# Hof van Cassatie: Arrest van 11 September 1992 (België). RG 7778

* Date : 11-09-1992
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-19920911-1
* Numéro de rôle : 7778

HET HOF; - Gelet op het bestreden arrest, op 14 januari 1991 door het Hof van Beroep te Antwerpen gewezen;
Over het middel, gesteld als volgt : schending van de artikelen 1134 en 1733 van het Burgerlijk Wetboek,
doordat het hof van beroep verweersters hoger beroep gegrond en dienvolgens eiseres' vordering in tussenkomst en vrijwaring tegen verweerster ongegrond verklaart, o.m. op grond : "(...) dat uit de overgelegde stukken blijkt dat (verweerster), samen met haar echtgenoot Lucien Hermans, op 25 september 1979, met (eiseres) een handelshuurovereenkomst aanging, waarbij vanaf 1 januari 1981, het goed gelegen Hoevezavellaan 5 te Genk-Waterschei, in huur werd gegeven voor een periode van negen jaar; ... dat vervolgens bij overeenkomst, eveneens d.d. 25 september 1979, het kwestieuze pand in onderhuur werd gegeven aan (verweerster), tevens met ingang van 1 januari 1981; (...) dat uit de lezing van de beide handelshuurovereenkomsten d.d. 25 september 1979 blijkt dat (verweerster) enerzijds de hoedanigheid heeft van mede-verhuurder-eigenaar, en anderzijds optreedt als onderhuurster van hetzelfde onroerend goed; dat nochtans geen enkele wettelijke bepaling uitsluit dat éénzelfde persoon gelijktijdig eigenaar en onderhuurder kan zijn, ingevolge het huurcontract, niet meer over het genot van het verhuurde goed kan beschikken als eigenaar (cfr. Cass., 14 juni 1979, J.T., 1979, 693); dat anderzijds (verweerster) niet aantoont dat de beide huurovereenkomsten slechts een juridische constructie zijn, die niet aan de realiteit zou beantwoorden; (...) dat er immers geen elementen worden bijgebracht, waaruit kan worden vastgesteld dat partijen, bij het aangaan van de huurovereenkomsten, een andere bedoeling hadden of een andere regeling in werkelijkheid beoogden, zodat er te dezen geen simulatie kan worden aangenomen; dat evenmin blijkt dat partijen aan wetsontduiking hebben gedaan door toepassing te maken van de huurovereenkomst, ten einde zich enig voordeel te verschaffen, dat door een andere bepaling van dwingend recht is verboden; (...) dat te dezen derhalve terecht door het bestreden vonnis werd aanvaard dat (verweerster) als onderhuurster dient beschouwd, nu is vastgesteld dat de beide handelshuurovereenkomsten op regelmatige wijze werden aangegaan, en er geen enkel bewijs voorligt dat deze regeling bedoeld was om de reële toestand te verdoezelen; (...) dat de aansprakelijkheid vastgelegd in art. 1733 B.W. berust bij de huurder, zijnde in casu (eiseres), die dan ook t.o.v. (verweerster), als verhuurster, de verplichting heeft het gehuurde goed terug te geven, na het verstrijken van de huurtijd; ... (...) dat anderzijds wel vaststaat dat in casu de hoofdverhuurders, zijnde de echtgenoten Hermans-De Bel, steeds het volle genot hebben behouden van hun eigendom, - ondanks het contract van huur -, en zulks ingevolge de onderverhuring, aan (verweerster), die samen met haar echtgenoot de café-uitbating deed; dat hieruit volgt dat de eigenaars-verhuurders aan (eiseres) het genot van het gedeelte van het verhuurde goed hebben afgestaan, doch dat zij zelf, dan als onderhuurder hetzelfde genot weer bekwamen, zodat er in feite een toestand werd geschapen waarbij de huurder, (eiseres), en de verhuurder, doch in de hoedanigheid van onderhuurder, samen en gelijktijdig bepaalde rechten op het gehuurde goed konden laten gelden; (...) dat hoger vernoemde toestand dan ook dient beoordeeld als een situatie waarin huurder en verhuurder gelijktijdig het verhuurde goed betrekken, zodat de aansprakelijkheidsregel, vervat in art. 1733 B.W. in dit geval geen toepassing vindt (...); dat immers, in casu de verplichting van de huurder erin bestond enkel aan de verhuurder het volledig genot over hun eigendom terug te verschaffen, geno
t dat zij echter steeds hadden behouden, en samen met de huurder, gedurende de huurtijd, hebben uitgeoefend; (...) dat derhalve (eiseres) bij het einde van de huurtijd, enkel de verplichting heeft t.o.v. de verhuurder, de volledige detentie over de zaak terug te laten, en niet de teruggave van de verhuurde zaak zelf; dat deze toestand helemaal niet is voorzien in art. 1733 B.W., zodat dit art. dan ook niet toepasselijk is ten dezen, en (verweerster) geen aansprakelijkheid i.v.m. brand draagt t.o.v. (eiseres), wier vordering in tussenkomst en vrijwaring dan ook ongegrond is",
terwijl artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek, luidens hetwelk de huurder - behoudens de in dit artikel bepaalde gevallen - aansprakelijk is voor brand, gegrond is op de verplichting van de huurder, op het einde van de huur, aan de verhuurder het goed terug te geven dat laatstgenoemde hem had geleverd en waarvan hij hem, derhalve, het houderschap had overgedragen, en daaruit o.m. volgt dat, wanneer verhuurder en (hoofd)huurder allebei tijdens de gehele duur van de verhuring gezamenlijk het verhuurde goed onder zich hebben gehouden, de verplichting van de huurder niet kan zijn aan de verhuurder het gehuurde goed terug te geven, doch enkel aan deze laatste het uitsluitend houderschap van het goed over te laten, waaromtrent niets is bepaald in artikel 1733, dat alsdan derhalve niet toepasselijk is; deze regel weliswaar eveneens onverkort van toepassing is op de verhouding tussen de hoofdhuurder, als verhuurder, en de onderhuurder, doch de omstandigheid dat laatstgenoemde tevens eigenaar-verhuurder van het goed is, geenszins belet dat de onderhuurder, ten aanzien van de hoofdhuurder, gehouden blijkt tot teruggave van het goed, op het einde van de onderhuur en, bijgevolg, ook contractueel aansprakelijk blijft, krachtens artikel 1733, voor de brand die dit goed heeft geteisterd; diezelfde omstandigheid evenmin tot gevolg heeft dat een onvolledige onderhuurovereenkomst tot stand zou komen, waarbij de onderhuurder - in zijn verhouding tot de hoofdhuurder - niet tot teruggave van het goed zou zijn gehouden; de onderhuur integendeel een van de hoofdhuur volstrekt te onderscheiden autonome overeenkomst is, waarbij de hoofdhuurder het genot van het verhuurde goed overdraagt aan een onderhuurder, zodat het hof van beroep, hoewel het vaststelt, enerzijds, dat "geen enkele wettelijke bepaling uitsluit dat éénzelfde persoon gelijktijdig eigenaar en onderhuurder kan zijn" en, anderzijds, "dat de beide handelshuurovereenkomsten op regelmatige wijze werden aangegaan, en er geen enkel bewijs voorligt dat deze regeling bedoeld was om de reële toestand te verdoezelen", nochtans niet wettig weigert aan de tussen de rechtsvoorganger van eiseres en verweerster op 25 september 1979 gesloten onderhuurovereenkomst, betreffende de in artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde aansprakelijkheid van verweerster als onderhuurster, gegrond op haar teruggaveverplichting van het goed jegens de hoofdhuurder, het gevolg te verlenen dat deze tussen partijen heeft (schending van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek), en evenmin wettig, om eiseres' vordering, als hoofdhuurster-verhuurster, tegen verweerster, als (onder)huurster, ongegrond te verklaren, steunt op de vaststelling dat verweerster tegelijkertijd (hoofd)verhuurster en onderhuurster was en in die hoedanigheid, samen en gelijktijdig met eiseres als hoofdhuurster, "bepaalde rechten op het gehuurde goed kon laten gelden" derwijze dat "huurder en verhuurder gelijktijdig het verhuurde goed betrekken" (schending van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek) :
Overwegende dat een overeenkomst van onderhuur een nieuwe huurovereenkomst is waardoor tussen de hoofdhuurder en de onderhuurder autonome verbintenissen ontstaan, waarbij de hoofdhuurder het genot van het gehuurde goed geheel of gedeeltelijk overdraagt aan de onderhuurder;
Overwegende dat krachtens artikel 1733 (oud) van het Burgerlijk Wetboek, de huurder, behoudens de in dat artikel bepaalde gevallen, aansprakelijk is voor brand; dat die bepaling eveneens geldt voor de onderhuurder ten aanzien van de hoofdhuurder;
Overwegende dat de omstandigheid dat de onderhuurder tevens eigenaar en hoofdverhuurder is, er niet aan de weg staat dat de onderhuurder tegenover de hoofdhuurder is aansprakelijk is voor brand;
Overwegende dat het arrest oordeelt dat verweerster als onderhuurster niet aansprakelijk is voor de brand omdat zij tevens eigenares en hoofdverhuurster is van het aan eiseres verhuurde pand, "zodat er in feite een toestand werd geschapen waarbij de huurder en de verhuurder, doch in de hoedanigheid van onderhuurder, samen en gelijktijdig bepaalde rechten op het gehuurde goed konden laten gelden"; dat het evenwel niet vaststelt dat de hoofdhuurster en de onderhuurster het gehuurde goed gelijktijdig betrekken;
Dat het aldus zijn beslissing niet naar recht verantwoordt;
Dat het middel gegrond is;
Om die redenen, vernietigt het bestreden arrest behalve in zoverre dit het hoger beroep toelaatbaar verklaart, beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde arrest; verklaart dit arrest bindend voor de N.V. Algemene Verzekeringsmaatschappij voor de Middenstand en voor de N.V. De Luikse Verzekering; houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over; verwijst de aldus beperkte zaak naar het Hof van Beroep te Brussel.