
HOF VAN CASSATIE 3 FEBRUARI 2017

HUUR/VERHUUR**Huur onroerende goederen – Einde – Algemene beginselen – Rechtsmisbruik**

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.

Befimmo NV / Sanofi Belgium NV

Zet.: E. Dirix (sectievoorzitter als voorzitter), B. Deconinck (sectievoorzitter), G. Jocqué, B. Wylleman en K. Moens (raads-heren)

OM: A. Van Ingelgem (advocaat-generaal)

Pl.: Mrs. S. Nudelholz en J. Verbist, B. Vanlerberghe

Zaak: C.16.0055.N

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de Nederlandstalige rechtbank van koophandel te 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

LOCATION/LOUAGE**Baux bien immeubles – Fin – Principes Généraux – Abus de droit**

L'abus de droit consiste en l'exercice d'un droit d'une manière qui excède manifestement les limites de l'exercice de ce droit par une personne diligente et prudente. C'est notamment le cas lorsque le dommage causé est disproportionné par rapport à l'avantage poursuivi ou obtenu par le titulaire du droit. Lors de l'appréciation des intérêts en cause, le juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause.

Lorsque le juge décide de manière souveraine sur la base des circonstances de la cause qu'il y a abus de droit, la Cour examine si l'existence d'un tel abus peut se déduire des constatations.

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 9 jaar en met de mogelijkheid om de huur op te zeggen na afloop van het 6de jaar mits naleving van een opzegperiode van 6 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 te Antwerpen.

(...)

Noot

Rechtsmisbruik na laattijdige opzegging van de huurovereenkomst

*Heleen Struyven*¹

1. *Inleiding.* In principe brengt een opzegging van een huurovereenkomst die de contractueel bepaalde opzeggingsvoorwaarden niet respecteert, geen bijzondere rechtsgevolgen teweeg². Wanneer een huurder de contractueel bedongen opzegtermijn niet naleeft door laattijdig de huurovereenkomst op te zeggen, kan dit echter aanzien worden als een contractuele wanprestatie³. De verhuurder kan zich desgevallend beroepen op het keuzerecht vervat in artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, om de verdere uitvoering (*in natura*) ofwel de gerechtelijke ontbinding, desgevallend met schadevergoeding, van de overeenkomst na te streven. Voorts wordt in uitzonderlijke omstandigheden ook

de buitengerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie aanvaard⁴.

Waar deze keuze in principe aan de schuldeiser toebehoort en bijgevolg door de rechtbank gerespecteerd moet worden⁵, kan de rechtbank via de theorie van rechtsmisbruik in bepaalde omstandigheden deze keuze toch controleren⁶. Dankzij de figuur van de beperkte, marginale rechterlijke toetsing kan een manifest onredelijke uitoefening van een recht tot een normale en redelijke rechtsuitoefening beperkt worden⁷ of gesanctioneerd worden met het herstel van de door het rechtsmisbruik veroorzaakte schade⁸. De matigingsbevoegdheid van de feitenrechter kan bovendien verder

¹ Business Development Coordinator, Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP. De auteur schrijft deze bijdrage louter in persoonlijke naam.

² Cass. 22 april 2005, C.04.0194.N, *Arr.Cass.* 2005, 922, *Pas.* 2005, I, p. 919, *RW* 2007-08, 576 en *RABG* 2006, 24. Zie ook de bespreking van dit arrest door B. VAN BAEVEGHEM “Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de woninghuurwet” (noot onder Cass. 22 april 2005, C.04.0194.N), *RABG* 2006, (30) 32.

³ M. DAMBRE, R. BARBAIX en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 666; F. VERMANDER, *De opzegging van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 746.

⁴ Zie: T. HENS, W. VAN PUTTEN, M. VEGA LEON, J. DEENE, S. VEREECKEN en S. HEIRBRANT, “De gevolgen van de contractuele aansprakelijkheid” in J. ROODHOOF (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., (II.4-178b) II.4-208-II.4-208g; K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK*, 2012/1, (3) 17-19.

⁵ Cass. 30 januari 2003, C.00.0632.F, *Arr.Cass.* 2003, 270, *JLMB* 2004, 672, *Pas.* 2003, I, p. 227, *RW* 2005-06, 1219 en *TBBR* 2004, 405.

⁶ Cass. 16 januari 1986, 7413, *Arr.Cass.* 1985-86, 683, *Bull.* 1986, 602, *JT* 1986, 404, *Pas.* 1986, I, p. 602, *RCJB* 1991, 5, noot M. FONTAINE, *RRD* 1986, 37, *RW* 1987-88, 1470, noot A. VAN OEVELEN en *TBBR* 1987, 130. Zie ook uitgebreid: S. STIJNS, “Het verbod op rechtsmisbruik van contractuele rechten: lees de bijsluiters voor gebruik!” in S. STIJNS en P. WÉRY (eds.), *De rol van de rechter in het contract*, Brugge, die Keure, 2014, 75-141.

⁷ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, *Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, 137, nr. 113.

⁸ A. DE BOECK en F. VERMANDER, “Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd” in J. ROZIE, J. RUTTEN en A. VAN OEVELEN (eds.), *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (29) 47.