# Hof van Cassatie: Arrest van 26 November 1992 (België). RG 9379

* Date : 26-11-1992
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-19921126-9
* Numéro de rôle : 9379

HET HOF; - Gelet op het bestreden vonnis, op 11 december 1990 door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel in hoger beroep gewezen;

 Over het middel : schending van de artikelen 97 van de Grondwet, 1134, 1289, 1290, 1291, 1319, 1320, 1322 van het Burgerlijk Wetboek en miskenning van het algemeen rechtsbeginsel van de wilsautonomie, dat inzonderheid in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd,

 doordat de rechtbank, op het incidenteel hoger beroep van verweerster tot veroordeling van eiseres in de betaling van de door Sommelette gestorte huurwaarborg ten belope van 175.998 frank, vermeerderd met de vergoedende interest vanaf 5 februari 1985, die vordering gegrond verklaart en bijgevolg zegt dat het bedrag van het door Sommelette gestorte bedrag van de huurwaarborg aan de failliete boedel is verschuldigd, evenwel zonder interest, en dat er geen schuldvergelijking dient te gebeuren op grond "dat in het kader van een faillissement schuldvergelijking alleen plaatsheeft en overigens alleen kan plaatshebben in zoverre de wederkerige schulden en schuldvorderingen zeker; vaststaand en opeisbaar zijn voor het faillissement; dat er geen schuldvergelijking kan plaatshebben als die schulden en schuldvorderingen die kenmerken niet voor het faillissement vertoonden (...); dat op die regel alleen een uitzondering wordt gemaakt voor de schuldvergelijkingen ex eadem causa (...), wat te dezen niet het geval is; dat het immers vaststaat dat de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking is van eventuele huurschade die de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst vaststelt; dat de verhuurder, zodra de afwezigheid van huurschade is vastgesteld, ipso facto verplicht is die huurwaarborg aan zijn huurder terug te geven en derhalve schuldenaar van het bedrag ervan wordt, hetgeen door (eiseres) overigens helemaal niet werd betwist; dat de door haar gevraagde schuldvergelijking evenwel in geen enkel geval kan plaatshebben, nu zij pas na het faillissement schuldenaar van Sommelette is geworden, sinds uit de aanvullende conclusie (van eiseres), die op 5 februari 1987 (dus drie maanden na het faillissement) is neergelegd, blijkt dat zij geen enkele vergoeding voor huurschade dient te ontvangen; dat het overigens buiten kijf staat dat de wederkerige schulden en schuldvorderingen totaal verschillende oorzaken hebben, nu het voor de gefailleerde gaat om de uitvoering van een wederkerige overeenkomst die reeds voor het faillissement was beëindigend, en voor (eiseres) om de teruggave aan de gefailleerde, en bijgevolg aan de boedel, van een geldsom die bij haar in bewaring was gegeven tot dekking van huurschade en waarbij die bewaargeving doelloos is geworden als blijkt dat er wegens huurschade niets is verschuldigd; dat immers beslissen dat er na het faillissement schuldvergelijking moet gebeuren, zoals de eerste rechter heeft gedaan, tot gevolg heeft dat de gefailleerde een gedeelte van zijn schuld van achterstallige huur na het faillissement betaalt, terwijl artikel 444 van het Wetboek van Koophandel elke betaling na het faillissement verbiedt; dat het betoog van (eiseres), volgens hetwelk de verbintenissen van de partijen dezelfde oorsprong hebben, en de verbintenis tot betaling van de bij overeenkomst bepaalde vergoeding tot beëindiging ten laste van Sommelette, enerzijds, en de verbintenis tot teruggave van de huurwaarborg na de eindafrekening tussen partijen te haren laste, anderzijds, uit de, bij het vonnis van 19 februari 1986 uitgesproken ontbinding van de huurovereenkomst zijn ontstaan, onverenigbaar is met het algemeen aangenomen feit dat de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking is van de eventuele huurschade vastgesteld na het einde van de huurovereenkomst, waarbij (eiseres) in haar conclusie neergelegd op

 5 februari 1987 uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van elke huurschade; dat bijgevolg dient te worden beslist dat het bedrag van de door Sommelette gestorte huurwaarborg aan de failliete boedel verschuldigd is, zij het zonder interest, (...)",

 derde onderdeel, het bestreden vonnis, door te oordelen dat het vaststaat dat de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking is van de eventuele huurschade die de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst vaststelt, het beginsel van de wilsautonomie miskent dat de contractuele verhoudingen tussen verhuurder en huurder beheerst en dat inzonderheid is vastgelegd in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek, evenals de verbindende kracht van de in het middel aangewezen overeenkomst tussen de partijen inzake de bestemming van de huurwaarborg, die is ingesteld om de goede uitvoering van de overeenkomst te waarborgen (schending van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek), of althans niet zonder miskenning van de bewijskracht van artikel 5 van de huurovereenkomst van 25 januari 1965, als vervangen bij artikel 3 van de overeenkomst van huurhernieuwing van 5 juli 1977 en die is overgenomen bij de huurhernieuwing van 15 mei 1984 (artikelen 2 en 3), naar recht heeft kunnen beslissen dat de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking was van de eventuele huurschade vastgesteld door de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst, nu voornoemd artikel bevestigt dat de huurwaarborg was gestort tot waarborg van de goede uitvoering van de huurovereenkomst (schending van de artikelen 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek) en bijgevolg niet naar recht heeft kunnen beslissen dat de voorwaarden voor wettelijke schuldvergelijking niet waren vervuld voor het vonnis van faillietverklaring, op grond dat eiseres pas na het faillissement schuldenaar is geworden, sinds uit haar conclusie blijkt dat haar geen huurschade dient te worden betaald, terwijl haar schuldvordering, inzonderheid wegens achterstallige huur, voor dat vonnis onbetwist en opeisbaar was en die huurovereenkomst op dat ogenblik reeds was beëindigd, zoals het bestreden vonnis op bladzijde 21 vaststelt, en de voorwaarden voor wettelijke schuldvergelijking bijgevolg voor het vonnis van faillietverklaring waren vervuld (schending van de artikelen 1289, 1290 en 1291 van het Burgerlijk Wetboek) :

 Wat het derde onderdeel betreft :

 Overwegende dat het bestreden vonnis oordeelt "dat het immers (...) vaststaat dat de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking is van eventuele huurschade die de verhuurder bij het einde van de huurovereenkomst vaststelt; (...) dat de verhuurder, zodra de afwezigheid van huurschade is vastgesteld, ipso facto verplicht is die huurwaarborg aan zijn huurder terug te geven en derhalve schuldenaar van het bedrag ervan wordt, hetgeen door (eiseres) overigens helemaal niet werd betwist; (...) dat de door haar gevraagde schuldvergelijking evenwel in geen enkel geval kan plaatshebben, nu zij pas na het faillissement schuldenaar van Sommelette is geworden, sinds uit de aanvullende conclusie (van eiseres), die op 5 februari 1987 (dus drie maanden na het faillissement) is neergelegd, blijkt dat zij geen enkele vergoeding voor huurschade dient te ontvangen";

 Overwegende dat, enerzijds, artikel 5 van de huurovereenkomst van 25 januari 1965, als vervangen bij artikel 3 van de overeenkomst van huurhernieuwing van 5 juli 1977, als volgt luidt : "Tot waarborg van de goede uitvoering van deze overeenkomst stort de huurder, bij de ondertekening van deze overeenkomst, een aanvullend bedrag dat overeenstemt met drie maanden huur op rekening van de verhuurder. (...) Die waarborg wordt aan de huurder terugbetaald bij het einde van de huurovereenkomst na aftrek van hetgeen hij, op welke grond ook, aan de verhuurder nog zou zijn verschuldigd en nadat, indien de verhuurder dat wenselijk acht, een plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed is opgemaakt";

 Overwegende dat het bestreden vonnis, dat zegt dat "de enige oorzaak van de huurwaarborg de dekking is van de eventuele huurschade" voornoemd beding uitlegt op een wijze die met de bewoordingen ervan onverenigbaar is;

 Overwegende dat, anderzijds, het bestreden vonnis vaststelt dat de eerste rechter, bij een vonnis van 19 februari 1986 dat bij voorraad uitvoerbaar is verklaard, niettegenstaande voorziening en zonder borgstelling, heeft beslist dat de huurovereenkomst tussen Sommelette en eiseres ten laste van eerstgenoemde is beëindigd en hem heeft veroordeeld om haar de achterstallige huur en toebehoren ten belope van 737.542 frank te betalen evenals een overeengekomen ontbindingsvergoeding van 351.996 frank;

 Overwegende dat de appelrechter, hoewel hij dat vonnis grotendeels vernietigt en bij wijze van nieuwe beschikkingen uitspraak doet, verweerster toch veroordeelt tot betaling aan eiseres, inzonderheid op grond van dezelfde redenen, te weten "achterstallige huur" en "vergoeding wegens beëindiging", van de geldsommen respectievelijk ten belope van 351.996 frank en 175.998 frank;

 Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat er op 19 februari 1986, datum waarop de huurovereenkomst werd beëindigd, dus voor het vonnis van faillietverklaring van Sommelette d.d. 13 november 1986 van de Rechtbank van Koophandel te Dinant, wederkerige schulden bestonden, te weten achterstallige huur en ontbindingsvergoeding ten laste van Sommelette en teruggave van de huurwaarborg ten laste van eiseres;

 Overwegende dat de rechtbank bijgevolg niet naar recht beslist dat de voorwaarden voor de wettelijke schuldvergelijking voor het faillissement niet waren vervuld;

 Dat het onderdeel in zoverre gegrond is;

 Om die redenen, zonder het eerste en het tweede onderdeel te moeten onderzoeken, vernietigt het bestreden vonnis in zoverre het uitspraak doet over de vordering van verweerster qualitate qua tot het bekomen van de teruggave van de huurwaarborg ten belope van 175.998 frank in handen van eiseres en over de desbetreffende schuldvergelijking; beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde vonnis; houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over; verklaart dit arrest bindend voor de partij Kerkhof; verwijst de aldus beperkte zaak naar de Rechtbank van Eerste Aanleg te Nijvel, zitting houdende in hoger beroep.