

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.16.0055.N

BEFIMMO nv, met zetel te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Simone Nudelholc, advocaat bij het Hof van Cassatie,
met kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

SANOFI BELGIUM nv, met zetel te 1831 Machelen (Diegem), Leonardo Da
Vincilaan 19,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Johan Verbist en mr. Beatrix Vanlerberghe, advocaten
bij het Hof van Cassatie, beiden met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei
187/302, waar de verweerster woonplaats kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel Brussel van 27 april 2015.

Raadsheer Bart Wylleman heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal André Van Ingelgem heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDEL

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, een middel aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Tweede onderdeel

1. Rechtsmisbruik bestaat in de uitoefening van een recht op een wijze die kennelijk de grenzen te buiten gaat van de uitoefening van dat recht door een bedachtzaam en voorzichtig persoon. Dat is onder meer het geval wanneer de veroorzaakte schade buiten verhouding staat tot het voordeel dat de houder van het recht nastreeft of heeft verkregen. Bij de beoordeling van de belangen die in het geding zijn, moet de rechter rekening houden met alle omstandigheden van de zaak.

Wanneer de rechter op grond van de omstandigheden van de zaak op onaantastbare wijze oordeelt dat er rechtsmisbruik is, gaat het Hof na of uit de vaststellingen het bestaan van een dergelijk misbruik kan worden afgeleid.

2. De appelrechters stellen vast en oordelen dat:

- de partijen een huurovereenkomst hebben gesloten met betrekking tot een kantoorgebouw, polyvalente ruimte en parkings te Zaventem met ingang van 11 september 2005 voor een duur van negen jaar en met de mogelijkheid om de

huur op te zeggen na afloop van het zesde jaar mits naleving van een opzegperiode van zes maanden;

- de verweerster de huurovereenkomst per brief van 5 april 2012 heeft opgezegd tegen 31 oktober 2012, het gehuurde goed heeft verlaten en een nieuwe huurovereenkomst voor twee andere panden heeft gesloten;
- deze opzegging door de verweerster laattijdig was en haar ontijdige opzegging een contractuele wanprestatie uitmaakt;
- de eiseres de gedwongen uitvoering vordert van de huurovereenkomst tot 10 september 2014.

Zij oordelen verder dat:

- de eiseres geen enkel bewijs bijbrengt dat zij daadwerkelijk reële inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand;
- de keuze van de eiseres om de huurovereenkomst verder te laten nakomen er niet mag toe leiden dat deze keuze door het tijdsverloop en het inactief blijven van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk, wat het geval is indien de situatie van 31 oktober 2012 ongewijzigd blijft aanhouden tot na 10 september 2014 zoals in onderhavig geval;
- de verweerster bij monde van haar raadsman op 19 juni 2012 heeft gevraagd de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober 2012, maar dit door de eiseres botweg werd geweigerd;
- de eiseres perfect deze modaliteiten had kunnen bespreken en regelen, zij het desgevallend onder voorbehoud van haar rechten.

3. Door op die enkele gronden te oordelen dat de eiseres schuldig is aan rechtsmisbruik en bijgevolg haar principieel recht om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst te verkrijgen heeft verbeurd, verantwoord de appelrechters hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het vernietigde vonnis.

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

Verwijst de zaak naar de rechtbank van koophandel Antwerpen.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Beatrijs Deconinck, en de raadsheren Geert Jocqué, Bart Wylleman en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 3 februari 2017 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal André Van Ingelgem, met bijstand van griffier Johan Pafenols.

J. Pafenols

K. Moens

B. Wylleman

G. Jocqué

B. Deconinck

E. Dirix

VOORZIENING IN CASSATIE

5 Voor : de naamloze vennootschap BEFIMMO, met vennootschapzetel gevestigd te 1160 Oudergem, Waversesteenweg 1945, ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0455.835.167,

eiseres,

10

bijgestaan en vertegenwoordigd door Meester Simone Nudelholc, ondertekenende advocaat bij het Hof van cassatie, met kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3, bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

15

Tegen : de naamloze vennootschap SANOFI BELGIUM, met vennootschapzetel gevestigd te 1831 Machelen (Diegem), Leonardo Da Vincilaan 19, ingeschreven bij de Kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer
20 0464.435.901,

verweerster.

25

*

* *

30

Aan de heren Eerste Voorzitter en Voorzitters, de dames en heren Raadsheren in het Hof van cassatie,

35 Hooggeachte heren en dames,

Eiseres heeft de eer het in graad van beroep en tussen partijen op tegenspraak ge-
wezen vonnis d.d. 27 april 2015 van de Nederlandstalige rechtbank van koophan-
del Brussel (A.R. nr. A/13/09039 – Repert nr. 2015/2828), aan Uw toezicht te on-
40 derwerpen.

De feiten en voorgaanden van de zaak zijn, volgens de vaststellingen van het be-
streden vonnis en de stukken waarop uw Hof vermog acht te slaan, de volgende.

45 1. Eiseres en de rechtsvoorgangster van verweerster waren verbonden door een
huurovereenkomst naar gemeen recht voor een kantoorgebouw, een polyvalente
ruimte en parkings, gelegen te Zaventem.

Die huurovereenkomst was gesloten voor een termijn van negen jaar, aanvangend
50 op 11 september 2005 om van rechtswege te eindigen op 10 september 2014.

2. Bij aangetekend schrijven d.d. 5 april 2012, heeft verweerster de huurover-
eenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden, ingaande op 1
mei 2012 en eindigend op 31 oktober 2012.

55

Eiseres betwistte die opzegging, daar zij van mening was dat de huurovereenkomst nog alleen kon eindigen door het verstrijken van haar duurtijd op 10 september 2014.

- 60 3. Op 15 oktober 2012 liet verweerster een dagvaarding uitbrengen lastens eiseres om te verschijnen voor de vrederechter van het kanton Zaventem.

Zij vorderde dat voor recht zou worden gezegd dat de door haar gedane opzegging van de huurovereenkomst rechtsgeldig was en aan die overeenkomst aldus een
65 einde zou komen op 31 oktober 2012.

Tevens vorderde verweerster de terugbetaling in hoofdsom van twee maanden teveel betaalde huur, meer een schadevergoeding gelijk aan één maand huur.

- 70 Eiseres stelde een tegenvordering in. Deze strekte ertoe de huuropzeg ongeldig te horen verklaren en verweerster te horen veroordelen tot nakoming van al haar huurdersverplichtingen tot op de datum waarop de huur van rechtswege een einde zou nemen, zijnde 10 september 2014.

- 75 Bij vonnis d.d. 5 november 2013, heeft de vrederechter voor recht gezegd dat de opzegging van de huurovereenkomst door verweerster rechtsgeldig was en deze aldus een einde had genomen op 31 oktober 2012.

Alle overige vorderingen van zowel verweerster, als eiseres werden ongegrond
80 verklaard.

4. Eiseres stelde hoger beroep in tegen dat vonnis.

85 Verweerster tekende incidenteel beroep aan voor wat betreft de afwijzing van haar
eisen tot terugbetaling van teveel betaalde huurgelden enerzijds en tot het beko-
men van schadevergoeding anderzijds.

Bij het bestreden vonnis d.d. 27 april 2015, beslist de Nederlandstalige rechtbank
van koophandel Brussel dat de door verweerster gegeven opzeg laattijdig was.

90

De rechtbank oordeelt vervolgens evenwel niet te kunnen ingaan op de door eise-
res gevorderde volledige uitvoering van de huurovereenkomst tot 10 september
2014. Ze verklaart deze ontbonden ten laste van verweerster per 31 oktober 2012
en veroordeelt haar tot betaling aan eiseres van een forfaitaire schadevergoeding
95 ten belope van zes maanden huur, lasten en aandeel in de belastingen. Tevens
wordt verweerster veroordeeld tot betaling van de huurschade en van een onbe-
schikbaarheidsvergoeding.

Het incidenteel beroep van verweerster wordt ongegrond bevonden.

100

5. Tegen dat vonnis voert eiseres het hierna volgende enig middel tot cassatie
aan.

105

ENIG MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen en algemeen rechtsbeginsel:

- Artikel 149 van de Grondwet;
- 110 - Artikelen 1134, 1184, 1315, 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wet-
boek;
- Artikel 870 van het Gerechtelijk Wetboek;

- 115 - Het algemeen rechtsbeginsel dat niemand misbruik mag maken van zijn recht, dat met name, inzake overeenkomsten, vervat is in artikel 1134, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissing en motieven:

120

Het bestreden vonnis 1) stelt vast dat eiseres “schuldig is aan rechtsmisbruik en derhalve haar principieel recht om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen, heeft verbeurd” (vonnis, bz. 8, voorlaatste paragraaf); 2) verwerpt bijgevolg het hoger beroep van eiseres in zover het als voorwerp had verweerster te horen veroordelen om haar verplichtingen onder de huurovereenkomst te blijven uitvoeren tot aan de contractuele einddatum ervan (10 september 2014), - tot betaling van de huurachterstallen op datum van de neerlegging van de syntheseconclusie van eiseres voor de rechtbank, hetzij 616.634,72 €, onder voorbehoud van actualisatie met alle nog te vervallen en te verrekenen bedragen en te vermeerderen met de contractuele verwijlinterest (wettelijke rentevoet vermeerderd met 2%) vanaf de respectievelijke data tot op de dag van de volledige betaling, - tot betaling van een bedrag van 849,36 € overeenstemmend met de huur vande tellers en het gas – en elektriciteitsverbruik voor de periode maart-juni 2014, onder voorbehoud van actualisatie met alle sedertdien uit dien hoofde vervallen bedragen tot aan het einde van de huurovereenkomst; 3) en, het hoger beroep alleen maar gedeeltelijk gegrond verklarend, laat een derde van de kosten van beide aanleggen ten laste van eiseres.

125
130
135

Het bestreden vonnis motiveert die beslissing als volgt:

140

“De opzeg gegeven door (verweerster) is derhalve laattijdig.

Doordat het opzeggingsrecht niet werd nageleefd, beging (verweerster) als opzeg-
gende partij een contractuele wanprestatie. (Eiseres) als de laattijdig opgezegde
partij baseert zich op art. 1184 B.W. en kiest voor de verdere uitvoering alsof er
145 nooit een opzegging is geweest. Ze negeert dan als het ware de opzegging. (Ver-
weerster) als de partij die van de overeenkomst af wil, zal moeten wachten op een
volgende periode of een andere weg moeten inslaan.

De rechtbank stelt vast dat (verweerster) zelf in eerste aanleg noch in hoger be-
roep de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst vordert.

150 Wanneer één van de partijen de keuze geboden bij art. 1184 B.W. misbruikt om
van de tegenpartij de tenuitvoerlegging van de overeenkomst af te dwingen in
plaats van de ontbinding ervan met schadevergoeding te eisen of te aanvaarden,
kan het herstel van dat misbruik erin bestaan dat die partij het recht verbeurt om
de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen (Cass. C.09.0624.F, 6 januari
155 2011).

De rechtbank gaat in op de argumentatie die (verweerster) terzake wel ontwikkelt
in conclusies meer bepaald onder randnummer 29 en volgende.

Het is immers onbetwist dat (verweerster) het pand heeft verlaten op 31 oktober
2012 en het ter beschikking heeft gesteld van (eiseres) voor wederverhuur. Ook
160 heeft (verweerster) op 15 oktober 2012 een procedure ingeleid voor de vrederech-
ter die (verweerster) bij uitvoerbaar verklaard vonnis van 5 november 2013 gelijk
heeft gegeven (opzeg geldig en huurovereenkomst ten einde op 31 oktober 2012).
Op 20 december 2012 tekende (verweerster) nieuwe huurovereenkomsten voor 2
andere panden. (Verweerster) was derhalve niet van plan de ruimte die zij van
165 (eiseres) voordien huurde alsnog in gebruik te nemen toen (eiseres) bij haar stand-
punt bleef in verband met haar eis tot uitvoering in natura tot 10 september 2014.
De houding van (eiseres) is van bij het begin van het geschil geweest de gedwon-
gen uitvoering van de huurovereenkomst van (verweerster) te eisen tot september
2014. Zij vordert heden achterstallige huurgelden (...) voor een periode van 2 jaar
170 waarin zij pertinent zeker wist dat (verweerster) geen gebruik zou maken van het
voordien door haar gehuurde pand. De rechtbank gaat na welke maatregelen (eise-
res) desgevallend heeft genomen om schade te beperken en misbruik te vermij-
den: 1) (eiseres) brengt geen enkel bewijs aan dat zij daadwerkelijk reële inspan-

ningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand (het louter
175 meedelen van email adressen van vastgoedmakelaars is niet voldoende). De keuze van (eiseres) om een huurovereenkomst verder te laten nakomen mag er immers niet toe leiden dat deze keuze door het tijdsverloop en het inactief zijn van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk. Dit is het geval indien de situatie van 31 oktober 2012 ongewijzigd blijft aanhouden tot na 10 september
180 2014 zoals in onderhavig geval. 2) (verweerster) heeft bij monde van haar raadsman op 19 juni 2012 gevraagd de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober 2012. Per brief van 13 juli 2012 werd dit door (eiseres) (ook handelend via raadsman) botweg geweigerd onder de volgende bewoording ‘(eiseres) verwacht dat uw cliënte haar
185 verbintenissen verder blijft uitvoeren tot aan het einde van de huurovereenkomst (10 september 2014). Voor zoveel als nodig geldt onderhavige brief als ingebrekestelling’. Volgens de rechtbank had (eiseres) perfect deze modaliteiten kunnen bespreken en regelen zij het desgevallend onder voorbehoud van haar rechten” (vonnis, p. 7-8).

190

Grieven:

Eerste onderdeel

Krachtens artikel 1184, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, heeft bij een wederkerig contract de partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, de keuze
195 om ofwel haar schuldenaar te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding. Die keuze kan haar noch door de rechter, noch door de schuldenaar worden opgelegd.

200 Ten deze stelt het bestreden vonnis vast dat verweerster “het pand heeft verlaten op 31 oktober 2012 en het ter beschikking heeft gesteld van (eiseres) voor wederverhuur”, dat ze “op 15 oktober 2012 een procedure heeft ingeleid voor de vrede-rechter” om deze over de geldigheid van de opzeg te laten beslissen en dat ze “op 20 december 2012 nieuwe overeenkomsten tekende voor twee andere panden” en
205 leidt het uit die vaststellingen af dat ze “derhalve niet van plan (was) de ruimte die

210 zij van (eiseres) voordien huurde alsnog in gebruik te nemen toen (eiseres) bij haar standpunt bleef in verband met haar eis tot uitvoering in natura tot 10 september 2014”. Het vonnis stelt ook vast dat “de houding van (eiseres) van bij het begin van het geschil is geweest de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst van (verweerster) te eisen tot september 2014”.

215 Door de eis van eiseres, strekkende tot de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst tot haar contractuele einddatum, te verwerpen op grond van voormelde motieven aanvaardt het bestreden vonnis dat de eenzijdige beslissingen van verweerster (zijnde de beslissing tot het verlaten van het gehuurde goed op 31 oktober 2012, het inleiden van een gerechtelijke procedure teneinde over de geldigheid van de opzeg te horen oordelen en de beslissing nieuwe huurovereenkomsten te tekenen voor twee andere panden), alsmede het feit dat verweerster “ niet van plan (was) de ruimte die zij van (eiseres) voordien huurde alsnog in gebruik te nemen
220 toen (eiseres) bij haar standpunt bleef in verband met haar eis tot uitvoering in natura tot 10 september 2014 ”, tot gevolg hebben dat eiseres verplicht wordt de ontbinding van de huurovereenkomst te aanvaarden, niettegenstaande het feit “ dat (verweerster) zelf in eerste aanleg noch in hoger beroep de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst vordert ”.

225

Door haar beslissing te steunen op voormelde gronden, ontzegt het bestreden vonnis aan eiseres, schuldeiser van een niet uitgevoerde contractuele verbintenis, het keuzerecht tussen de gedwongen uitvoering of de ontbinding van de overeenkomst (schending van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek).

230

Tweede onderdeel

Het is juist dat van het keuzerecht vervat in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, zoals trouwens van elk wettelijk recht, geen misbruik vermag te worden gemaakt.

235

Die beperking vindt haar oorsprong in artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek en het algemeen rechtsbeginsel houdende het verbod van rechtsmisbruik.

240

Het bestaan van dergelijk rechtsmisbruik vereist dat wordt vastgesteld:

- 245 - ofwel dat het recht wordt uitgeoefend louter met de bedoeling de andere partij schade te berokkenen;
 - ofwel dat het recht zonder gewettigd belang of reden wordt uitgeoefend en aldus aan de andere, in dit geval de medecontractant, een nadeel wordt toegebracht dat vermeden had kunnen worden;
 - 250 - ofwel dat het recht wordt uitgeoefend, terwijl het voordeel dat men eruit haalt buiten alle verhouding staat tot het nadeel dat men de medecontractant toebrengt;
 - ofwel dat de houder van het recht, tussen verscheidene wijzen om een recht uit te oefenen, de voor anderen meest nadelige wijze kiest, zonder dat hij die keuze door een toereikend belang verantwoordt.
- 255

Het bestreden vonnis houdt geen van de hiervoor voor het bestaan van rechtsmisbruik opgegeven noodzakelijke vaststellingen in en in het bijzonder dus evenmin dat het nadeel van verweerster buiten verhouding staat tot het door eiseres nagestreefde voordeel. Geen enkele overweging van het bestreden vonnis stelt vast dat

260 het recht van eiseres, in de concrete omstandigheden van de zaak, op een van de hierboven opgegeven manieren zou zijn uitgeoefend. Bijgevolg rechtvaardigen de hierboven aangehaalde motieven niet de beslissing dat eiseres “schuldig is aan rechtsmisbruik en derhalve haar principieel recht om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen, heeft verbeurd” (schending van artikelen 1134, meer be-

265 paald 3de lid, en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van het in de aanhef van het middel ingeroepen algemeen rechtsbeginsel).

Derde onderdeel

270 De vaststelling dat eiseres “geen enkel bewijs (aanbrengt) dat zij daadwerkelijk reële inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand” is niet van aard de beslissing te rechtvaardigen dat eiseres van het uit artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende keuzerecht misbruik heeft gemaakt. Het feit voor een verhuurder geen andere huurder te zoeken zolang de contractue-

275 le termijn van de huurovereenkomst niet afgelopen is, vormt geen misbruik van het uit artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeiende keuzerecht maar is het normale gevolg van het besluit voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te kiezen.

280 Door zijn beslissing te steunen op de hierboven aangehaalde motieven en meer specifiek op het motief dat eiseres “geen enkel bewijs (aanbrengt) dat zij daadwerkelijk reële inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand”, heeft het bestreden vonnis aan eiseres, schuldeiser van een niet uitgevoerde contractuele verbintenis, de keuze tussen de gedwongen uitvoering of de

285 ontbinding van de overeenkomst ontzegd (schending van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek) en heeft het zijn beslissing dat eiseres “schuldig is aan rechtsmisbruik en derhalve haar principieel recht om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen, heeft verbeurd” niet naar recht verantwoord (schending van artikelen 1134, meer bepaald 3de lid, en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van

290 het in de aanhef van het middel ingeroepen algemeen rechtsbeginsel).

Vierde onderdeel

295 De motieven van het aangevochten vonnis luidens dewelke, enerzijds, “ de keuze van (eiseres) om een huurovereenkomst verder te laten nakomen (...) er niet toe (mag) leiden dat deze keuze door het tijdsverloop en het inactief zijn van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk” en, anderzijds, “dit (...) het geval (is) indien de situatie van 31 oktober 2012 ongewijzigd blijft aanhouden tot
300 na 10 september 2014 zoals in onderhavig geval”, houden in dat, luidens de appelrechters, het feit voor de verhuurder om “inactief te blijven” (in de zin dat geen andere huurder wordt gezocht) gedurende een periode van meer dan 22 maanden (in casu, van 31 oktober 2012 tot 10 september 2014) rechtsmisbruik uitmaakt.

305 Ongeacht de resterende duurtijd van de huurovereenkomst, maakt het feit dat een verhuurder geen andere huurder zoekt zolang de contractuele termijn van de huurovereenkomst niet afgelopen is, geen misbruik uit van het in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek vervatte keuzerecht, maar is het een normaal gevolg van het besluit van de verhuurder om voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst
310 te kiezen.

Door te steunen op de hierboven aangehaalde motieven en meer specifiek op de motieven dat “de keuze van (eiseres) om een huurovereenkomst verder te laten nakomen (...) er immers niet toe (mag) leiden dat deze keuze door het tijdsverloop
315 en het inactief zijn van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk” en dat “dit (...) het geval (is) indien de situatie van 31 oktober 2012 ongewijzigd blijft aanhouden tot na 10 september 2014”, heeft het bestreden vonnis aan eiseres, schuldeiser van een niet uitgevoerde contractuele verbintenis, de keuze tussen de gedwongen uitvoering of de ontbinding van de overeenkomst ontzegd (schending van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek) en heeft het de beslissing dat
320 eiseres “schuldig is aan rechtsmisbruik en derhalve haar principieel recht om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen, heeft verbeurd” niet naar recht verantwoord (schending van artikelen 1134, meer bepaald 3de lid, en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van het in de aanhef van het middel ingeroepen algemeen
325 rechtsbeginsel).

Vijfde onderdeel

330 Artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek onderwerpt het recht van de schuldeiser om voor de gedwongen uitvoering te kiezen niet aan de verplichting om voorafgaand “ de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst” te “bespreken en (te) regelen” teneinde de vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst mogelijk te maken.

335 Door de beslissing op de hierboven weergegeven motieven en meer specifiek op de motieven dat “(verweerster) bij monde van haar raadsman op 19 juni 2012 (heeft) gevraagd de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober 2012” en dat eiseres “perfect deze modaliteiten (had) kunnen bespreken en regelen zij het desgevallend onder
340 voorbehoud van haar rechten”, heeft het bestreden vonnis aan eiseres, schuldeiser van een niet uitgevoerde contractuele verbintenis, de keuze tussen de gedwongen uitvoering of de ontbinding van de overeenkomst ontzegd (schending van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek) en heeft het zijn beslissing dat eiseres “schuldig is aan rechtsmisbruik en derhalve haar principieel recht om de gedwongen
345 tenuitvoerlegging te verkrijgen, heeft verbeurd” niet naar recht verantwoord (schending van artikelen 1134, meer bepaald 3de lid, en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van het in de aanhef van het middel ingeroepen algemeen rechtsbeginsel).

350

Zesde onderdeel

Het is juist dat wanneer één van de partijen de keuze geboden bij artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek misbruikt om van de tegenpartij de tenuitvoerlegging van
355 de overeenkomst af te dwingen in plaats van de ontbinding ervan, met betaling van schadevergoeding, te eisen of te aanvaarden, het herstel van dat misbruik erin

kan bestaan dat die partij het recht verbeurd om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen.

360 Overeenkomstig de bewijsregels van gemeen recht die in de artikelen 1315 van het Burgerlijk Wetboek en 870 van het Gerechtelijk Wetboek vervat zijn, komt het de schuldenaar, die zich op voormelde regel beroept teneinde aan de gedwongen uitvoering van een overeenkomst te ontsnappen, toe om te bewijzen dat alle voorwaarden van het rechtsmisbruik verenigd zijn.

365

In casu steunt het aangevochten vonnis op het motief dat eiseres “ geen enkel bewijs (aanbrengt) dat zij daadwerkelijk reële inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand (het louter meedelen van email adressen van vastgoedmakelaars is niet voldoende)” (vonnis, bz. 8).

370

Steunend op voormeld motief, legt het bestreden vonnis aan eiseres de last op om te bewijzen dat zij geen misbruik maakt van haar recht de gedwongen uitvoering van de overeenkomst na te streven.

375

Het vonnis schendt bijgevolg de regels inzake de bewijslast, in combinatie met artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek en de theorie van het rechtsmisbruik (schending van het algemeen rechtsbeginsel en van alle bepalingen ingeroepen in de aanhef van dit middel, met uitsluiting van de artikelen 149 van de Grondwet, 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek).

380

Zevende onderdeel

385 In antwoord op het door verweerster aangevoerde argument dat zij geen bewijs aanbrengt van het feit dat ze daadwerkelijk inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken, en dat in die optiek het louter meedelen van e-mail adres-

sen van vastgoedmakelaars niet voldoende is, liet eiseres in haar syntheseconclusie het volgende gelden :

390 “Zoals hiervoor reeds aangehaald, biedt (eiseres) (...) de door (verweerster) gehuurde ruimte opnieuw te huur aan sinds het vertrek van deze laatste eind oktober 2012. Het door (verweerster) gehuurde goed is m.n. sinds november 2012 opgenomen in het overzicht van de leegstaande oppervlaktes (...) in haar portefeuille dat (eiseres) maandelijks overmaakt aan een uitgebreide lijst van Nederlandstalige en Franstalige vastgoedmakelaars. (eiseres) voegt, voor de periode november 395 2012 t.e.m. juli 2014, deze maandelijkse overzichten van leegstaande oppervlaktes toe als stuk 18; de lijst van de Nederlandstalige en Franstalige vastgoedmakelaars waarnaar deze lijst maandelijks wordt gestuurd, is opgenomen als stukken 19 en 20. (eiseres) voegt eveneens, bij wijze van illustratie, enkele e-mails als stuk 40 400 die verzonden zijn geweest naar de vastgoedmakelaars, vermeld in de lijst opgenomen als stukken 19 en 20, in de periode van november 2012 t.e.m. juli 2014” (synthese conclusie van eiseres, bz. 22).

Daar waar het vonnis het alleen heeft (p. 8) over het “louter meedelen van e-mail 405 adressen van vastgoedmakelaars”, beantwoordt het voormeld argument van eiseres niet. Bijgevolg is het bestreden vonnis niet regelmatig met redenen omkleed (schending van artikel 149 van de Grondwet).

Het vonnis ontzegt daarenboven aan de syntheseconclusie van eiseres iets dat er 410 wel instaat, te weten dat ten titel van bewijs ook ter illustratie enkele aan de vastgoedmakelaars verzonden e-mails worden overgelegd als stuk 40. Bijgevolg, schendt het bestreden vonnis de bewijskracht van die syntheseconclusie (schending van artikels 1319, 1320 en 1322 van het Burgerlijk Wetboek).

415 Achtste onderdeel

In de brief d.d. 19 juni 2012 van de raadsman van verweerster schreef deze onder meer het volgende :

420 “Mijn cliënte betwist dan ook uitdrukkelijk dat de door haar betekende opzegging
ongeldig/laattijdig zou zijn en beschouwt de Overeenkomst als geldig opgezegd,
conform de opzegmodaliteiten in artikel 4 van de Overeenkomst. Mijn cliënte re-
kent er dan ook op dat u wel degelijk meewerkt teneinde de concrete modaliteiten
van teruggave onder de overeenkomst te bespreken en dit uitgaande van de door
425 mijn cliënte betekende opzegging voor een beëindiging per 31 oktober 2012”.

Door de beslissing te steunen op het motief dat “(verweerster) bij monde van haar
raadsman op 19 juni 2012 de concrete modaliteiten van teruggave onder de over-
430 eenkomst (heeft gevraagd) te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober
2012”, maakt het bestreden vonnis abstractie van vermeldingen in diezelfde brief
van de raadsman van verweerster dd 19 juni 2012, te weten de verklaring dat ver-
weerster “betwist ... dat de door haar betekende opzegging ongeldig/laattijdig zou
zijn en ... de overeenkomst (beschouwt) als geldig opgezegd, conform de opzeg-
435 modaliteiten in artikel 4 van de Overeenkomst”.

Daaruit volgt dat het bestreden vonnis vermeldingen weglaat uit de brief die erin
voorkomen en dusdoende, er een uitlegging aan gevend die volstrekt onverenig-
baar is met de bewoordingen ervan, de bewijskracht van de brief van de raadsman
440 van verweerster d.d. 19 juni 2012 schendt (schending van de artikelen 1319, 1320
en 1322 van het Burgerlijk Wetboek).

Negende onderdeel

445

Het bestreden vonnis berust op volgend motief : “de rechtbank gaat in op de argumentatie die (verweerster) ter zake wel ontwikkelt in conclusies meer bepaald onder randnummer 29 en volgende”.

450 Een dergelijke motivering is niet conform aan hetgeen vereist wordt door de Grondwet : een vonnis of een arrest dient de motieven te bevatten die, desgevallend, het Hof van cassatie in staat dienen te stellen de rechtsgeldigheid te onderzoeken van de beslissingen die het bevat. Het wordt aanvaard dat een beslissing, gewezen in graad van beroep, zich de motieven van de eerste rechter mag eigen
455 maken. Daarentegen mag een vonnis of arrest niet gemotiveerd zijn door een loutere verwijzing naar de conclusie van een partij, die dan nog volkomen onprecies is.

Daar waar het bestreden vonnis louter en alleen in het algemeen verwijst naar de
460 in de conclusie van verweerster uiteengezette argumentatie, is het niet regelmatig met redenen omkleed (schending van artikel 149 van de Grondwet).

Ontwikkelingen

465

Het Hof heeft reeds meermaals bevestigd dat het in artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek vervatte keuzerecht alleen toekomt aan de schuldeiser van de niet nagekomen contractuele verbintenis en niet aan de schuldenaar ervan en evenmin aan de hoven en rechtbanken (Cass. 22 mei 1981, Arr. Cass., 1980-81, nr 548;
470 Cass. 15 april 1994, Arr. Cass., 1994, nr 181; vgl. eveneens S. Stijns, “La résolution pour inexécution en droit belge : conditions et mise en oeuvre – Rapport belge” in Les Sanctions de l’inexécution des obligations contractuelles – Etudes de droit comparé, M. Fontaine e.a. (ed.), Brussel, Bruylant, 2001, nr. 11, 523-524).

475

Het voorgaande geldt uiteraard onverminderd wanneer de huurder het gehuurde pand reeds heeft verlaten (Cass. 5 september 1980, Arr. Cass., 1980-81, nr 10). Dit gegeven vermag evenmin de keuze voor de uitvoering van de overeenkomst te beletten omdat het reeds door de huurder verlaten hebben van het goed er niet aan in
480 de weg staat dat die uitvoering mogelijk blijft (Cass. 30 januari 2003, Arr. Cass., 2003, nr 69).

De rechtspraak van het Hof heeft overigens de toepassingsvoorwaarden voor de theorie van het rechtsmisbruik toegelicht (P. Van Ommeslaghe, *Traité de droit civil belge De Page*, t. II, *Les obligations*, V.I. nr. 31 e.v. en 85 e.v. ; S. Stijns, “*La résolution pour inexécution en droit belge : conditions et mise en œuvre – Rapport belge*” in *Les Sanctions de l’inexécution des obligations contractuelles – Etudes de droit comparé*, M. Fontaine e.a. (ed.), Brussel, Bruylant, 2001, nr. 290 e.v., 409 e.v. ; Cass. 9 maart 2009, Arr. Cass., 2009, nr 182 ; 6 januari 2011, Arr.
490 Cass., 2011, nr 12.)

De eerste vijf onderdelen van het middel voeren aan dat geen van de overwegingen in het bestreden vonnis de beslissing luidens dewelke eiseres misbruik zou
495 hebben gemaakt van haar recht om de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te eisen tot het verstrijken van de contractueel voorziene termijn, naar recht rechtvaardigen.

De door het eerste onderdeel van het middel bekritiseerde motieven betreffen alle
500 eenzijdige beslissingen vanwege verweerster. Gezien de schuldenaar het keuzerecht dat aan de schuldeiser wordt toegekend, overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, niet vermag te ontzeggen, kunnen die motieven de aangevochten beslissing niet rechtvaardigen.

505 De motieven die globaal worden bekritiseerd door het tweede onderdeel van het middel en individueel door het derde tot het vijfde onderdeel, zijn niet van die

aard dat zij de beslissing kunnen rechtvaardigen luidens dewelke eiseres misbruik heeft gepleegd van het (keuze)recht dat haar wordt toegekend door artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.

510

Wat de resterende duurtijd van de huurovereenkomst ook moge zijn, het enkele feit voor de verhuurder dat hij geen inspanningen doet om een andere huurder te zoeken voor het pand vóór het verstrijken van de contractueel voorziene termijn, kan geen misbruik uitmaken : het maakt immers het normale gevolg uit van de beslissing om de gedwongen uitvoering van de overeenkomst na te streven.

515

In tegenstelling tot hetgeen het bestreden vonnis heeft beslist, zou de verhuurder op een inconsequente en abusieve manier handelen indien hij voor de rechter de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst zou nastreven, terwijl hij terzeldertijd een nieuwe huurovereenkomst aangaat die een aanvang neemt vóór het verstrijken van de contractueel bedongen termijn voorzien in de eerste huurovereenkomst.

520

Stellen, zoals het bestreden vonnis doet, dat het enkele feit dat men niet actief op zoek gaat naar een nieuwe huurder de vordering tot gedwongen uitvoering abusief maakt, komt neer op het volledig uithollen van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek. Dusdoende wordt met andere woorden gesteld dat de uitoefening van de keuze, voorzien door artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, op zich abusief is.

525

Naast het motief dat in het bijzonder bekritiseerd wordt door het derde en vierde onderdeel van het middel, haalt het bestreden vonnis nog aan dat “(verweerster) bij monde van haar raadsman op 19 juni 2012 (heeft) gevraagd de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober 2012” en dat eiseres “perfect deze modaliteiten (had) kunnen bespreken en regelen zij het desgevallend onder voorbehoud van haar rechten”. Dit motief kan de bestreden beslissing niet rechtvaardigen : artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek onderwerpt het recht van de schuldeiser om voor de gedwongen

535

540 uitvoering te kiezen niet aan de verplichting om voorafgaand “ de concrete moda-
liteiten van teruggave onder de overeenkomst” te “bespreken en (te) regelen” ten-
einde de vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst mogelijk te maken.

Het zesde tot het negende onderdeel vereisen geen toelichting.

545

550

555 OM DIT MIDDEL EN OVERWEGINGEN,

560 het bestreden vonnis te vernietigen behalve in zoverre het voor recht zegt dat de
door verweerster gegeven opzeg van de huurovereenkomst laattijdig was, de vor-
deringen van verweerster tot het bekomen van terugbetaling van twee maanden
huur en een schadevergoeding gelijk aan één maand huur afwijst en het verweer-
ster veroordeelt tot het betalen aan eiseres van huurschade, alsmede van een onbe-
schikbaarheidsvergoeding ; de aldus beperkte zaak en de partijen naar een andere
565 recht over de kosten uitspraak te doen.

Bijgevoegd stuk :

570 Kopie van het schrijven van de raadsman van verweerster dd 19 juni 2012, eens-
luidend verklaard aan stuk 5 van de stukkenbundel overgelegd door verweerster
voor de rechter in hoger beroep en aan stuk 6 van de stukkenbundel overgelegd
door eiseres voor de rechter in hoger beroep.

575

Brussel, 4 februari 2016

Simone Nudelholc

NIET VERBETERDE KOPIE