroordeeld werd.

Ten onrechte stelt verweerder dat deze vraag tot veroordeling tot een dwangsom niet toelaatbaar is omdat de veroordeling tot betaling van een dwangsom slechts samen met de hoofdveroordeling uitgesproken kan worden. Een dwangsom kan immers wel degelijk uitgesproken worden na de hoofdveroordeling en zelfs bij een afzonderlijke procedure, bv. in kort geding, een principe dat overigens bevestigd werd in art. 5 van de wet van 17 oktober 1990 dat art. 36 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State invoegde (zie o.m. Storme, M., «Een decennium dwangsom» in *Procederen in nieuw België en komend Europa*, Kluwer, Antwerpen, 1991, 337, en aldaar geciteerde rechtsleer en rechtspraak; Storme, M., *R.W.*, 1984-85, 1411; Van Oevelen, A., *R.W.*, 1984-85, 1435).

Eveneens ten onrechte laat verweerder gelden dat de rechtbank haar rechtsmacht dienaangaande zou hebben uitgeput. De rechtsmacht van de rechtbank is slechts uitgeput wat betreft de vordering waarover reeds is geoordeeld, in casu de vordering tot overlegging van stukken, maar geenszins wat betreft de vordering tot veroordeling tot betaling van een dwangsom, die immers slechts thans wordt ingesteld.

Het bevel tot overlegging van stukken kan afgedwongen worden door het opleggen van een dwangsom (zie o.m. Storme, M., «Nemo praecise potest cogi ad factum», in *Gezin en recht in een postmoderne samenleving*, Mys en Breesch, 1994, 23, en aldaar aangehaalde rechtspraak; Huybrechts, L., *TR.D.*, 1993, 852; Kh. Luik, 3 maart 1989, *J.L.M.B.*, 1993, 1274; vgl. Benelux-Gerechtshof, 29 november 1993, *R.W.*, 1993-94, 705).

ARBEIDSRECHTBANK TE OUDENAARDE

2e KAMER – 10 OKTOBER 1996

Voorzitter: de h. Hoedaert

Rechters in sociale zaken: de hh. Helskens en De Clercq

Advocaten: mrs. Thomas en Leterme

Collectieve arbeidsverhoudingen – Technische bedrijfs-eenheid – Ondernemingshoofd – Begrip – Vakbondsafvaardiging – Aanwijzing – Geldigheid

De persoon die de onderneming leidt en met wie de vakbondsafvaardiging onderhandelingen voert, mag worden beschouwd als het ondernemingshoofd. Dit kan de gedelegeerd bestuurder zijn, maar ook de aangestelde die bevoegd is voor de personeelsaangelegenheden.

Het feit dat de term «ondernemingshoofd» niet werd vermeld in het adres van de brief waarin de werknemersorganisatie de naam van een vakbondsafgevaardigde aan de bedrijfsleiding meedeelt, heeft niet de nietigheid van de aanwijzing als gevolg.

V. t/ N.V. S.

In rechte

A. Nopens de aanwijzing van de vakbondsafgevaardigden

1. In de collectieve arbeidsovereenkomst nr. 5 van 24 mei 1971, gesloten in de Nationale Arbeidsraad, werd een beginselverklaring vastgelegd betreffende het statuut van de vakbondsafvaardiging in de onderneming.

De nadere uitwerking diende te gebeuren in collectieve arbeidsovereenkomsten in de paritaire comités of subcomités of collectieve arbeidsovereenkomsten voor bepaalde ondernemingen.

Voor de textielsector, waaronder de verwerende partij onbetwistbaar ressorteert, werd inzake het statuut van de vakbondsafvaardiging op 3 mei 1972 een collectieve arbeidsovereenkomst gesloten, gewijzigd en vervolledigd door de collectieve arbeidsovereenkomsten van 18 juni 1976 en 30 januari 1987.

Voor de aanwijzing van de vakbondsafvaardiging bepaalt artikel 4 het volgende: «De namen van de syndicaal afgevaardigden worden door de werknemersorganisaties bij aangetekend schrijven aan het ondernemingshoofd overgemaakt. – Afschrift van dit schrijven wordt aan de regionale textielwerkgeversorganisaties gestuurd.»

Overeenkomstig artikel 13 van vermelde collectieve arbeidsovereenkomst gaat de bescherming van de vakbondsafgevaardigden in vanaf het ogenblik waarop, overeenkomstig artikel 4 van de overeenkomst, de werkgever nopens de aanwijzing van de vakbondsafgevaardigden op de hoogte is gebracht.

...

3. Nu wordt aangenomen dat de naamloze vennootschap te K. een onderneming uitmaakte, kan worden aanvaard dat aan het ondernemingshoofd of leiding van deze zetel de eerste kennisgeving werd gedaan.

Men kan bezwaarlijk ervan uitgaan dat deze zetel, die een aparte onderneming uitmaakt met meer dan 100 werknemers, geen eigen hoofd of leiding zou hebben.

De interpretatie van de verwerende partij dat onder ondernemingshoofd enkel de gedelegeerd bestuurder dient te worden verstaan, vindt geen steun in de desbetreffende collectieve arbeidsovereenkomst.

Als ondernemingshoofd dient te worden beschouwd de perso(on) die ter plaatse in de (aparte) onderneming leiding geven en met wie de vakbondsafvaardiging in concreto zal samenwerken of onderhandelingen voeren, los van de vennootschapstructuur van de totale groep, die slechts één maatschappelijke zetel heeft.

Hierbij is het niet zonder belang dat op zijn minst de indruk werd gewekt door de verwerende partij dat er een ondernemingshoofd (in de zin van leiding) was te K.

Er is niet alleen de vermelding op het briefpapier, maar er wordt door de heer De C., de plantmanager van de verwerende partij, geantwoord op een specifieke brief inzake de oprichting van de vakbondsafvaardiging, en het wordt ook niet betwist dat deze deelnam aan de onderhandelingen.

Aan de vakbond van de eisende partij wordt naar aanleiding van de onderhandelingen ook een visitekaartje van de heer De C. overhandigd waarop voor de verwerende partij enkel het adres te K. is vermeld.

Deze heer De C. zal bij schrijven dd. 9 november 1993 ook kennis geven van de aanplakking aan de vakbond van de eisende partij. Trouwens is de heer De C. ook bevoegd voor het geven van ontslag en andere personeelsaangelegenheden.

4. Het heeft ook geen belang dat de aangetekende brief was gericht aan de heer bestuurder, nu het duidelijk is dat hiermee geen specifieke bestuurder van de vennootschap werd bedoeld maar diegene die het bedrijf bestuurt of leidt.

Nergens is bepaald dat op straffe van nietigheid het woord ondernemingshoofd dient te worden gehanteerd, en deze term beoogt enkel dat de brief wordt gericht aan de leiding van het bedrijf.

5. Volgens de verwerende partij worden er geen aangetekende brieven afgehaald die worden gericht aan de onderneming te K.

Het baart toch wel enige verwondering dat er in een dergelijke grote onderneming als die van de verwerende partij geen systeem bestaat voor het afhalen van aangetekende brieven gericht aan de exploitatiezetel, waarvan men aan de hand van het briefpapier van de verwerende partij kan veronderstellen dat hij geldt als correspondentieadres.

Wat ook de reden hiervan is, deze tekortkoming kan geen afbreuk doen aan de gevolgen van de aangetekende zending van 24 juni 1993, die correct was geadresseerd en terugkeerde met de melding niet afgehaald (hetgeen er minstens op wijst dat een bericht werd achtergelaten).

De werking van een aangetekende brief is niet afhankelijk van de datum van de ontvangst ervan of van het feit of de geadresseerde er kennis van heeft genomen (Cass., 10 juni 1966, *T.S.R.*, 1966, 207).

Het is nogal evident dat moeilijk een vakbondsafvaardiging zou kunnen worden geïnstalleerd indien het voor de werkgever volstond om een brief niet af te halen.

6. Er is dan nog het argument van de verwerende partij dat zij enkel in kennis werd gesteld van een aantal namen, en zij nooit haar akkoord had gegeven met de aanstelling, zoals was gevraagd in het schrijven van 24 juni 1993.

De installatie van een vakbondsafvaardiging gebeurt eenzijdig door de werknemersorganisaties en is niet afhankelijk van het (voorafgaande) akkoord van de werkgever.

De collectieve arbeidsovereenkomst nr. 5, gesloten in de Nationale Arbeidsraad noch de desbetreffende collectieve arbeidsovereenkomst van 3 mei 1972 vereisen het akkoord van de werkgever, maar spreken enkel van een kennisgeving door de werknemersorganisaties.

Deze kennisgeving doet de bescherming ingaan.

Wanneer de vakbond van de eisende partij in zijn brief van 24 juni 1993 vraagt om een akkoord, dan is dit geen bijkomende voorwaarde voor de installatie maar enkel een be-

leefheidsformule om voor de goede orde bevestiging te ontvangen.

De laatste alinea van de brief van 24 juni 1993 laat geen twijfel, aangezien er wordt gevraagd om de samenstelling van de afvaardiging door middel van aanplakking mee te delen aan het personeel.

POLITIERECHTBANK TE BRUGGE

1e KAMER – 21 OKTOBER 1996

Rechter: de h. Soetemans

Advocaten: mrs. Platevoet loco Van Damme en Priem loco Leys

Verzekering – Ziekte en invaliditeit – Principes

De bijzondere wettelijke regelingen betreffende de subrogatie en het cumulatieverbod als geregeld door de verplichte ziekte- en invaliditeitsverzekering gelden niet voor vrije verzekeringen tegen ziekte en invaliditeit. Voor deze zijn de principes van de sommenverzekeringen van kracht.

L.C.M. t/ Omob

De vordering van eiseres strekt ertoe verweerster zich te zien en te horen veroordelen tot betaling van een bedrag van 6.000 frank in hoofdsom, als schadevergoeding voor een verkeersongeval te De Haan op 18 oktober 1991.

De vordering is gebaseerd op een fout van de verzekerde van verweerster in de zin van artikel 1382/1383 B.W., alsook op het rechtstreeks vorderingsrecht van de benadeelde tegen de verzekeraar (artikel 12 wet van 21 november 1989).

...

Beoordeling

Op 18 oktober 1991 deed zich te Oostende een verkeersongeval voor, waarbij wijlen Lucien Vanheste om het leven kwam.

Bij arrest van de 6e kamer van het Hof van Beroep te Gent van 30 maart 1993 werd de verzekerde van verweerster, Denis V., o.a. veroordeeld wegens onopzettelijke doding, terwijl hij op burgerlijk gebied in solidum met de vrijwillig tussenkomende partij, thans verweerster, veroordeeld werd tot betaling van de diverse schadeloosstellingen, waaronder de begrafeniskosten (onder aftrek van de bijdrage van het ziekenfonds, thans eiseres) aan mevr. Maria C., weduwe van het slachtoffer.

Blijkens de voorliggende stukken ging eiseres over tot uitbetaling van de volgende vergoedingen (zie brief L.C.M. aan O.M.O.B. van 15 februari 1995):

- een overlijdensvergoeding ten bedrage van 6.000 frank, door eiseres uitbetaald in het kader van de verplichte verzekering (art. 61 wet 9 augustus 1963 en art. 238 van het K.B. van 4 november 1963).

- aanvullende overlijdensvergoedingen, respectievelijk ten bedrage van 4.000 frank en 2.000 frank, uitbetaald aan Willy V. in het kader van de vrije verzekering.

Verweerster ging over tot minnelijke regeling van het bedrag van 6.000 frank, door eiseres uitbetaald in het kader van de verplichte verzekering.

Als gesubrogeerde in de rechten van het slachtoffer, steunend op de bepalingen van art. 136, § 2, van het K.B. van 14 juli 1994 (voorheen art. 76^{quater} Z.I.V.-wet) en art. 40 van de wet van 6 augustus 1990, vordert eiseres thans de veroordeling van verweerster tot betaling van de vergoedingen, uitbetaald in het kader van de vrije verzekering.

Er dient te worden vastgesteld dat de bijzondere wettelijke regelingen nopens de subrogatie en het cumulatatieverbod, voorzien door de verplichte ziekte- en invaliditeitsverzekering, niet gelden voor vrije verzekeringen tegen ziekte- en invaliditeit, waaromtrent de principes van de sommenverzekeringen van kracht zijn (zie o.a. J. Ronse, *Schade en schadeloosstelling*, APR, nr. 584, blz. 397).

In het kader van de vrije verzekering (idem voor sommenverzekering) heeft de verzekeringnemer immers de premies voor zichzelf en niet voor de aansprakelijke betaald, terwijl het verzekerd kapitaal geen enkel verband houdt met de werkelijk geleden schade en er derhalve geen subrogatie ten voordele van het verzekeringsorganisme geldt (zie stukken en zie o.a. J. Ronse, o.c., nr. 578, blz. 389).

De vordering van eiseres dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen, nu uit de voorliggende stukken blijkt dat de benadeelden integraal vergoed werden en aangezien de vordering van eiseres handelt over een sommenverzekering zonder enig recht op subrogatie.

RECHTSPRAAK IN KORT BESTEK

Hof Antwerpen (4bis Kamer), 21 oktober 1996

Faillissement – Pand – Pandverzilvering – Bevoegdheid voorzitter – Aanstelling curator

Appellant gaat over tot de pandverzilvering van de handelszaak. De pandgever is inmiddels failliet verklaard. De voorzitter van de Rechtbank van Koophandel te Turnhout stelt in de bestreden beschikking van 7 augustus 1996 de curator aan als pandverzilveraar, mede gelet op de belangen van de overige schuldeisers. Het hoger beroep tegen deze beschikking wordt verworpen:

«Overwegende dat de curator terecht doet gelden dat in casu de beslissing van de voorzitter voor geen enkele kritiek vatbaar is; dat in strijd met de beweringen van appellante het belang van zowel de curator, de pandverzilveraar, de gezamenlijke schuldeisers, als van appellante gelijklopend is in zoverre zij bestaat in het bereiken van een maximale verkoopopbrengst van de activa van de gefailleerde; dat te dezen het hoger beroep dan ook ongegrond voorkomt.»

(Voorzitter: mevr. Beeckman – Advocaten: mrs. Arnauds-Smeets en Van Rompaey – In de zaak: C.V.A. t/ Faill. B.V.B.A. B.)

NOOT – Zie o.m. F. Bouckaert, *Handelszaak in A.P.R.*, 79-80, nr. 177; I. Verougstraete, «De schizotyme curator», *T.B.H.*, 1987, 289-292; *Comm. Voor. Hyp.*, «Wet 25 oktober 1919», 99, nr. 79.

Rb. Antwerpen, 21 mei 1996

Beslag en executie – Uitvoeringsimmunititeit – Art. 1412bis Ger.W. – Vlaams Gewest – Beslag op aandelen GIMV

«Wanneer het Vlaams Gewest zich beroept op de uitvoeringsimmunititeit wat betreft de aandelen die de GIMV in haar opdracht en voor haar rekening aanhoudt en/of aanhield, dan dient zij daarin gevolgd te worden: er kan immers niet ernstig worden beweerd dat het beslag op aandelen van het Vlaams Gewest, die de GIMV in haar naam en voor haar rekening aanhoudt in allerhande ondernemingen in het kader van haar industrieel ondersteuningsbeleid, goederen treft die 'kennelijk niet nuttig' zijn voor de uitoefening van haar taak; die aandelen, hoewel principieel voor vervreemding en vervanging vatbaar, vormen geen eenvoudig vermogensbestanddeel, maar zijn beleidsinstrument.»

(Beslagrechter: mevr. Van Rompay – Advocaten: mrs. Bos-suyt, Wouters loco Delahaye, Schiltz, Tronckoe loco Van Roosbroeck – In de zaak: Vlaams Gewest t/ A. e.a.)

BOEKEN

J. M. BARENDRECHT en H. M. STORM m.m.v. D. D. BREUKERS, P.A.J.N. DAMEN, F.J.M. HENDRIKS, H.P.A.J. KAMP, E.J. KARS, I.C.M. LUTT, E.E. MORÉE, E.W. SCHÖN en J. STEKELENBURG, *Berekening van schadevergoeding*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink, 413 pp.

Het boek behandelt de vraag, naar Nederlands recht, aan de hand van welke normen de omvang van de schadevergoeding bepaald wordt.

De auteurs hebben zich tot doel gesteld een alternatieve theorie omtrent schadeloosstelling te formuleren. De heersende leer, door hen omschreven als de leer dat schade een «situatiegebonden normatief begrip» is, achten zij niet toereikend omdat die theorie geen duidelijk, algemeen richtsnoer verschaft en aldus aanleiding geeft tot een casuïstische benadering, wat ten koste gaat van de coherentie. In een eerste hoofdstuk (pp. 1-63) wordt de voorgestelde alternatieve theorie ontwikkeld. Kort geschetst komt ze hierop neer dat de benadeelde bij wijze van schadevergoeding betaling kan vorderen van de kosten van redelijke maatregelen die hij kan nemen tot herstel van de feitelijke situatie. Daartoe moet bepaald worden of herstel in eerste instantie redelijk is (wat slechts uitzonderlijk niet het geval zal zijn) en wat het redelijke herstellenniveau is (bv. in geval van zaakbeschadiging herstellen, vervangen door een gelijkwaardige dan wel door een nieuwe zaak), dit rekening houdend met de situatie waarin de benadeelde verkeert en zijn behoeften. De kosten van de objectief redelijke en economische maatregelen om dit herstellenniveau te bereiken, zijn dan vergoedbaar. Deze theorie sluit een abstracte berekening – dit is een berekening van schade zonder acht te slaan op specifieke omstandigheden – niet uit voor zover voor een bepaald type schade een bepaalde herstelmaatregel principieel «redelijk» is (bv. in geval van zaakbeschadiging de kosten van herstel voor zover die de vervangingswaarde niet overschrijden). Daarop volgt een bespreking van de regels inzake schadeloosstelling in diverse domeinen: *zaakschade* (pp. 65-122), *gederfde winst en winstafdracht* (pp. 123-136), *schadevergoeding wegens handelen van de overheid* (pp. 137-144), *inbreuk op intellectuele eigendomsrechten* (pp. 145-165) *persoonenschade* (pp. 167-306), *interest en kosten* (pp. 307-320). In een laatste hoofdstuk wordt ten slotte aandacht besteed aan de *procedurele aspecten* (pp. 321-356). Ingevolge de aan (onder meer) onrechtmatige daad en wanprestatie gemeenschappelijke bepalingen van het N.B.W. inzake schadevergoeding komen zowel schadevergoeding wegens wanprestatie (o.m. ten gevolge van niet-afna-

me, ondeugdelijke levering, te late betaling van een geldsom) als schadevergoeding ten gevolge van onrechtmatige daad ter sprake. Ook aan het schadevergoedingsrecht bij onteigening wordt meermaals aandacht besteed.

De relevantie en leesbaarheid van het boek voor de Belgische lezer worden sterk bepaald door een aantal keuzes die de auteurs gemaakt hebben.

Omdat de auteurs in de eerste plaats een wetenschappelijk oogmerk nastreven, is dit boek geen receptenboek waarin de praktijkjurist meteen de door de rechtspraak gehanteerde regels en hun praktische uitwerking terugvindt aan de hand waarvan de schade in een concreet geval berekend kan worden.

De Belgische lezer zal in dit boek evenmin een volledig toegankelijke en systematische beschrijving van het geldende Nederlandse recht terugvinden. De wettelijke bepalingen waarnaar de auteurs verwijzen, worden niet altijd toegelicht; voor voorbeelden wordt herhaaldelijk verwezen naar andere auteurs, van rechtspraak worden niet zelden alleen de vindplaats en een zeer summiere beschrijving van het beslechte punt vermeld. De uiteenzetting is dan ook voor de niet-ingewijde lezer dikwijls vrij abstract.

Het is bovendien moeilijk in te schatten tot welke andere oplossingen de door de auteurs voorgestelde alternatieve theorie leidt. Deze theorie wordt overigens niet altijd geconfronteerd met het geldende recht. Dit is bijvoorbeeld helemaal niet het geval voor het deel «schadevergoeding wegens handelen van de overheid».

De leesbaarheid is problematisch. De auteurs lichten de korte hoofdstukken van hun uiteenzetting (in normaal letterschrift) in daaropvolgende langere tekstblokken (in klein letterschrift) zonder verdere indeling toe, voornamelijk aan de hand van (verwijzingen naar) literatuur en rechtspraak. De leesbaarheid lijdt ernstig daaronder; bovendien maakt een dergelijke structuur het de lezer moeilijk de uiteenzetting te (blijven) volgen.

Dikwijls wordt verwezen naar het buitenlandse recht, voornamelijk het Engelse en Duitse recht. Hoewel de auteurs beklemtoond hebben dat volledigheid daarbij niet beoogd werd, is het voor de lezer niet duidelijk waarom dan weer wel en dan weer niet verwezen wordt naar buitenlands recht. Zo blijft de belangrijke buitenlandse rechtspraak inzake vergoeding van morele schade aan niet-bewuste slachtoffers op p. 262 e.v. onvermeld. Het Belgische recht komt zelden ter sprake. En wanneer het dan toch ter sprake komt, is dit niet altijd foutloos. Zo lijken de auteurs niet te weten dat het Burgerlijk Wetboek hetzelfde wetboek is als de Franse Code civil van 1804 (p. 6). De Belgische jurist is dan ook zonder meer verrast te vernemen dat «in het Duitse en Belgische wettelijke systeem de vergoeding anders dan in geld vooropgesteld (wordt)», anders dan in het Franse recht (p. 6-7). Ten onrechte, ten gevolge van een verkeerde en onvolledige lezing van het rechtspraakoverzicht van Schuermans e.a. (*T.P.R.*, 1994), wordt beweerd dat, ondanks de bezwaren van verzekeringsmaatschappijen, in de Belgische praktijk meestal gekozen wordt voor een periodieke uitkering ter vergoeding van toekomstige schade (p. 53). Met onterechte verwijzing naar hetzelfde rechtspraakoverzicht wordt de compensatoire interest verward met de moratoire interest (p. 307). Het enige arrest van het Belgische Hof van Cassatie dat in het hele boek ter sprake komt (23 mei 1991, *R.W.*, 1991-92, 463), wordt verkeerd geïnterpreteerd. Met verwijzing naar dit arrest betreffende de aansprakelijkheid van de overheid voor bovenmatige (niet-foutieve) hinder, wordt ten onrechte in het algemeen gesteld dat de rechter rekening houdt met de lasten die een particuliere persoon in het gemeenschappelijk belang moet dulden, zonder te verduidelijken dat deze regel geldt ingevolge de specifieke toepasselijke aansprakelijkheidsregel (p. 117).

Uiteraard bevat het boek heel wat materiaal dat een Belgische lezer kritisch kan stemmen ten aanzien van oplossingen naar Belgisch recht voor tal van problemen. Bijvoorbeeld, de vergoedbaarheid naar Nederlands recht van expertise- en buitengerechtelijke kosten (pp. 317-320) contrasteert met de veelal ongenueanceerde afwijzing van dergelijke kosten naar Belgisch recht. De mogelijkheid die het N.B.W. aan de rechter biedt om de schade te begroten op het bedrag van de winst die de aansprakelijke genoten heeft als gevolg van de onrechtmatige handeling («winstafdracht», pp. 134-136), zou ook in België heel wat netelige problemen inzake schade-loosstelling kunnen oplossen (waarover vrij recent bv. Mireille Buydens in *T.B.H.*, 1995, 448-463 inzake inbreuk op intellectuele eigendomsrechten).

Kortom: de kennisname van Nederlands recht en van elementen van buitenlands recht inzake schadeloosstelling is steeds verrijkend. Het besproken boek is daartoe evenwel niet de geschikste noch de betrouwbaarste gids.

Bart De Temmerman

ERRATUM

Koop – Dieren

In het arrest van Hof Gent, 25 oktober 1994, moeten op p. 983 van deze jaargang, eerste kolom, tweede alinea, de verwijzingen in de laatste twee regels als volgt worden gelezen: 1981, p. 189 tot 192; H. De Page, tome IV, nr. 182bis, p. 211; F. Vranken, A.P.R., v° Koopvernieuwigende gebreken (huisdieren), nr. 214, p. 149).

MEDEDELINGEN

Historisch Woordenboek der Nederlandse Rechtstaal

Het project 'Historisch Woordenboek der Nederlandse Rechtstaal' ambieert het opstellen van een comprehensief en explicatief lexicon van de Nederlandse rechtstaal, zoals deze zich heeft ontwikkeld van de 13e eeuw tot ca. 1800. Dit project, onder leiding van em. prof. dr. R.C. van Caenegem en prof. dr. J. Monballyu, wordt gehuisvest aan de Koninklijke Academie van België en wordt gefinancierd door het N.F.W.O. In de aanvangsfase wordt gewerkt aan het afbakenen van het bronnenmateriaal waarop het woordenboek gebaseerd zal zijn. Deze gegevens moeten een overzicht van de schat aan oude rechtstaal zo volledig mogelijk benaderen, en moeten daarna op uniforme wijze worden bewerkt, zodat een alfabetisatie van de trefwoorden, met bijhorende verklaring en bronverwijzing mogelijk wordt. Om dit plan te verwezenlijken, doen wij graag een beroep op vrijwilligers, die gedeeltelijk voor het verzamelen en bewerken van het bronnenmateriaal kunnen zorgen. Uiteraard worden ook raadgevingen omtrent de realisatie van het project ten zeerste op prijs gesteld. Alle geïnteresseerden kunnen zich wenden op volgend adres, telefoon, faxnummer of email: Historisch Woordenboek der Nederlandse Rechtstaal, Paleis der Academiën, Hertogstraat 1, B-1000 Brussel, tel. (0032)02/550.23.49, fax. (0032)02/550.23.35, email: christel.verhas@rug.ac.be
JFHOCV@RULJUR.LeidenUniv.nl

Interactieve diskette «De Kamer van Volksvertegenwoordigers in het federale België»

De Kamer van Volksvertegenwoordigers heeft een interactief programma ontwikkeld met als titel «De Kamer van Volksvertegenwoordigers in het federale België».

Het programma behandelt, gestructureerd en synthetisch, de internationale betrekkingen van België, de rol van de actoren (de burger, de partijen en de media) en de instellingen van het federale België. Bijzondere aandacht werd uiteraard besteed aan de werking van de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Dit informatiepakket is bestemd voor leraars, vormingswerkers, academici en allen die wat meer willen weten over de werking van de federale staat.

De informatie die opgeslagen is op drie diskettes, wordt opgeroepen, onder windows, met een PC die minimaal een 386 processor en 8 MB intern RAM-geheugen moet hebben. De infoschermen die stapsgewijs worden opgebouwd, zijn met elkaar verbonden in een boomstructuur die vlot in alle richtingen kan doorlopen worden.

Het interactief programma wordt aangeboden tegen de prijs van 500 frank. Elke set bevat een handleiding met uitleg over de installatieprocedure en het gebruik van het programma.

Dit informatiepakket kan besteld worden bij de dienst Algemene zaken van de Kamer door middel van een bestelbon (tel. 02/549.81.95 - fax: 02/549.88.00).

Meer info kunt u krijgen bij de heer D. Van den Bossche, directie bij de dienst Public relations van de Kamer (tel.: 02/549.81.77 - fax: 02/549.83.02).

Jaarboek Mensenrechten 1995-96

Interuniversitair Centrum Mensenrechten

Omvang: 505 pag.
ISBN 90 6215 540 5
Prijs: BEF 2.250 / 1.950 abonn.

NIEUWE UITGAVE

Het derde jaarboek mensenrechten is onderverdeeld in drie rubrieken: rechtsleer, rechtspraak en de rubriek 'mensenrechten en beleid'.

In de rubriek '**Rechtsleer**' ligt de nadruk op de problematiek **rond de verhouding tussen Media en Mensenrechten**.

In de rubriek '**Rechtspraak**' zijn de belangrijkste arresten opgenomen, uitgesproken in 1995 en 1996 door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, het Hof van Justitie en Gerecht van Eerste Aanleg van de Europese Gemeenschappen, het Arbitragehof, het Hof van Cassatie en de Raad van State.

De meeste arresten zijn tevens voorzien van een **verklarende noot**.

Het **trefwoordenregister** bevat verwijzingen naar de drie verschenen jaarboeken en is dus **cumulatief**.

Tijdelijke actie: de drie jaarboeken tegen uitzonderlijk gunstige voorwaarden als u zich voor 15 mei 1997 abonneert!!! U betaalt voor de drie jaarboeken samen slechts 4.900 BEF (i.p.v. 6.750 BEF)



MAKLU Uitgevers n.v.

Somersstraat 13/15, 2018 Antwerpen – Tel.: 03/231.29.00 – Fax 03/233.26.59

Vraag onze catalogus 1997 aan !

VERSCHEENEN

BASISWETTEKSTEN INZAKE HET RECHT VAN DE INTELLECTUELE EIGENDOM

Hendrik VANHEES

ISBN 90-5095-002-7 – Omvang: 528 pag. – Prijs: 895,-BF

In dit wetboek worden een groot aantal basiswetteksten op het gebied van de intellectuele eigendom samengebracht (auteursrecht, octrooirecht, merkenrecht, tekeningen- en modellenrecht, de bescherming van topografieën van halfgeleiders, kwekersrecht, de bestrijding van namaak). Zowel internationale overeenkomsten (o.a. het TRIPS-akkoord, het Verdrag van Parijs tot bescherming van de industriële eigendom, de conventie van Bern voor de bescherming van letterkundige en kunstwerken) als Europese wetteksten (o.a. de verordening inzake het Gemeenschapsmerk, de richtlijn databanken) en Belgische wetgeving (o.a. de auteurswet, de octrooiwet, de Benelux Merkenwet, de Benelux Tekeningen- en modellenwet) werden opgenomen.

De materie is bijgewerkt tot 30 september 1996.

INTERSENTIA Uitgevers NV
Antwerpen - Groningen

Churchillaan 108 – 2900 Schoten
☎ 03/658.01.69 – Fax 03/658.71.21

NIEUW

BELANGENCONFLICTEN IN NAAMLOZE VENNOOTSCHAPPEN

Philippe Ernst

Omvang: ± 1.100 pag. – ISBN 90-5095-006-X – Prijs: 5.950,-BF

Deze in linnen band gebonden uitgave verschijnt eind april 1997

Met voorwoord van Prof. Dr. H. Braeckmans

Het tegenstrijdig belang op het niveau van de raad van bestuur (art. 60 en 60bis Venn. W.) is ongetwijfeld één van de meest actuele en omstreden onderwerpen in het vennootschapsrecht, vooral sinds de wetwijzigingen van 18 juli 1991 en van 13 april 1995. Het voorstel om misbruik van vennootschapsgoederen strafbaar te stellen kan dit slechts accentueren.

De auteur wijdt aan deze wettelijke regelingen een omstandige en kritische analyse. Dit proefschrift, dat op 24 september 1996 aan de Universitaire Instelling Antwerpen werd verdedigd, biedt echter nog veel meer.

Omdat de juridische problematiek van de belangenconflicten gemeenschappelijk is aan alle rechtsfiguren die vertegenwoordiging of optreden in andermans belang impliceren (bv. lastgeving, voogdij, commissie, bemiddeling, bewind, publieke mandaten), onderzoekt Dr. Ph. Ernst welke algemene regels en beginselen in het gemeenrechtelijk vertegenwoordigingsrecht gelden t.a.v. het contracteren met zichzelf ("Selbstkontrahieren"), het "dienen van twee heren" en andere belangenconflicten (deel I). Vervolgens wordt nagegaan of de gemeenrechtelijke regels ook kunnen worden toegepast op bestuurders en zaakvoerders van vennootschappen en hoe die regels zich verhouden t.o.v. de wettelijke belangenconflictrechtsregels (art. 60 en 133 Venn. W.).

De auteur stelt een model op voor een zinvolle, efficiënte belangenconflictrechting en formuleert voorstellen de lege ferenda (deel II).

Vernieuwend, zelfs grensverleggend, is het derde deel over belangenconflicten van aandeelhouders, op het niveau van de algemene vergadering. Dr. Ph. Ernst doet een voorstel de lege ferenda om bij bepaalde belangenconflicten van aandeelhouders (o.m. bij stemming over kwijting) een stemverbod in te voeren. Meer algemeen pleit hij voor de erkenning van een op de aandeelhouders rustende plicht tot goede trouw tegenover de vennootschap en de medevennoten. Tenslotte wordt ook m.b.t. intra-groepsverrichtingen een voorstel de lege ferenda gedaan (deel III).

Uit het voorwoord van Prof. Dr. H. Braeckmans:

"Op grond van de met omvangrijk nationaal en rechtsvergelijkend bronnenmateriaal gesteunde analyse, op basis van de wetenschappelijk verantwoorde stellingen en met inachtnaam van de originaliteit van het onderzoek en de hoge actualiteitswaarde, is dit doctoraatswerk een groot meesterwerk en een mijlpaal in de studie van het belangenconflict van bestuurder en aandeelhouder van de naamloze vennootschap".

INTERSENTIA Uitgevers NV
Antwerpen - Groningen

Churchilllaan 108 – 2900 Schoten
☎ 03/658.01.69 – Fax 03/658.71.21