

# Hof van Cassatie van België

## Arrest

Nr. C.18.0493.N

**A.T.,**

eiser,

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

tegen

1. **APHRODITE INVEST nv**, met zetel te 1000 Brussel, Zwaluwenstraat 1,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Huguette Geinger, advocaat bij het Hof van Cassatie,  
met kantoor te 1000 Brussel, Quatre Brasstraat 6, waar de verweerster woonplaats  
kiest,

2. **C.D.**, in haar hoedanigheid van curator van Stockland bvba,

3. **M.A.**,

4. **S.C.**,

5. **SKB bvba**, met zetel te 1080 Sint-Jans-Molenbeek, de Ribaucourtstraat 156,

6. **A.T.,**

7. **S.T.,**

tweede tot zevende verweerders, minstens tot bindendverklaring opgeroepen partijen.

## **I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel van 27 juni 2018.

De zaak is bij beschikking van sectievoorzitter Christian Storck van 8 augustus 2019 verwezen naar de derde kamer.

Sectievoorzitter Alain Smetryns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Henri Vanderlinden heeft geconcludeerd.

## **II. CASSATIEMIDDELEN**

De eiser voert in zijn verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, drie middelen aan.

## **III. BESLISSING VAN HET HOF**

### ***Beoordeling***

#### *Eerste middel*

(...)

#### *Gegrontheid*

1. Krachtens artikel 3, eerste lid, Handelshuurwet mag de duur van de huur niet korter zijn dan negen jaren.

Krachtens artikel 3, derde lid, Handelshuurwet kan de huurder evenwel de lopende huur beëindigen bij het verstrijken van elke driejarige periode, mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

2. De door artikel 3, derde lid, Handelshuurwet bepaalde voorziene mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging van de huur door de huurder bij het einde van elke driejarige periode, is een dwingende wetsbepaling, die tot bijkomende bescherming strekt van de huurder en waarvan partijen niet mogen afwijken door een andersluidend beding.

Het beding dat voorziet in het verlies van een contractueel bedongen voordeel voor het geval de huurder van deze mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging gebruik maakt, houdt dergelijke verboden afwijking in en is derhalve nietig.

3. De appelrechter stelt vast en oordeelt dat:

- artikel 4 van de handelshuurovereenkomst voorzag in een kosteloze en vervolgens verminderde huur, maar in zijn derde lid eveneens dat in geval van vroegde beëindiging van de handelshuurovereenkomst door de huurder op het einde van de eerste drie jaren, de huurder het volledig bedrag zou terugstorten van de kosteloze en verminderde huren waarvan hij heeft genoten, vermeerderd met een jaarlijkse rentevoet van 4 pct.;
- de eerste rechter het bedrag van de op grond van die bepaling terug te betalen korting terecht berekende op 122.500 euro, te vermeerderen met de conventionele rentevoet van 4 pct. per jaar vanaf de gemiddelde datum van 7 juni 2013;
- de bedoelde bepaling, die niet voorziet in een bijkomende financiële sanctie, doch enkel in de betaling van de van meetaf aan bedongen huurprijs, als dusdanig de mogelijkheid van de huurder om in toepassing van artikel 3, derde lid, Handelshuurwet de huur bij het einde van elke driejarige periode op te zeggen, niet beperkt of bemoeilijkt.

4. De appelrechter die op die gronden beslist dat het beding, waarbij in het verlies van het voordeel van de kosteloze en verminderde huur wordt voorzien voor het geval de huurder gebruikt maakt van de mogelijkheid de huur op te zeggen bij

het einde van de eerste driejarige periode, niet door nietigheid is aangetast, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

(...)

### *Dictum*

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis in zoverre het oordeelt over de vordering tot terugbetaling van de kosteloze en verminderde huur, in zoverre het nalaat uitspraak te doen over de intrest verschuldigd op het in mindering te brengen bedrag van de huurwaarborg en in zoverre het oordeelt over de kosten.

Verklaart dit arrest bindend aan de tot bindendverklaring opgeroepen partijen.

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.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar de rechtbank van eerste aanleg te Leuven, rechtszitting houdende in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, derde kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Alain Smetryns, en de raadsheren Koen Mestdagh, Antoine Lievens en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 9 september 2019 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal Henri Vanderlinden, met bijstand van griffier Mike Van Beneden.

M. Van Beneden

K. Moens

A. Lievens

K. Mestdagh

A. Smetryns

E. Dirix