
RECHTBANK VAN KOOPHANDEL HASSELT 13 JUNI 2007

HUUR**Algemene regels – Ontbinding of uitvoering in natura – Keuzerecht – Rechtsmisbruik**

Hoewel de uitvoering in natura de regel is, schiet de verhuurder van machines tekort in zijn schadebeperkingsplicht en pleegt hij rechtsmisbruik door de uitvoering in natura te vorderen van het huurcontract op een moment dat dergelijke uitvoering in natura voor de huurder materieel onmogelijk is geworden wegens stopzetting van de bedrijfsactiviteit. In plaats daarvan moet de verhuurder genoegen nemen met ontbinding of minnelijke voorstellen van de huurder. Een eventuele schadevergoeding is beperkt tot de termijn nodig om tot wederverhuring te kunnen overgaan (art. 1760 B.W.).

BAIL**Règles générales – Résolution ou exécution en nature – Droit de choisir – Abus de droit**

Même si l'exécution en nature est la règle, le loueur de machines manque à son devoir de limiter les dommages et commet un abus de droit quand il demande l'exécution en nature d'un contrat de bail au moment où une telle exécution en nature est devenue matériellement impossible pour le locataire à cause de l'arrêt de ses activités commerciales. À la place, le loueur doit se contenter de la résolution ou de propositions amiables du locataire. Des éventuels dommages-intérêts sont limités au temps nécessaire à la relocation (art. 1760 C. civ.).

Foets Denis NV/Mondi Packaging NV

Zet.: P. Vanhelmont (rechter, voorzitter van de kamer), M. Vanstraelen en E. Maesen (rechters in handelszaken)

Pl.: Mrs. T. Ickmans en H. Van Gompel

(...)

In feite

Mondi Packaging Houthalen is actief als producent en leverancier van papieren verpakkingsmateriaal en behoort tot een Europese groep. Foets Denis NV doet volgens haar briefpapier in verkoop en verhuring van heftrucks, compressoren, stroomaggregaten, hoogwerkers, verreikers en schaarliften.

Mondi Packaging huurde van Foets Denis een aantal heftrucks en aanverwante machines, waarbij Foets Denis tevens instond voor het onderhoud ervan (zie de opgave in de dagvaarding en de gecoördineerde conclusie van Mondi Packaging; daarover bestaat overigens geen betwisting). Voor dit geschil is van belang dat het om 7 contracten gaat afgesloten op 23 december 2003 voor een duurtijd van 48 maanden, één van 29 oktober 2003 voor een duurtijd van 60 maanden, twee van 9 augustus 2005 van 60 maanden, één van 18 november 2004 van 54 maanden en één van 28 juni 2006 voor 48 maanden van uiteenlopende huurprijzen voor een totaal van € 8.000 per maand.

Mondi Packaging besliste op groepsniveau tot bedrijfssluiting van haar vestiging te Houthalen-Helchteren met stopzetting van de bedrijfsactiviteiten. Deze zaak kwam uitgebreid in de lokale pers ten gevolge van een staking door de werknemers. Mondi Packaging houdt voor medio oktober Foets Denis van de sluiting telefonisch te hebben ingelicht, evenals van het feit dat dit zou leiden tot een voortijdige beëindiging van de diverse huurcontracten en dat zij tot 15 november 2006 nog zou kunnen gebruik maken van de gehuurde machines, die nadien door Foets Denis konden

worden opgehaald. Zij zou toen tevens aan Foets Denis hebben laten weten dat zij bereid was aan Foets Denis een vergoeding te betalen voor de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomsten.

Foets Denis houdt voor tijdens dit onderhoud de vraag te hebben gesteld of het niet mogelijk was de gehuurde heftrucks in te zetten in de vestigingen van Mondi Packaging te Duffel en Poperinge gezien het merendeel van de verhuurde heftrucks specifiek geconcipieerd en geconstrueerd werden voor het gebruik in de sector papier/karton en uitgerust zijn met roterende hijsmechanismen met inschuifbare pinnen, zodat zij niet bij andere cliënten van Mondi Packaging inzetbaar zijn en slechts kunnen verhuurd worden aan ondernemingen in de betrokken sector. Mondi Packaging zou dit voorstel afgewezen hebben als onbespreekbaar omdat deze vestigingen enkel verkozen een contractuele relatie te onderhouden met hun gebruikelijke toeleveranciers, waartoe Mondi Packaging niet behoorde. Daarop heeft Foets Denis aangedrongen op uitvoering van het door haar geformuleerde volgens haar praktische en zonder meer schadebeperkende voorstel, gezien de recente afsluitdatum van een groot deel van de huurovereenkomsten van bepaalde duur.

Mondi Packaging betwist dat Foets Denis bij dit onderhoud zou hebben voorgesteld dat de gehuurde machines zouden kunnen ingezet worden te Duffel en Poperinge.

Foets Denis antwoordde op 17 oktober 2006: “Gezien de door onze vennootschap in het kader van deze overeenkomst van bepaalde duur gedane investeringen, zijn wij genoodzaakt uitvoering van de totaliteit der overeenkomsten over de volledige periode te vorderen en verzoeken wij U dan ook uw verbintenissen stipt op vervalgd te honoreren en hiervan

bevestiging te geven” naar zij voorhoudt, omdat na verificatie gebleken was dat de machines niet inzetbaar bleken bij andere cliënten.

Mondi Packaging houdt voor dat er begin november 2006 een onderhoud plaats vond tussen partijen, waarbij zij haar initieel standpunt bevestigde en Foets Denis vroeg een indicatie te geven van haar schade. Foets Denis houdt voor dat op die vergadering eens te meer bleek dat Mondi Packaging weigerde de betrokken heftrucks in te zetten in de andere Belgische vestigingen waar de bedrijfsactiviteiten van Mondi Packaging zouden worden overgeheveld. Mondi Packaging betwist dat Foets Denis tijdens dit onderhoud zou hebben voorgesteld akkoord te gaan met de aanwending van de gehuurde machines bij met haar verbonden vennootschappen te Duffel en Poperinge. Het gaat hier volgens Mondi Packaging niet om bijkomende vestigingen van Mondi Packaging Houthalen. In Duffel is de NV Mondi Packaging Belcoat gevestigd en in Poperinge NV Mondi Packaging Poperinge. Het gaat om aparte rechtspersonen. Mondi Packaging stelt dat een voorstel om die andere vestigingen de overeenkomsten te laten overnemen door geen enkel stuk wordt bevestigd.

Foets Denis antwoordde op 9 november 2006. Zij wees erop dat er op 9 augustus 2005 nog een overeenkomst voor 6 maanden was gesloten en *“dat onze onderneming totaal vreemd is aan de op groepsniveau... genomen besluitvorming, welke geen afbreuk mag doen aan de tussen ons beide vennootschappen bestaande overeenkomst en de eruit resulterende verbintenissen”*. Hoewel zij aankondigde in bijlage een opstelling bij te voegen, die de financiële implicaties en consequenties bevatte van een beëindiging, was deze niet bijgevoegd. Deze werd overgemaakt bij fax van 13 november 2006. Zij bevatte een overzicht van de nog te vervallen huurtermijnen.

Mondi Packaging antwoordde op 15 november 2006 dat dit overzicht louter een weergave was van het boekhoudkundig verloop van de verschillende contracten en geen weergave was van de reële schade. Zij verzocht om een overzicht te laten toekomen van effectieve kosten en winstverlies. Foets Denis antwoordde op 21 november 2006 dat zij er van uitging dat Mondi Packaging nog voor eindejaar volledige betaling wenste uit te voeren en dat zij in dat geval bereid was een interestkorting *c.q.* disconto te verschaffen mits uitvoering betaling einde jaar. Zij dreigde met de gedwongen uitvoering van de gesloten overeenkomsten via gerechtelijke weg. Op 24 november 2006 drong Mondi Packaging nogmaals aan op een opgave van reële en concrete schade.

In de tweede helft van januari 2007 ging Foets Denis over tot facturatie van huurgelden tot en met december 2006 voor een totaal bedrag van € 24.140,71, gevolgd door een ingebrekestelling van de raadsman van Foets Denis. Bij schrijven van 1 februari 2007 heeft de raadsman van Mondi Packaging de facturen geprotesteerd. Hij betwistte dat Foets Denis nog hoedanigheid had om facturen op te stellen omdat

Mondi Packaging een einde gesteld had aan de overeenkomsten. Hij wees erop dat Foets Denis was uitgenodigd de machines terug te halen en dat Foets Denis wetens en wilens haar schade vergrootte, waarvoor Mondi Packaging niet aansprakelijk kon zijn. Hij wees de verantwoordelijkheid af omtrent de machines, die tot op dat ogenblik door Foets Denis niet waren weggehaald. Foets Denis was tijdig verwittigd van de stopzetting van de productie en de stilstand van de machines.

Op 5 februari 2007 ging Foets Denis over tot facturatie voor de maand januari 2007 voor een totaal bedrag van € 9.680. Ook deze werden geprotesteerd door de raadsman van Mondi Packaging. Op 21 februari 2007 schreef de raadsman van Foets Denis dat Mondi Packaging *“geen enkel recht had om de overeenkomsten van bepaalde duur... eenzijdig te beëindigen”* en dat Foets Denis *“dan ook op volledig correcte wijze overging tot facturatie van de huurprijzen”*. Hij kondigde aan van Foets Denis instructie te hebben bekomen om een dagvaarding te laten betekenen in uitvoering van de gesloten overeenkomsten van bepaalde duur en uiteraard van de verschuldigde facturatie uit hoofde van de vervallen huurtermijnen, waarbij het duidelijk was dat de huurprijzen voor de maand februari 2007 eveneens opeisbaar waren geworden. De maand februari 2007 werd dan ook gefactureerd op 12 maart 2007 en werden door de raadsman van Mondi Packaging geprotesteerd bij schrijven van 12 maart 2007. Foets Denis factureerde de huur van de maand maart 2007 op 3 april 2007 (het ging telkens om € 9.680). Deze werd geprotesteerd bij de eerste conclusie van Mondi Packaging, neergelegd ter griffie op 7 mei 2007.

Op 16 april 2007 volgde dan de dagvaarding waardoor dit geding bij de rechtbank aanhangig werd.

Waar Foets Denis oorspronkelijk gedagvaard had voor € 120.703,55, liet zij in haar conclusie van 23 mei 2007 gelden dat dit een vergissing inhield en dat Mondi Packaging op het ogenblik van het gedinginleidende exploit een hoofdsom verschuldigd bleef van € 24.140,71 + (4 × € 9.680) = € 62.860,71. Foets Denis breidde nochtans de eis uit met de voor de maand mei 2007 vervallen en verschuldigde huurprijs ad € 9.680 en verminderde haar vordering met de door Mondi Packaging op 7 mei 2007 gedane betaling van € 10.031,68 zodat zij nog € 62.509,03 vorderde. Foets Denis vraagt dus de uitvoering van de overeenkomsten in natura.

Foets Denis wijst erop dat de rechtsleer opteert voor een voorrang van de uitvoering in natura, zo deze tot de mogelijkheid behoort. Waar Mondi Packaging voorhoudt dat er rechtsmisbruik werd begaan, stelt Foets Denis dat zij zich tijdens de besprekingen en bij conclusie akkoord verklaarde dat de toestellen in de resterende vestigingen van Mondi Packaging zouden worden ingezet, ook al gaf dit voor haar extra-kosten voor duurder onderhoud gelet op de verplaatsingen. Mondi Packaging handelde niet te goeder trouw gezien zij kortelings voor de gedane mededeling omtrent de genomen groepsbeslissing nl. op 28 juni 2006 nog overging

tot het afsluiten van een huurcontract voor 48 maanden. De mogelijkheid om de uitvoering in natura ter zijde te schuiven omwille van rechtsmisbruik vergt volgens de rechtsliteratuur ernstig voorbehoud. Dit kan maar, voor zover Foets Denis zich bij de uitoefening van haar subjectief recht in de toepassingsvoorwaarden van de buitencontractuele aansprakelijkheid zou bevinden. Rechtsmisbruik is niet bewezen. Zo de rechtbank toch van oordeel zou zijn dat rechtsmisbruik voorhanden is, vordert Foets Denis in volledig ondergeschikte orde de ontbinding van de bestaande huurovereenkomsten, hetgeen tot gevolg heeft dat alle op het ogenblik van de instelling van die eis in ondergeschikte orde (25 mei 2007) verschuldigde huurprijzen opeisbaar blijven. Vervolgens verzoekt Foets Denis tot de aanstelling van een deskundige teneinde een tegensprekelijke evaluatie te geven van de door Foets Denis ingevolge de contractuele wanprestatie van Mondi Packaging berokkende schade welke zal bestaan uit het *damnum emergens* en het *lucrum cessans*. Zij evalueert de eis in ondergeschikte orde op € 100.000.

Volgens Mondi Packaging heeft in een wederkerige overeenkomst de partij ten aanzien van wie de verbintenis op een foutieve wijze niet of niet behoorlijk werd uitgevoerd krachtens artikel 1184 B.W. de keuze om ofwel de wederpartij tot uitvoering te dwingen, ofwel de ontbinding van de overeenkomst eventueel met schadevergoeding te vorderen. Daarbij mag geen rechtsmisbruik worden gemaakt.

De rechter mag elke keuze van de schuldeiser – die voor de ontbinding, maar ook voor de uitvoering in natura – controleren en wijzigen. De rechter mag de keuzebevoegdheid toetsen aan de redelijkheid en de billijkheid en in geval van rechtsmisbruik de abusievelijke optie wijzigen naar de tegenovergestelde optie. Een partij, die in een wederkerige overeenkomst zelf haar verbintenissen niet heeft uitgevoerd, mag in haar verweer opwerpen dat de andere partij in strijd met eisen van de goede trouw handelt bij de uitoefening van het keuzerecht. Bij de behoorlijkheidstoetsing van de keuzerechtsuitoefening heeft het beginsel van de aangepaste sanctie (de normale uitoefening van dit recht) voor gevolg dat de sanctie kan bestaan in het opleggen van de tegenovergestelde keuze. De normale uitoefening van dit recht is de ontbinding met toekenning van een adequate schadevergoeding.

Mondi Packaging kwalificeert de houding van Foets Denis als rechtsmisbruik. De uitvoering van de overeenkomsten is voor haar materialiter onmogelijk en zinloos geworden en zij heeft van meet af aan te kennen gegeven bereid te zijn tot een vergoeding van de schade door de voortijdige beëindiging van de overeenkomst. Mondi Packaging betwist dat Foets Denis deze machines niet verder zou kunnen verhuren aan derden, omdat zij specifiek geconcipieerd en geconstrueerd zouden zijn voor het gebruik in de papier/kartonsector. Er zijn volgens Mondi Packaging slechts 2 aangepaste machines de Hyster S 7.00XL en de Hyster Space Saver. Het gaat hier volgens Mondi Packaging nochtans over geenszins exceptionele toepassingen, omdat zij nog volgens Mondi

Packaging door andere gebruikers kunnen worden aangevend. Zij brengt een stuk bij van TVH Forklift Parts dat stelt dat een heftruck met voorbouwapparatuur afzonderlijk kan ingezet worden zonder de voorbouw en dat één werkuur in principe voldoende is voor demontage. Een nieuwe heftruck wordt standaard geleverd met vorken; optioneel kan een klant een voorbouwapparaat op de heftruck plaatsen, die achteraf kan worden afgenomen. Volgens artikel 1760 B.W. is in geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, deze verplicht de uurprijs te betalen die voor de wederinhuring nodig is.

Volgens Mondi Packaging staan de goederen reeds ter beschikking van Foets Denis vanaf 15 november 2006. Zij is bereid een wederinhuringsvergoeding te betalen van 2 maanden, die voor een professionele verhuurder moeten voldoende zijn om tot weerverhuring over te gaan, hetzij € 16.000 of twee maand \times € 8.000. Zij is bereid een extra-vergoeding te betalen voor de beëindiging van de huurovereenkomst die werd afgesloten op 28 juni 2006 nl. 2 maanden bijkomende huurvergoeding of € 1.090 ($2 \times$ € 545). Ook voor wat betreft de twee toestellen met een hijsmechanisme aangepast aan Mondi Packaging is zij bereid een bijkomende huurdering te betalen van 1 maand of € 2.740 ($1 \times$ € 1.330 en $1 \times$ € 1.410). Mondi Packaging is bereid € 19.830 te betalen. Er dient niet te worden overgegaan tot de aanstelling van een deskundige.

Mondi Packaging toont aan dat zij de huurgelden betaalde tot en met 15 november 2006, hetzij € 8.010 + BTW = € 9.692,44 te verhogen met de interesten van 16 november 2006 tot en met 15 mei 2007. Mondi Packaging vordert de afgifte van creditnota's voor de facturen die na 15 november 2006 door Foets Denis werden opgesteld. Mondi Packaging herhaalt haar aanbod tot onmiddellijke terugname en vordert dat Foets Denis zou worden veroordeeld tot terugname op straffe van een dwangsom.

Op vraag van de rechtbank heeft Mondi Packaging ter zitting betwist dat haar activiteiten te Houthalen zouden zijn overgenomen door andere vestigingen van de groep te Duffel en Poperinge. Foets Denis heeft anderzijds gesteld dat de heftrucks van het lichtere type zijn, die moeilijk elders inzetbaar zijn.

Beoordeling

De rechtbank is van oordeel dat, waar de uitvoering in natura de regel is, in navolging van Cass. 16 januari 1986 (*Arr. Cass.* 1985-86, *R.W.* 1987-88, 1470, noot A. VAN OEVELEN, *T.B.B.R.* 1987, 130 en *R.C.J.B.* 1991, 4, noot M. FONTAINE) het keuzerecht van de schuldeiser tussen uitvoering in natura en de ontbinding geen rechtsmisbruik mag uitmaken. Het cassatiearrest is weliswaar in een zaak van huishuur geweest maar heeft naar de door het Hof gebruikte bewoordingen een algemene draagwijdte voor het ganse verbintenissenrecht. Het voordeel van de gekozen oplossing door de schuldeiser (in dit geval: de verhuurder) mag niet onevenre-

dig zijn aan het nadeel dat de schuldenaar (in dit geval: de huurder) lijdt. De schadebeperkingsplicht van de schuldeiser dient volgens de rechtspraak in uitvoering van het geciteerde cassatiearrest de verhuurder ertoe aan te zetten, hetzij om de ontbinding te vorderen, telkens de uitvoering in natura van de huur door de huurder definitief onmogelijk is geworden, hetzij een voorstel van de huurder tot minnelijke beëindiging te aanvaarden.

Foets Denis heeft niet aannemelijk gemaakt dat zij te geleger tijd voorgesteld heeft dat zij bereid was de contracten te laten overnemen door de andere vestigingen van de groep waartoe Mondi Packaging behoort en dat de activiteiten van de vestiging te Houthalen zouden worden overgenomen door de vestigingen te Duffel en Poperinge. Foets Denis heeft het door Mondi Packaging aangevoerde niet weerlegd dat slechts twee toestellen een typische uitrusting hadden, die aangepast was aan haar activiteiten, en dat die zonder veel moeite verwijderd konden worden. Zij heeft wel aangevoerd, op vraag van de rechtbank, dat de toestellen moeilijker aan andere huurders konden worden ter beschikking gesteld, maar dit niet aannemelijk gemaakt. De rechtbank laat nochtans het feit dat twee toestellen, die een bijzondere uitrusting hebben, meespelen bij de bepaling van de hoogte van de schadevergoeding, nu zij aanneemt dat naar die toestellen op de huurmarkt mindere vraag zal zijn dan wel dat de kostprijs van die uitrusting niet verder kan afgeschreven worden.

Het enkele feit dat er nog een overeenkomst werd afgesloten op 8 augustus 2005 en 28 juni 2006 voor 60 maanden staat aan het principe van rechtsmisbruik voor deze toestellen niet in de weg, nu eiser voorhoudt, maar niet aannemelijk maakt, dat de ondertekenaars van die overeenkomsten op dat ogenblik van de sluiting half oktober 2006 op de hoogte waren. Dit element speelt dan ook niet mee voor de bepaling van de schadevergoeding, nu deze volgens artikel 1760 B.W. betrekking heeft op de tijd die voor de wederinhuring nodig

is. Die tijd wordt niet verlengd door het feit dat de ontbonden overeenkomst recenter is.

Eiser heeft niet schadebeperkend gewerkt door niet in te gaan op de vraag van Mondi Packaging de overeenkomst te beëindigen en een overzicht te geven van haar schade zodat deze kon bestudeerd worden en voorwerp uitmaken van bespreking. Zij had de toestellen onder alle voorbehoud en zonder enige nadelige erkenning kunnen terugnemen. Zij heeft de zaken te lang op hun beloop gelaten door, nadat zij van de sluiting en het standpunt van Mondi Packaging in oktober 2006 kennis had genomen, slechts op 16 april 2007 over te gaan tot dagvaarding. De rechtbank ontbindt de overeenkomsten dan ook per 15 november 2007.

De rechtbank is van oordeel dat een deskundige moeilijk een advies kan geven omtrent de normale termijn over welke de verhuurder zou moeten beschikken om een nieuwe huurder te vinden. De verhuurder, noch de huurder hebben hiervoor gegevens aangereikt (kunnen aanreiken) en het is de vraag of zij dat aan een deskundige zouden kunnen doen en of een deskundige zelf een andere vergoeding dan *ex aequo et bono* zou kunnen bepalen.

De rechtbank bepaalt de normale termijn om een nieuwe huurder te vinden op 4,5 maanden per toestel, rekeninghoudend met het feit dat er geen onderhoud meer dient gepresteerd te worden. Zij verdubbelt deze tot 9 maanden voor de twee toestellen Hyster.

Mondi Packaging wordt veroordeeld in betaling van $4,5 \times \text{€ } 8.000 = \text{€ } 36.000 + 4,5 \times \text{€ } 1.330 + 4,5 \times \text{€ } 1.410 = \text{€ } 48.330$.

Mondi Packaging wordt veroordeeld tot de helft van de kosten van dagvaarding. De rechtsplegingsvergoedingen worden omgeslagen.

(...)