

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.17.0454.N

G.A.B. LUXURY nv, met zetel te 1740 Ternat, Assesteenweg 96,

eiseres,

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

tegen

EDSONS nv, met zetel te 1180 Ukkel, Hamoirlaan 25,

verweerster,

vertegenwoordigd door mr. Paul Wouters, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 3000 Leuven, Koning Leopold I-straat 3, waar de verweerster woonplaats kiest.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, van 13 oktober 2016.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Procureur- generaal Dirk Thijs 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**Ontvankelijkheid*

1. De verweerster werpt een grond van niet-ontvankelijkheid op: het middel verplicht het Hof te onderzoeken of de aangetekende brief op 30 april 2015 daadwerkelijk door de post op het adres van de maatschappelijke zetel van de verweerster werd aangeboden.

2. Uit de vaststellingen van de appelrechters blijkt dat dit het geval is, zodat het middel het Hof niet verplicht tot een onderzoek van feiten.

De grond van niet-ontvankelijkheid moet worden verworpen.

Gegrontheid

3. Krachtens artikel 3, derde lid, Handelshuurwet kan de huurder 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.

4. De kennisgeving van de opzegging bereikt de verhuurder wanneer die ervan kennis neemt of daarvan redelijkerwijze kennis had kunnen nemen.

5. De appelrechters stellen vast dat:

- de eiseres en de rechtsvoorganger van de verweester op 25 september 2012 een handelshuurovereenkomst voor negen jaar hebben gesloten die een aanvang nam op 1 november 2012;
- de eiseres op 29 april 2015 een aangetekende brief met ontvangstbewijs gericht aan de verweester heeft verstuurd naar het adres van haar maatschappelijke zetel;
- De Post deze aangetekende brief reeds op 30 april 2015 heeft aangeboden op het adres van de maatschappelijke zetel van de verweester;
- de verweester eerst op 5 mei 2015 effectief kennis van deze opzegbrief heeft gekregen.

6. De appelrechter die met eigen motieven en met deze van de eerste rechter die worden overgenomen, oordeelt dat de verweester eerst effectief kennis kreeg van de opzegging op 5 mei 2015 en de tevergeefse aanbieding door De Post van de brief op 30 april 2015 niet ter zake dienend is aangezien “*men er niet op voorzien [moet] zijn dagelijks aangetekende zendingen te ontvangen*” en “*dit ook de reden is waarom een aangetekende brief een veertiental dagen ter beschikking wordt gehouden door de postdiensten met zelfs een tweede aanbieding van de brief, dit alles om ervoor te zorgen dat de bestemming ervan hem zeker zal ontvangen*” en op die gronden beslist dat de kennisgeving door de opzegging niet tijdig gebeurde, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis.

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 eerste aanleg Leuven, rechtszitting houdende in hoger beroep.

Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, de sectievoorzitters Beatrijs Deconinck, Alain Smetryns, en de raadsheren Geert Jocqué en Koenraad Moens, en in openbare rechtszitting van 8 maart 2018 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van procureur-generaal Dirk Thijs, met bijstand van griffier Vanessa Van de Sijpe.

V. Van de Sijpe

K. Moens

G. Jocqué

A. Smetryns

B. Deconinck

E. Dirix

wanneer een zaak aanhangig was bij het Hof van Cassatie na een veroordeling door een hof van beroep. Hierop kwam veel kritiek vanuit de rechtsleer, maar ook daarbuiten. De kritiek luidde dat veroordeelden hierdoor hun veroordeling zouden kunnen 'afkopen' en dat dit het rechtsgevoel zou aantasten (Zie o.a.: T. BAUWENS, "V.10. Verruimde minnelijke schikking" in J. DECOKER e.a., "De wet van 5 februari 2016 tot wijziging van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie (Potpourri II), gewikt en gewogen", *T.Strafr.* 2016, afl. 1, (33) 33-34; J. MEESE en P. TERSAGO, "Verruimde minnelijke schikking in strafzaken", *NjW* 2012, afl. 262, (314) 318; H. VAN BAVEL, "De minnelijke schikking in strafzaken drie jaar na de 'verruiming'", *T.Strafr.* 2014, afl. 5, (279) 281). De Potpourri II-wet kwam aan deze kritiek tegemoet door de mogelijkheid om een minnelijke schikking voor te stellen te beperken tot er een eindvonnis of eindarrest is gewezen op strafrechtelijk vlak (wetsontwerp houdende wijzigingen van het strafrecht en de strafvordering en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St.* Kamer 2015-16, nr. 54 1418/001, 101).

Dit arrest gaat in op de gevolgen van de wetswijziging voor minnelijke schikkingen, gesloten in graad van beroep, die nog niet het voorwerp zijn geweest van een rechterlijke controle op het moment dat de nieuwe bepaling in werking treedt (29 februari 2016). De minnelijke schikking in de onderhavige zaak was namelijk gesloten vóór de wetswijziging, maar de laatste betaling van het maandelijks bedrag vond pas nadien plaats. De verwijzende rechter meent dat hij niet meer over een wettelijke grondslag beschikt om de minnelijke schikking te controleren. Hij stelt dan ook de vraag of het gebrek aan een overgangsbepaling een schending is van het be-

ginsel van de voorspelbaarheid van de rechtspleging en de legitieme verwachtingen van rechtzoekenden.

Het Grondwettelijk Hof verduidelijkt dat de wetswijziging enkel betrekking heeft op het stadium van de procedure waarin het openbaar ministerie een minnelijke schikking kan voorstellen. Zij raakt niet aan de omvang van de rechterlijke controle op de minnelijke schikking. De onmiddellijke toepassing van de wetswijziging op hangende gedingen heeft dus niet tot gevolg dat de wettelijke grondslag voor de rechterlijke controle op minnelijke schikkingen die werden gesloten onder de oude wet wegvalt. De rechter moet de minnelijke schikkingen dan ook beoordelen op grond van de wet die van kracht was op het ogenblik dat het openbaar ministerie de minnelijke schikking voorstelde. Daarom oordeelt het Hof dat het gebrek aan een overgangsbepaling niet op buitensporige wijze afbreuk doet aan het beginsel van de voorspelbaarheid van de rechtspleging en de legitieme verwachtingen van rechtzoekenden. Wel benadrukt het Hof dat de omvang van de rechterlijke controle op de minnelijke schikking moet voldoen aan de vereisten uit zijn arrest nr. 2016/83 van 2 juni 2016 (*NjW* 2016, 672). De wetgever heeft deze vereisten inmiddels in artikel 216bis Sv. opgenomen door middel van de wet van 18 maart 2018 houdende wijzigingen van diverse bepalingen van het strafrecht, de strafvordering en het gerechtelijk recht (BS 2 mei 2016).

Katrien Verhesschen

HOF VAN CASSATIE

8 MAART 2018

Voorzitter: Eric Dirix

Raadsheren: Beatrijs Deconinck,
Alain Smetryn, Geert
Jocqué en Koenraad
Moens

O.M.: Dirk Thijs

Advocaten: Huguette Geinger en
Paul Wouters

*Handelshuur – opzegging door de
huurder – kennisgeving – redelijker-
wijze kennisneming*

Bij het verstrijken van elke driejarige periode kan de huurder zijn handelshuurovereenkomst opzeggen mits hij zes maanden tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaarders-exploot of bij ter post aangetekende brief. De kennisgeving van de opzegging bereikt de verhuurder wanneer hij er kennis van neemt of daarvan redelijkerwijze kennis had kunnen nemen.

Cass. 8 maart 2018, *NjW* 2018, 932.

G.A.B. Luxury nv, [...] eiseres, [...]

tegen
Edsons nv, [...],
verweerster,

[...]

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg Antwerpen, afdeling Antwerpen, van 13 oktober 2016.

[...]

III. BESLISSING VAN HET HOF

[...]

NjW

Gegrontheid

3. Krachtens artikel 3, derde lid, Handelshuurwet kan de huurder 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.

4. De kennisgeving van de opzegging bereikt de verhuurder wanneer die ervan kennis neemt of daarvan redelijkerwijze kennis had kunnen nemen.

5. De appelrechters stellen vast dat:

- de eiseres en de rechtsvoorganger van de verweerster op 25 september 2012 een handelshuurovereenkomst voor negen jaar hebben gesloten die een aanvang nam op 1 november 2012;
- de eiseres op 29 april 2015 een aangetekende brief met ontvangstbewijs gericht aan de verweerster heeft verstuurd naar het adres van haar maatschappelijke zetel;
- De Post deze aangetekende brief reeds op 30 april 2015 heeft aangeboden op het adres van de maatschappelijke zetel van de verweerster;
- de verweerster eerst op 5 mei 2015 effectief kennis van deze opzegbrief heeft gekregen.

6. De appelrechter die met eigen motieven en met deze van de eerste rechter die worden overgenomen, oordeelt dat de verweerster eerst effectief kennis kreeg van de opzegging op 5 mei 2015 en de tevergeefse aanbieding door De Post van de brief op 30 april 2015 niet ter zake dienend is aangezien "men er niet op voorzien [moet] zijn dagelijks aangetekende zendingen te ontvangen" en "dit ook de reden is waarom een aangetekende brief een veertiental dagen ter beschikking wordt gehouden door de postdiensten met zelfs een tweede aanbieding van de brief, dit alles om ervoor te zorgen dat de bestemming ervan hem zeker zal ontvangen" en op die gronden beslist dat de kennisgeving door de opzegging niet tijdig gebeurde, verantwoordt zijn beslissing niet naar recht.

Het middel is gegrond.

DICTUM

Het Hof,
Vernietigt het bestreden vonnis.

[...]

TIJDIGE OPZEGGING

Een huurder kan zijn handelshuurovereenkomst om de drie jaar opzeggen mits hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteert. Van deze wettelijke opzegmogelijkheid (imperatief in het voordeel van de huurder) kan niet worden afgeweken door een contractueel beding (A. DE BOECK en R. VAN RANSBEECK (eds.), *De opzegging van handelscontracten*, Gent, Larcier, 2014, 87).

Het niet nakomen van deze termijn is een contractuele fout van de handelshuurder. Bij laattijdige opzegging heeft de verhuurder op grond van artikel 1184 BW de keuze tussen de voortzetting van de huur (uitvoering *in natura*) en de vordering tot gerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie.

De opzegging bevat twee constitutieve componenten. Het is niet voldoende dat de opzeggende partij eenzijdig beslist om de contractuele relatie *ex nunc* te beëindigen. Opdat zij werkzaam zou zijn, moet de opzegging ook ter kennis worden gebracht aan de wederpartij (mededelingsplichtige of gerichte rechtshandeling). De mededeling is een *conditio sine qua non* van de opzegging (F. VERMANDER, *De opzegging van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 537). Vanaf dat moment is zij onherroepelijk.

De opzegtermijn begint te lopen op het ogenblik dat de opgezegde partij er kennis van neemt. De vereiste dat deze kennisneming effectief moet

zijn, legt in bepaalde gevallen een onoverkomelijke bewijslast op de schouders van de opzeggende partij. De bestemming van de opzegbeslissing kan er zich toe beperken haar te betwisten of de kennisname zelfs weigeren.

Daarom wordt aangenomen dat voor de beoordeling van de tijdigheid van de opzegging, het normaal te verwachten tijdstip van ontvangst geldt. Voor een bij ter post aangetekende brief is dat de eerste werkdag volgend op de dag van de verzending. Dat de wederpartij op dat ogenblik niet daadwerkelijk op de hoogte wordt gebracht van de mededeling is daarbij niet relevant, het volstaat dat zij er redelijkerwijze kennis kan van nemen (theorie van de 'zuivere' ontvangst).

De belangen van beide partijen worden daarbij ontzien. De opzeggende huurder kan doorgaans wel inschatten wanneer zijn aangetekende brief bij de bestemming zal aankomen. Dat de opgezegde verhuurder omwille van bijzondere omstandigheden pas later in de mogelijkheid zal zijn de brief in ontvangst te nemen, is een onvermijdelijk risico maar benadeelt hem niet op een onevenredige wijze (F. VERMANDER, *De opzegging van overeenkomsten*, o.c., 547).

In het voorontwerp van wet tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van Boek 5 'Verbintenissen' in dat wetboek, dat op 30 maart 2018 door de minister-raad voor advies naar de Raad van State werd gestuurd, wordt met betrekking tot de mededelingsplichtige eenzijdige rechtshandeling een artikel 5.5 ingevoegd dat in zijn derde lid bepaalt: "De kennisgeving bereikt de bestemming wanneer die ervan kennisneemt of daarvan redelijkerwijze kennis had kunnen nemen."