# Hof van Cassatie: Arrest van 6 November 1997 (België). RG C950349N

* Date : 06-11-1997
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-19971106-9
* Numéro de rôle : C950349N

HET HOF,

 Gelet op het bestreden vonnis, op 23 juni 1995 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge;

 Over het tweede middel, gesteld als volgt : schending van artikelen 1147, 1148, 1168, 1181, 1319, 1320, 1322, 1689, 1690(oud), 1709, van het Burgerlijk Wetboek, vóór de wijziging bij de wet van 6 juli 1994, 13, 15, eerste lid, 16, I, 3°, van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten met het oog op de bescherming van het handelsfonds, vormend afdeling IIbis, van hoofdstuk II, van titel VIII, van boek III, van het Burgerlijk Wetboek,

 doordat het bestreden vonnis van gedeeltelijke bevestiging de door eisers ingestelde vordering tot huurhernieuwing ongegrond verklaart en voor recht zegt dat aan de lopende huurovereenkomst tussen eisers en verweerders sub n° 1, gesloten op 15 december 1984 betreffende het gehuurde goed gelegen te 8420 Wenduine, Zeedijk 26, en bestaande uit een tea-room gelegen op het gelijkvloers, de kelderingen, het terras, twee kamers op de vierde verdieping en drie kamers op de vijfde verdieping en één appartement op de eerste verdieping, een einde is gekomen op 31 december 1993, eisers veroordeelt het goed te verlaten op last van uitdrijving, en eisers veroordeelt tot betaling aan verweerders sub n° 1 van een bezettingsvergoeding van 1.500 fr. per dag te rekenen vanaf 1 januari 1994 tot de dag der definitieve terbeschikkingstelling, met gemeenverklaring van het vonnis aan verweerders sub n° 2, op volgende gronden : Cruciale betwisting terzake betreft de rechtsgeldigheid van de aanvraag tot huurhernieuwing in datum van 8 juli 1992 door eisers aan verweerders sub n° 1 gericht. Zoals reeds gesteld richtten eisers hun aanvraag tot huurhernieuwing enkel aan verweerders sub n° 1, en niet aan verweerders sub n° 2, zijnde de kopers van het gehuurde pand ... In de rechtsleer en de rechtspraak wordt algemeen gesteld dat wanneer de huurder op de hoogte is van de verkoop hij de aanvraag tot huurhernieuwing dient te richten aan de nieuwe eigenaar, zijnde de enige persoon die in werkelijkheid in staat is een huurhernieuwing toe te staan. Indien evenwel de verkoper zich een genotsrecht heeft voorbehouden en zulks ter kennis van de huurder is gebracht dient de aanvraag gericht te worden aan de verkoper. Indien op het ogenblik van de aanvraag tot huurhernieuwing het pand is verkocht buiten medeweten van de huurder, kan deze rechtsgeldig de aanvraag richten aan de verkoper, doch in dit geval zal niet deze laatste de aanvraag dienen te beantwoorden doch zal hij de huurder dienen in te lichten van de verkoop en de aanvraag overmaken aan de koper aan wie het vrij staat deze hernieuwing al dan niet toe te staan. Wordt de aanvraag door de koper op gemotiveerde basis geweigerd dan zal de huurder zich niet kunnen beroepen op een afwezigheid van overschrijving van de verkoop, waarvan hij inmiddels in kennis werd gesteld. Hoe dan ook zijn het de kopers die de aanvraag tot huurhernieuwing dienen te beantwoorden, ook wanneer de verkoop slechts aan de huurder tegenstelbaar wordt nadat hij de aanvraag had ingediend, aangezien de kopers persoonlijke motieven kunnen laten gelden om de huurhernieuwing te weigeren, motieven welke niet steeds ook door de verkopers kunnen aangewend worden. In casu staan we voor de situatie waarbij eisers als huurder op het ogenblik van het betekenen van hun aanvraag tot huurhernieuwing zeer goed op de hoogte waren én van het feit zelf van de verkoop é

n van de inhoud van de onderhandse verkoopsovereenkomst. Zulks blijkt zeer duidelijk uit de inhoud van de dagvaardingen in kort geding dd. 20.12.1991 en ten gronde dd. 25.2.1992 telkenmale van eisers waarin deze zelfs de nietigverklaring der beide overeenkomsten vorderden. Bij schrijven van 9.1.1992 werd hen ten andere de volledige verkoopscompromis m.b.t. het door hen gehuurde goed overgemaakt door de raadsman van verweerders sub n° 2. Weliswaar staat vermeld onder punt 1 van de verkoopsvoorwaarden dat de koper van het gekochte goed zal genieten in volle eigendom en genot "te rekenen van het verlijden van de notariële akte". Dit betekent bijgevolg dat er een eigendomsvoorbehoud bestaat tot aan het verlijden van de notariële akte, die, niettegenstaande het tussengekomen vonnis van 7.2.1994 en niettegenstaande de clausule uit de compromis dat de notariële akte moet worden verleden op het eerste verzoek van de koper binnen de vier maanden na verloop der opschortende voorwaarde, op heden nog steeds niet verleden werd. Ingevolge het niet-verlijden van deze akte bestaat het eigendomsvoorbehoud aldus nog steeds. Dit betekent bijgevolg dat de huurhernieuwingsaanvraag wel rechtsgeldig aan verweerders sub n° 1 kon worden betekend doch dat, gelet op het feit van de verkoop zelf, het aan de kopers toekwam deze aanvraag te beantwoorden hierbij gebruik makende van persoonlijke weigeringsmotieven zoals in casu afbraak en wederopbouw, motieven die begrijpelijkerwijze niet door de verkopers mede konden gehanteerd worden op gevaar af hun eigen goed te moeten afbreken en opnieuw op te bouwen. Verweerders sub n° 1 zouden zich trouwens in een volkomen onmogelijke situatie bevinden wanneer zij ertoe zouden gehouden zijn hun eigen weigeringsreden (persoonlijk gebruik) uit te voeren nu deze kompleet onverenigbaar is met de geplande verkoop en de doelstellingen van de kopers. Dit zou m.a.w. betekenen dat verweerders sub n° 1 tot het onmogelijke zouden gehouden zijn, hetgeen in ons juridisch rechtsbestel uiteraard niet kan noch vermag. Dat dit alles ook de bedoeling was van de bij de koop betrokken partijen blijkt genoegzaam uit de inlassing van hoger geciteerde bijzondere voorwaarde in de compromis m.b.t. de houding van de verkopers in te nemen bij een vraag tot huurhernieuwing vanwege de zittende huurders. Aangezien deze laatsten nog voor de huurhernieuwing in kennis waren van de inhoud van deze verkoopscompromis waren zij bijgevolg tevens op de hoogte van de bijzondere voorwaarde en diende het hen aldus niet te verwonderen dat hun aanvraag in eerste instantie door de kopers werd beantwoord ... Rest thans nog de vraag in hoeverre de weigeringsreden door verweerders sub n° 2 opgegeven, kan worden aangenomen. Welnu, terzake dient de rechtbank vast te stellen dat tegen de ernst van de opgegeven reden van afbraak en wederopbouw (art. 16, I, 3°) door eisers geen enkele grief wordt aangebracht, zodat deze weigeringsreden als voldoende ernstig kan worden beschouwd. Gelet op hetgeen voorafgaat dringt zich bijgevolg het besluit op dat de handelshuurovereenkomst tussen partijen een einde heeft genomen op 31 december 1993 zodat eisers het pand vanaf 1 januari 1994 bezetten zonder enig recht noch titel,

 terwijl, eerste onderdeel, de onderhandse overeenkomst dd. 24 november 1991, waarbij verweerders sub n° 1 het door eisers gehuurde pand aan verweerders sub n° 2 verkochten en de huurrechten met bijkomende clausule aangaande de positie van verweerders bij een eventuele aanvraag tot huurhernieuwing overdroegen,

 aan eisers niet is betekend geworden en eisers evenmin deze overdracht van verweerders sub n° 1 op verweerders sub n° 2 met bijkomende clausule in een authentieke akte aanvaard hebben; dat dientengevolge deze overdracht aan eisers niet tegenstelbaar was en eisers gerechtigd waren de huurhernieuwing met brief van 8 juli 1992 aan verweerders sub n° 1 te vragen en de brief van 18 september 1992, waarbij verweerders sub n° 2, optredend als nieuwe eigenaar, de door eisers gevraagde huurhernieuwing weigerden om het goed af te breken en herop te bouwen, hen evenmin tegenstelbaar is; dat het feit dat de overdracht door verweerders sub n° 1 aan eisers bij brief van 9 januari 1992 ter kennis was gebracht aan de niet-tegenstelbaarheid van deze overdracht geen afbreuk doet, daar enerzijds de bij artikel 1690 voorziene formaliteiten daardoor niet vervuld zijn en anderzijds eisers zich nooit als schuldenaar van verweerders sub n° 2 erkend hebben noch zich zo gedragen hebben en het bestreden vonnis vaststelt dat eisers niet te goeder trouw zouden gehandeld hebben (schending van art. 1689, 1690 BW); dat het feit dat door deze niet-tegenstelbaarheid verweerders in een onmogelijke situatie zouden geraken en verweerders sub n° 1 de door verweerders sub n° 2 ingeroepen weigeringsreden zelf niet zouden kunnen aanvoeren aan deze niettegenstelbaarheid geen afbreuk doet; dat immers het niet vervullen van de bij artikel 1690 BW voorziene formaliteiten geen overmacht in hoofde van verweerders uitmaakt (schending van art. 1147, 1148, 1690 BW) en het ingeroepen motief van weigering der huurhernieuwing op grond van afbraak en wederopbouw van het pand een persoonlijk karakter heeft (schending van art. 16, I, 3°, van de wet van 30 april 1951);

 tweede onderdeel, verweerders sub n° 2, toen zij de door eisers gevraagde huurhernieuwing weigerden met hun brief van 8 juli 1992, gegrond op hun wil het goed af te breken en weder op te bouwen, niet in het genot waren van het bezit noch van de volle eigendom van het verkochte pand; dat immers de verplichtingen van overdracht van genot en volle eigendom door verweerders door sub n° 1 aan verweerders sub n° 2 geschorst waren ingevolge de niet-vervulling van de schorsende voorwaarde waaraan deze overdracht onderworpen was, nl. het verlijden van de notariële akte (schending van art. 1168, 1181, BW); dat het gebrek aan effectief genot en eigendom van het pand in hoofde van verweerders sub n° 2 tot gevolg heeft dat zij de door eisers gevraagde huurhernieuwing niet wettelijk op grond van afbraak van het pand met wederopbouw kunnen inroepen; dat immers dit motief persoonlijk door verweerders sub n° 2 dient uitgevoerd te worden zodat "pendente conditione" het aan verweerders sub n° 2 overgemaakt bezit en eigendom niet toelaten dit motief van weigering in te roepen (schending van art. 1168, 1181, 1709, BW, 13, 15, eerste lid, 16, I, 3°, van de wet van 30 april 1951); dat de gebeurlijke onmogelijkheid waarin verweerders sub n° 2 zich zouden bevinden om de door eisers aan verweerders sub n° 1 gevraagde huurhernieuwing te weigeren, op grond van artikel 16, I, 3° van de handelshuurovereenkomstenwet, daarbij geen overmacht in hoofde van verweerders sub n° 2 uitmaakt; dat immers het niet-verlijden van de notariële akte afhangt van de wil van verweerders en derhalve geen overmacht uitmaakt, die zou toelaten afbreuk te doen aan het persoonlijk karakter van het weigeringsmotief gesteund op afbraak en wederopbouw van het goed (schending van art.

 1147, 1148, 1168, BW, 16, I, 3°, van de wet van 30 april 1951);

 derde onderdeel, het bestreden vonnis ten onrechte vaststelt dat door eisers geen enkele grief wordt aangebracht tegen de ernst van de door verweerders sub n° 2 opgegeven reden van afbraak en wederopbouw, zodat deze weigeringsreden als voldoende ernstig kan worden beschouwd; dat immers in hun akte van hoger beroep (blz. 8, sub n° 3, lid 2) eisers uitdrukkelijk inriepen dat de antwoorden niet oprecht waren en dat verweerders sub n° 2 "slechts de afbraak op het oog" hadden; dat eisers alzo impliciet maar zeker staande hielden dat verweerders sub n° 2 geenszins de wederopbouw beoogden, zodat zij wel een grief aanbrachten tegen de ernst van de door eisers sub n° 2 ingeroepen weigeringsreden en het bestreden vonnis, door anders te oordelen, de bewijskracht van de akte van hoger beroep van eisers miskend heeft (schending van art. 1319, 1320, 1322 BW),

 zodat het bestreden vonnis de in het middel aangewezen bepalingen geschonden heeft :

 Wat het eerste onderdeel betreft :

 Overwegende dat de impliciete maar zekere erkenning door de gecedeerde schuldenaar hem het recht ontneemt om zich op de niet-naleving van de formaliteiten van artikel 1690 van het Burgerlijk Wetboek te beroepen;

 Overwegende dat de appèlrechters vaststellen dat de huurders "zeer goed op de hoogte waren én van het feit zelf van de verkoop én van de inhoud van de onderhandse verkoop overeenkomst" en dat zij zelfs in kort geding en ten gronde de nietigverklaring van de verkoopovereenkomsten hebben gevorderd en tenslotte dat bij schrijven van 9 januari 1992 de volledige onderhandse verkoopovereenkomst met betrekking tot het door hen gehuurde goed werd overgemaakt door de raadsman van de verweerders sub 2; dat het bestreden vonnis hieruit afleidt dat de huurders niet verwonderd konden zijn dat hun aanvraag in eerste instantie door de kopers werd beantwoord;

 Dat zij aldus beslissen dat de huurders het feit van de overdracht hadden erkend;

 Dat het onderdeel dat steunt op de onderstelling dat de eisers nooit de overdracht hebben erkend, niet kan worden aangenomen;

 Wat het tweede onderdeel betreft :

 Overwegende dat het arrest zijn beslissing niet enkel laat steunen op de reden dat onder punt 1 van de verkoopsvoorwaarden is bedongen dat de koper zal genieten in volle eigendom en genot te rekenen van het verlijden van de notariële akte, maar ook op de reden dat in de verkoopovereenkomst een bijzonder beding voorkomt met betrekking "tot de houding door de verkopers in te nemen bij een vraag tot huurhernieuwing vanwege de zittende huurders";

 Overwegende dat het onderdeel dat enkel uitgaat van het eerstgenoemde deel van het beding, berust op een onvolledige lezing van het bestreden vonnis, mitsdien feitelijke grondslag mist;

 Wat het derde onderdeel betreft :

 Overwegende dat de eisers in hun akte van hoger beroep aanvoerden dat de verweerders sub 2 slechts de afbraak op het oog hadden, dat zij dit niet als een zelfstandige grief aanvoerden maar enkel hieruit afleidden dat de verweerders sub 1 niet hebben gereageerd binnen de wettelijke termijn;

 Dat de appèlrechters die oordelen dat door de eisers geen enkele grief wordt aangevoerd tegen de ernst van de door de verweerders sub 2 opgegeven redenen, van de akte van hoger beroep een uitlegging geven die met de bewoordingen ervan niet onverenigbaar is;

 Dat het onderdeel feitelijke grondslag mist;

 OM DIE REDENEN,

 Verwerpt de voorziening;

 Veroordeelt de eisers in de kosten.