# Hof van Cassatie: Arrest van 3 April 2009 (België). RG C.08.0205.N

* Date : 03-04-2009
* Langue : Néerlandais
* Section : Jurisprudence
* Source : Justel N-20090403-8
* Numéro de rôle : C.08.0205.N

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.08.0205.N

LANDGRAAF, besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, met zetel te 8470 Gistel, Stationsstraat 23,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Bruno Maes, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Central Plaza, Loksumstraat 25, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

VASTGOEDINVESTERING KORTRIJK RING SHOPPING CENTER, naamloze vennootschap, met zetel te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Sint-Lazaruslaan 10, die woonplaats kiest bij gerechtsdeurwaarder Patrick Desmet, met kantoor te 8400 Oostende, Pr. Stefanieplein 7-9,

verweerster,

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen de vonnissen, op 5 juni en 27 november 2007 in hoger beroep gewezen door de Rechtbank van Koophandel te Kortrijk.

Raadsheer Eric Stassijns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht André Van Ingelgem heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eiseres voert in haar verzoekschrift een middel aan.

Het verzoekschrift is aan dit arrest gehecht en maakt er deel van uit.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

Eerste onderdeel

1. In hun vonnis van 5 juni 2007 stellen de appelrechters vast dat:

- de eiseres op 21 november 2003 vraagt om tegen dezelfde voorwaarden een tweede huurhernieuwing te krijgen;

- de verweerster op 18 februari 2004 meedeelt dat zij van een derde een aanbod van een hogere huurprijs en betere voorwaarden heeft;

- de eiseres op 15 maart 2004 antwoordt, in hoofdorde, dat het aanbod van de derde niet geldig is en, in ondergeschikte orde, dat zij akkoord gaat om dezelfde voorwaarden te bieden als de derde, zodat de huurovereenkomst in elk geval verlengd is;

- de verweerster op 6 juli 2004 de eiseres dagvaardt onder meer om te horen zeggen dat de huurovereenkomst hernieuwd is conform de voorwaarden aangeboden door de derde;

- de eiseres in haar conclusie van 14 september 2004 een tegeneis stelt om, in hoofdorde, te horen zeggen dat de huurhernieuwing tot stand is gekomen tegen de voorheen toepasselijke voorwaarden en, in ondergeschikte orde, dat de eerste rechter conform artikel 19 van de Handelshuurwet de voorwaarden zal bepalen.

De appelrechters oordelen dat de eiseres die slechts bij conclusie van 14 september 2004 de ongeldigheid van het aanbod van de derde aanhangig maakt, op dat ogenblik conform artikel 18 van de Handelshuurwet vervallen was van haar recht op huurhernieuwing.

2. Het blijkt niet dat de partijen hebben aangevoerd dat de eiseres vervallen was van haar recht op huurhernieuwing conform artikel 18 van de Handelshuurwet.

De appelrechters wijzen aldus de vordering van de eiseres af op grond van een verval van recht waarover de partijen zich niet hebben kunnen uitspreken en miskennen derhalve het recht van verdediging van de partijen.

Het onderdeel is gegrond.

Omvang van cassatie

3. De vernietiging van het bestreden vonnis van 5 juni 2007 strekt zich uit tot het vonnis van 27 november 2007, dat er een gevolg van is.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt de bestreden vonnissen van 5 juni 2007 en 27 november 2007, behalve in zoverre het hoger beroep ontvankelijk is verklaard.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van de gedeeltelijk vernietigde vonnissen.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar de Rechtbank van Koophandel te Ieper, zitting houdende in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit afdelingsvoorzitter Robert Boes, als voorzitter, afdelingsvoorzitter Ernest Waûters, en de raadsheren Eric Stassijns, Albert Fettweis en Beatrijs Deconinck, en in openbare terechtzitting van 3 april 2009 uitgesproken door afdelingsvoorzitter Robert Boes, in aanwezigheid van advocaat-generaal met opdracht André Van Ingelgem, met bijstand van griffier Johan Pafenols.

J. Pafenols B. Deconinck A. Fettweis

E. Stassijns E. Waûters R. Boes