

J.P. Fontaine-l'Évêque,

21 août 2003.

Juge: D. RUBENS.

Greffier: N. IMHOFF.

Avocat: ^{Me} V. LUISE (loco B. DUBUISSON).

Bail de logement social - résolution - octroi d'un délai de grâce - effets - pouvoir d'appréciation du juge - loyers à échoir.

L'octroi d'un délai de grâce a pour effet de suspendre l'exigibilité de la dette.

Il serait donc contradictoire de prononcer la résolution du contrat, alors même que le créancier ne peut plus exiger le paiement immédiat et intégral de sa créance.

Il n'y a pas lieu d'accorder la résolution du bail en cas de non-respect par le débiteur du délai de grâce.

Il en va de même pour les loyers à échoir, puisque cela aurait le même effet qu'une clause résolutoire expresse prohibée par la loi.

Sociale huur - ontbinding - toekening uitstel van betaling - gevolgen - beoordelingsbevoegdheid rechter - te vervallen huurgelden.

Het toekennen van uitstel van betaling schort de opeisbaarheid van de schuld op.

Het zou tegenstrijdig zijn om tegelijkertijd de ontbinding van de huur uit te spreken, terwijl de schuldeiser geen onmiddellijke en volledige betaling van zijn schuld kan eisen.

Er bestaat geen reden om de ontbinding van de huur toe te staan indien de schuldenaar het uitstel van betaling niet naleeft.

Hetzelfde geldt voor de te vervallen huurgelden, aangezien dit hetzelfde gevolg zou hebben als het door de wet verboden uitdrukkelijk ontbindend beding.

Attendu que la requérante a donné en location aux défendeurs un bien sis rue ... à Trazegnies;

Que selon requête déposée au greffe le 9 avril 2003 et sa note d'audience, la requérante sollicite actuellement:

- la résolution du bail aux torts des locataires pour défaut de paiement des loyers et leur expulsion;
- la condamnation solidaire des défendeurs au paiement de 1.009,14 EUR à titre d'arriérés de loyers et les intérêts moratoires depuis le 23 décembre 2002 outre des intérêts judiciaires, compte arrêté au 10 juin 2003, ainsi que les frais et les dépens liquidés à 202,33 EUR;
- leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité de relocation équivalente à trois mois de loyers et d'une indemnité journalière d'occupation de 6,84 EUR à compter de la résolution du bail;

Attendu que la requérante souhaite qu'il soit réservé à statuer sur la libération de la garantie locative, les éventuels dégâts locatifs et les consommations d'eau;

Attendu que les défendeurs ne contestent pas devoir les loyers réclamés mais offrent de se libérer de leur dette par des versements mensuels de 100 EUR, ce que la bailleresse a déclaré accepter;

Que toutefois, la demanderesse maintient sa demande de résiliation du bail;

Attendu que l'article 1184, alinéa 3 du Code civil stipule que: "La résolution doit être demandée en justice, et il peut être accordé au défendeur un délai selon les circonstances";

Attendu que l'octroi d'un délai de grâce a pour effet de suspendre l'exigibilité de la dette (même s'il ne libère pas nécessairement le débiteur de la responsabilité résultant de l'inexécution de son obligation) (voy. Cass., 21 février 1964, *Pas.*, 1964, I, p. 662);

Qu'ainsi lorsque la défaillance du co-contractant est dûment constatée, un dé

lai peut néanmoins lui être accordé pour régulariser la situation et éviter, le cas échéant, la sanction ultime que constitue la résolution du contrat;

Qu'il serait donc contradictoire de prononcer dès à présent la résolution du contrat alors même que le créancier ne peut plus exiger le paiement immédiat et intégral de sa créance;

Que d'autre part, dans le souci de protéger le preneur, le législateur a prévu que la clause résolutoire expresse serait non écrite en matière de contrat de bail (cf. l'article 1762bis), le juge devant être préalablement saisi afin d'apprécier souverainement la gravité du manquement et ensuite, prononcer ou non la résolution du contrat demandée par le créancier;

Que dans le même ordre d'idées, il n'est pas envisageable d'accorder une "résiliation automatique" du bail en cas de nonrespect par le débiteur du délai de grâce ou des termes et délais qui lui auraient été accordés pour apurer les arriérés, puisque ce faisant, le tribunal se priverait du pouvoir d'appréciation que lui confère l'article 1184 du Code civil (voy. Civ. Bruxelles, 23 avril 2001, *J.T.*, 2001, p. 722 et Civ. Louvain, 15 mai 1991, *R.G.D.C.*, 1993, p. 77);

Qu'a fortiori en va-t-il ainsi des loyers à échoir, puisque cela aurait le même effet qu'une clause résolutoire expresse prohibée par la loi;

Que l'on ne peut en effet écarter l'hypothèse dans laquelle le locataire aurait effectué ponctuellement la quasi-totalité des paiements, dans les délais octroyés, à l'exception d'un seul qui aurait été retardé pour une raison admissible ou un cas de force majeure;

Que dans ce cas de figure, le créancier lui-même pourrait du reste ne pas souhaiter l'application automatique de la sanction de résiliation (à noter que dans le cas d'une clause résolutoire expresse, le créancier doit d'ailleurs avoir manifesté expressément son intention de s'en prévaloir);

Attendu que des circonstances particulières pourraient justifier, en équité, qu'un nouveau délai soit

accordé;

Qu'enfin le caractère "automatique" de la sanction, sans plus aucun contrôle du juge, dénierait le droit du preneur d'invoquer une éventuelle exception d'inexécution;

Que dès lors, lorsque le locataire bénéficie d'un délai qui lui est accordé par le tribunal pour apurer des arriérés de loyers, il devra être réservé à statuer sur la demande de résiliation, à charge pour le bailleur de ramener l'affaire pour le cas où le débiteur ne tiendrait pas ses engagements;

Qu'il convient, par voie de conséquence, de réserver également les demandes qui dérivent directement de la résiliation telles celles relatives à l'indemnité de relocation et à l'indemnité d'occupation;

Qu'en l'espèce, il sera également réservé à statuer sur les intérêts moratoires dont le point de départ est fixé au 23 décembre 2002 y compris pour des loyers venus à échéance postérieurement à cette date;

PAR CES MOTIFS,

[...]

Réserveons à statuer sur le surplus.

Noot

De uitstelbevoegdheid van de rechter bij de ontbinding van een huurcontract

I. Het besproken vonnis

1. In een sociaal huurgeschil vordert "A chacun son logis", een erkende sociale huisvestingsmaatschappij, in april 2003 de gerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst lastens de huurders en hun uithuiszetting wegens de nietbetaling van de huurgeden. Daarnaast eist de verhuurster ook de veroordeling

van de huurders in betaling van een bedrag van 1.009,14 EUR achterstallige huurgelden, te vermeerderen met de moratoire intresten, sinds 23 december 2002 (1). De huurders betwisten niet dat ze achterstallige huurgelden verschuldigd blijven, maar bieden aan om deze te voldoen met maandelijkse afbetalingen van 100 EUR. De verhuurster stemt hiermee in, zo akteert de vrederechter, maar zij blijft aandringen op de ontbinding van de huur. Op dit punt antwoordt de vrederechter van Fontaine-l'Évêque zeer omstandig in het geannoteerde vonnis van 21 augustus 2003 dat uitstel verleent aan de huurders en de uitspraak over de ontbinding van de huur uitstelt.

2.1. De motivering van het vonnis valt uiteen in vier stappen. Vooreerst stelt de rechter vast dat een uitstelverlening de opeisbaarheid van de schuld opschort met de bedoeling om de debiteur de kans te geven de situatie te “regulariseren” en om op die wijze de sanctionering van zijn wanbetaling door de strenge ontbinding te vermijden. De vrederechter oordeelt dan ook dat het tegenstrijdig zou zijn om tegelijkertijd aan de huurders een uitstel te verlenen voor de betaling van verschuldigde huurgelden en om het contract voor de toekomst al te ontbinden terwijl de opeisbaarheid van de huurgelden is opgeschort.

2.2. Vervolgens wijst de vrederechter er op dat het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurcontracten (art. 1762bis B.W.), de voorafgaandelijke tussenkomst van de rechter oplegt en de rechter steeds verplicht om eerst de voldoende ernst van de wanprestatie te appreciëren, alvorens de ontbinding van de huur al of niet uit te spreken.

2.3. Daaruit meent de rechter – o.i. ten onrechte – te kunnen besluiten dat een zgn. “automatische ontbinding” (of: voorwaardelijke ontbinding), waarbij de ontbinding van de huur zou ingaan

(1) Zij vordert, ten slotte, de veroordeling van de huurders in betaling van een wederverhuuringsvergoeding en een bezettingsvergoeding vanaf de datum van de ontbinding.

bij het vruchteloos verstrijken van de verleende uitsteltermijn, uit den boze is,

“puisque, ce faisant, le tribunal se priverait du pouvoir d'appréciation que lui confère l'article 1184 du Code civil”.

2.4. Dezelfde redenering zou, volgens de vrederechter, opgaan wanneer het om toekomstige wanbetalingen van een huurder zou gaan omdat het vonnis dat de ontbinding reeds uitspreekt voor toekomstige wanprestaties, de appreciatie door de rechter uitsluit en dus neerkomt op hetzelfde gevolg als van een verboden uitdrukkelijk ontbindend beding.

II. De relevante punten

3. Deze beslissing is interessant omdat de rechter uitvoerig ingaat op de uitstelbevoegdheid in het kader van een vordering in gerechtelijke ontbinding van een huur. De gepubliceerde rechtspraak die ingaat op het specifieke punt van het uitstel is eerder schaars, ondanks het feit dat de vrederechters hier vaak mee geconfronteerd worden. Ook het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurcontracten komt ter sprake als argument tegen de uitspraak van een “automatische ontbinding”. Dit argument is niet nieuw en duikt af en toe op in andere rechterlijke beslissingen die het verbod uit artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek aangrijpen om de automatische of voorwaardelijke ontbinding – dit is de ontbinding uitspreken voor het geval de huurder zijn afbetalingen tijdens de verleende respijttermijn niet zou naleven – af te wijzen (2). Is dit terecht? Wij menen dat deze afwijzing ongenueanceerd is.

Hierna gaan we derhalve in op twee aspecten van het probleem: enerzijds op de precieze toedracht van de uitstelbevoegdheid van de rechter in het kader van artikel 1184 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, en anderzijds, op de *ratio legis* en de draagwijdte van het verbod op

(2) Zo ook bv. Rb. Brussel 23 april 2001, *J.T.* 2001, 722.

uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurcontracten. In een besluit vatten we ons standpunt samen dat een onderscheid moet worden gemaakt naargelang de voorwaardelijke ontbinding wordt uitgesproken voor reeds voltrokken en door de rechter *beoordeelde* tekortkomingen, dan wel voor *toekomstige* wanprestaties.

III. Analyse

A. De uitstelbevoegdheid van de rechter krachtens artikel 1184 lid 3 B.W.

4. Artikel 1184 lid 3 B.W. Krachtens deze wetsbepaling moet de ontbinding in rechte gevorderd worden en kan “aan de verweerder (...), naargelang van de omstandigheden, uitstel worden verleend”. Dergelijk uitstel maakt slechts één van de mogelijke beslissingen uit die de rechter in het kader van een vordering in gerechtelijke ontbinding kan nemen. Men weet dat hij beschikt over een ruime, soevereine appreciatiebevoegdheid waarbij hij moet nagaan of de verweten tekortkomingen voldoende zwaarwichtig zijn om de ontbinding te rechtvaardigen en waarbij hij erover moet waken dat de sanctie die hij oplegt aangepast is aan de ernst van die tekortkomingen (3). Krachtens die beoordelingsbevoegdheid kan de rechter de ontbinding uitspreken (eventueel met een aanvullende schadevergoeding), de ontbinding onmiddellijk afwijzen, de ontbinding afwijzen maar een uitvoering bij equivalent verkiezen (en een vervangende schadevergoeding uitspreken), de ontbinding uitspreken lastens beide partijen, de schuldenaar een uitstel verlenen om vooralnog *in natura* na te komen en

de ontbinding uitstellen of voorwaardelijk uitspreken (4). Men kan vaststellen dat de rechter in feite

toekenning en de afwijzing van de ontbinding. Het verlenen van een uitstel of van een aanvullende schadevergoeding zijn slechts *modaliteiten van de toekenning* (5). Het opteren voor een uitvoering bij equivalent, is een modaliteit van de afwijzing.

5. Artikel 1184, lid 3 en artikel 1244 lid

2 B.W.: *ontbindingsuitstel* versus *uitvoeringsuitstel*. De wettelijk verleende uitstelbevoegdheid bij ontbinding laat de rechtbank toe de *ontbinding*, die normaal verworven was geweest, *voorlopig uit te stellen* (6). Het initiatiefrecht ligt bij

- (4) M. COIPEL, *Éléments de théorie générale des contrats*, Diegem, Story-Scientia, 1999, nr. 178, 130; V. PIRSON, “Les clauses relatives à la résolution des contrats”, in P. WÉRY (ed.), *Les clauses applicables en cas d’inexécution des obligations contractuelles*, Brugge, die Keure, 2001, (93), nr. 8; S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, 2005, nr. 272; –, o.c., 1994, nr. 189; –, “La résolution pour inexécution des contrats synallagmatiques, sa mise en œuvre et ses effets”, in *Les obligations contractuelles*, Brussel, Ed. Jeune Barreau de Bruxelles et U.L.B., 2000, (375), nrs. 27 en 29; –, “Le rôle du juge dans la résolution judiciaire et non judiciaire pour inexécution d’un contrat”, in H. COUSY, S. STIJNS, B. TILLEMANS en A. VERBEKE (dir.), *Droit des contrats France-Belgique*, Brussel, Larcier, 2005, (91), nr. 19; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, “Chronique de jurisprudence (1985-1995). Les obligations: les sources”, *J.T.* 1996, (689), nr. 145; P. WÉRY, “Les sanctions de l’inexécution des obligations contractuelles”, in P. WÉRY (ed.), *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil*, Brugge, die Keure, 2004, (294), nr. 34. S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 190. Zie in deze zin voor het Franse recht: J. GHESTIN, *Traité de droit civil*, III, *Les obligations. Les effets du contrat*, door J. GHESTIN, C. JAMIN en M. BILLIAU, Parijs, L.G.D.J., 2001, nrs. 459 en 560. “Différer la résolution”: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, II, Brussel, Bruylant, 1964, nr. 889/2°; A. DE THEUX, “Résolution judiciaire: principes et applications en droit du travail”, in *Permanence du droit civil en droit du travail*, Brussel, U.L.B., 1983, (97), nr. 25/3°; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 194; –, o.c., in *Les obligations contractuelles*, 2000, nr. 27.

(5)

(6)

(3) S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, nrs. 155 e.v. en 188-189; S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, Boek 1, Brugge, die Keure, 2005, nrs. 271-272; –, “Ontbinding van wederkerige overeenkomsten bij wanprestatie”, in J. SMITSEN en S. STIJNS (ed.), *Remedies in het Belgisch en Nederlands contractenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2000, (51) nr. 27 e.v.

slechts de keuze heeft tussen de

de rechter: zelfs al lijkt de ontbindingsvordering hem gegrond, maar is uitvoering *in natura* nog mogelijk, dan kan hij de schuldenaar een laatste kans geven om zijn verbintenissen vooralsnog uit te voeren (7). Het is dus pas nadat de rechter geoordeeld heeft over de gerechtvaardigheid van de ontbinding dat hij tijdelijk de ontbinding mag uitstellen. Enkel deze laatste beslissing mag hij steunen op billijkheidsredenen (zie volgend randnr.).

Wordt niet de ontbinding, maar de gedwongen uitvoering gevorderd, dan verleent enkel het artikel 1244, lid 2 B.W. de bevoegdheid aan de rechter om een uitvoeringsuitstel of een uitstel van betaling toe te kennen aan de debiteur (8). In beide gevallen (uitvoeringsuitstel en ontbindingsuitstel) mag de rechter uitzonderlijk – uit menslievendheid of

- (7) Bv.: Luik 12 maart 1965, *J.T.* 1965, 487; Kh. Brussel 22 maart 1960, *T.B.H.* 1961, 375, n.; H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2°; *R.P.D.B.*, v° *Obligations*, nr. 234; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 194; P. VAN OMMESLAGHE, "Examen de jurisprudence (1968-1973). Les obligations", *R.C.J.B.*, 1975, nr. 65, 605. Voor de klassieke werken, zie: L. LAROMBIERE, *Théorie et pratique des obligations*, I, Brussel, Bruylant-Christophe, 1862-1863, art. 1184, nr. 47; C. DEMOLOMBE, *Cours de Code Civil, Des contrats*, I (art. 1101-1188 C. civ.), Brussel, Stiénon, 1868, t. 12, nr. 514; C. AUBRY en C. RAU, *Cours de droit civil français d'après la méthode de Zachariae*, IV, *Les obligations*, door E. BARTIN, Parijs, Ed. Techniques, 1950, § 302, 116; G. BAUDRY-LACANTINIERE en L. BARDE, *Traité théorique et pratique de droit civil, Des obligations*, II, Parijs, Larose en Tenin, 1906-1908, nr. 924 (verder afgekort: BAUDRY-LACANTINIERE & BARDE II). In Frankrijk: R. CASSIN, "Réflexions sur la résolution judiciaire des contrats pour inexécution", *R.T.D.C.* 1945, (159), nr. 9; L. JOSSERAND, *Cours de droit civil positif français*, II, Parijs, Sirey, 1933, nr. 382; B. STARCK, *Droit civil, Obligations*, II, *Contrat*, door H. ROLANDEN L. BOYER, Parijs, Litec, 1995, nrs. 16731674 (verder afgekort: STARCK-ROLAND-BOYER, *Obligations*, II).
- (8) H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2°; F. LAURENT, *Principes de droit civil français*, t. 25, Brussel, Bruylant, 1878, nr. 361 (verder afgekort: F. LAURENT, *Principes*); J. MATTHYSEN C. BAETEMAN, "Overzicht van rechtspraak (1961-1964). Verbintenissen", *T.P.R.* 1966, I (67-136) en II (225-299), nr. 187; A. DE THEUX, "Résolution judiciaire", 1983, nr. 25/3°.

zgn. "individuele billijkheid" – en met de nodige omzichtigheid afbreuk doen aan de bindende kracht van de overeenkomst (9). Voor de toekenning van een uitvoeringsuitstel stelt de rechtspraak als voorwaarden voorop dat de schuldenaar ongelukkig en te goeder trouw moet zijn (10). Deze voorwaarden worden niet gesteld voor een uitstel verleend op ont-

bindingvordering (11). Hier kent de rechter een respijttermijn toe "naargelang van de omstandigheden". De kwade trouw van de schuldenaar is één van de beoordelingsmomenten maar is zeker niet beslissend om al of niet uitstel te verlenen (12).

6. *Aard van de appreciatiebevoegdheid*. Men heeft uit de bewoordingen van de besproken wetsbepaling ("naargelang van de omstandigheden") afgeleid dat de rechter over een soevereine bevoegdheid beschikt om naar billijkheid te oordelen.

- (9) In die zin, i.v.m. art. 1244 lid 2 B.W.: I. MOREAU-MARGRÈVE, "Contribution à la théorie de l'effet du délai de grâce sur l'obligation du débiteur", *R.C.J.B.* 1966, 420-421 en 426-427; A. VAN OEVELEN, "De toekenning van een uitstel van betaling (art. 1244 tweede lid B.W.) mag er niet toe leiden dat de schuldenaar van zijn verbintenis wordt bevrijd", (noot onder Cass. 19 juni 1986), *R.W.* 1987-88, 1504.
- (10) P. DAENENS, "De verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden en het uitstel van betaling", (noot onder Vred. Berchem-Antwerpen 24 december 1985), *T. Vred.* 1988, (262), 271, nrs. 9-10; B. HUBEAU, "Het toepassingsgebied van art. 1244 B.W.", *T.B.B.R.* 1989, (229), nr. 2; R. VANDEPUTTE, *De overeenkomst. Haar ontstaan, haar uitvoering en verdwijning, haar bewijs*, Brussel, Larcier, 1977, 157-159. Voor voorbeelden, zie: VAN OMMESLAGHE, "Examen", *R.C.J.B.*, 1975, nr. 87.
- (11) A. DE THEUX, "Résolution judiciaire", 1983, nr. 25/3°. In haar studie van art. 1244 lid 2 heeft MOREAU-MARGRÈVE trouwens uitdrukkelijk art. 1184, 3° uitgesloten omdat het verband tussen beide wetsbepalingen te broos is en te betwist (o.c., *R.C.J.B.*, 1966, voetn. 4). In deze zin voor het Franse recht: J. GHESTIN, C. JAMIN en M. BILLIAU, *Les effets du contrat*, 2001, nr. 560. Maar ten onrechte anders: L. CORNELIS, *Algemene theorie van de verbintenissen*, Antwerpen, Intersentia, 2000, nr. 589.
- (12) S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 162.

Men noemt hem zelfs in dit verband “ministre d'équité” (13). In het ontbindingsmechanisme kan er inderdaad maar sprake zijn van een *discretionnaire* appreciatiebevoegdheid van de rechter (in de zin van oordelen “naar eigen inzicht” en “naar eigen vrijheid”), in de gevallen waarin de rechter deze wettelijke uitstelbevoegdheid uitoefent (14). Bij de uitoefening van deze bevoegdheid beschikt hij immers over een *volledige appreciatiemacht* om naar zijn eigen, persoonlijke overtuiging te oordelen. Bovendien gaat het om een soevereine of onaantastbare *feitenappreciatie*, die zal uitwijzen of een uitstel aan de schuldenaar kan verleend worden (15). Wij hebben daarentegen elders reeds aangetoond dat wanneer de rechter oordeelt over de voldoende ernst van de tekortkomingen om de ontbinding te wettigen, het niet om een appreciatiebevoegdheid gaat die een oordeel “naar billijkheid” toelaat (16).

- (13) F. LAURENT, *Principes*, t. 17, nr. 133; *Pand. b.*, v° *Condition résolutoire*, nr. 373 en v° *Résolution (convention)*, nr. 361; BAUDRY-LACANTINERIE & BARDE, II, nr. 924; A. DE THEUX, “Résolution judiciaire”, 1983, nr. 25/3°.
- (14) S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 195.
- (15) S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 195. Vgl. H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2°; F. LAURENT, *Principes*, t. 17, nr. 133; *Pand. b.*, v° *Résolution (convention)*, nr. 361; BAUDRY-LACANTINERIE & BARDE, II, nr. 924; G. BAUDRY-LACANTINERIE, *Précis de droit civil*, II, door P. BINET, Parijs, Librairie Recueil Sirey, 1921, nr. 245 (verder afgekort: BAUDRY-LACANTINERIE & BARDE, *Précis*, II); M. STORCK, v° *Résolution judiciaire (art. 1184)*, Fasc. 1, Jur.-Cl. Civ., 1988, nr. 102. Zie bv. Cass. fr. 12 april 1956, *D.* 1956.Som. 110; Vred. Andenne 1 juli 1982, *T. Vred.* 1983, 150 (“macht om discretionair, naar eigen goedgevoelen en soeverein te oordelen”, uitspraak i.v.m. art. 1244 lid 2 B.W.).
- (16) Zijn oordeel over de voldoende zwaarwichtigheid van de tekortkoming en over de al dan niet toekenning van de gerechtelijke ontbinding komt neer op een in cassatie gecontroleerde toepassing op soeverein vastgestelde feiten van een rechtsbegrip: S. STIJNS, o.c., 1994, nrs. 155-159. Zie over de evolutie in de doctrine van de 19e en de 20e eeuw aangaande de rol van de billijkheid in het oordeel van de rechter bij de gerechtelijke ontbinding: S. STIJNS, o.c., 1994, nrs. 141-146.

7. Oordelen “naar de omstandigheden”. De rechter moet met alle omstandigheden rekening houden. Vooreerst gaat hij na of de uitvoering *in natura* nog mogelijk is en of ze nog voldoendegevend kan

zijn voor de schuldeiser. Vervolgens houdt hij rekening met een eventueel aanbod van uitvoering uitgaande van de debiteur. De rechter beslist of dergelijk aanbod aanvaard kan worden (17). De houding van de schuldenaar (zijn kwade trouw, gebrek aan bereidwilligheid (18) of betrouwbaarheid) zijn elementen die hier een rol kunnen spelen. Ook de ernst van de tekortkomingen en de gevolgen ervan op de gehele overeenkomst, zijn van groot belang. Zo kan het verlies van het vertrouwen in de debiteur een nuttige uitvoering van de overeenkomst op de helling zetten. Zo moet de rechter zich de vraag stellen of de verdere uitvoering voor de schuldeiser nog een voldoende economisch nut vertoont (19). Ten slotte neemt hij de positie van beide partijen in acht (20) en weegt hij de evenredigheid af tussen het nadeel van een uitstel resp. van een onmiddellijke ontbinding voor elk van hen (21). Hierbij mag de rechter rekening houden met het reeds genoten uitstel (22) en het *de facto*, door het aanslepen van de procedure (23), genoten respijt.

- (17) Zie hierover: S. STIJNS, o.c., 1994, nrs. 274-275.
- (18) Bv. Antwerpen 21 maart 2005, *Limb. Rechtsl.* 2005, 318, met noot B. WINDEY.
- (19) M. COPEL, o.c., 1999, nr. 178, 130; S. STIJNS, D. VAN GERVEN en P. WÉRY, “Chronique”, *J.T.* 1996, nr. 146.
- (20) S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 196. In dezelfde zin i.v.m. art. 1244 lid 2 B.W.: I. MOREAU-MARGRÈVE, o.c., *R.C.J.B.*, 1966, 421 e.v. en 426; A. VAN OEVELEN, o.c., *R.W.* 1987-88, 1504; A. VAN OEVELEN en E. DIRIX, “Kroniek van het verbintenissenrecht (1976-1977)”, *R.W.* 1977-78, (2289), nr. 31.
- (21) C. DEMOLOMBE, t. 12, *Des contrats*, I, 1868, nr. 514; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 196.
- (22) M. STORCK, v° *Résolution judiciaire*, 1988, nr. 102. Bv. Antwerpen 21 maart 2005, *Limb. Rechtsl.* 2005, 318, met noot B. WINDEY; Luik 17 juni 1970, *J.L.* 1970-71, 177; Rb. Doornik 22 oktober 1986, *J.L.* 1987, 1113.
- (23) Brussel 7 juni 1958, *Pas.* 1959, 137 en *J.T.* 1958, 620 (inz. 1244 B.W.); Brussel 5 december 1966, *Bull. Ass.* 1967, 576, n. (inz. 1244 B.W.); Kh. St.Niklaas 2 februari 1954, *R.W.* 1953-54, 1882.

8. *Begrenzingsen aan de uitstelbevoegdheid: algemeen.* Deze bevoegdheid is buitengewoon ruim, maar in het ontbindingsproces is zij onderworpen aan enkele beperkingen: het gaat immers om een eenmalige gunstmaatregel die beperkt is in de tijd en begrensd door het vooropgestelde doel. Deze afbreuk aan de verbindende kracht van het contract is *tijdelijk* omdat bij vruchteloos verloop van de respijtermijn de ontbinding een zekerheid is voor de schuldeiser. Bovendien reikt de uitstelbevoegdheid niet verder dan haar doel: zij beoogt de uitvoering *in natura*. Moet de rechter in feite vaststellen dat uitvoering *in specie* niet meer mogelijk is of dat die niet meer toereikend of voldoendegevend kan zijn, dan wordt een uitstel nutteloos en de uitstelbevoegdheid van de rechter zonder voorwerp. In deze gevallen heeft de schuldeiser die de ontbinding kiest, strikt genomen recht op de ontbinding (24). Ten slotte kan de wet de verleende uitstelbevoegdheid in bepaalde gevallen aan de rechter ontnemen (25).

9. *Begrenzingsen aan de uitstelbevoegdheid: eenmalige gunstmaatregel.* De doctrine is het bovendien eens dat slechts één respijtermijn kan verleend worden bij een ontbindingsvordering, zonder dat

- (24) A. DE THEUX, "Résolution judiciaire", 1983, nr. 25; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 196 en 199. A contrario ook: H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889. Voor Frankrijk: M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français*, VI, *Obligations*/1, door P. ESMEIN, Parijs, L.G.D.J., 1952, nr. 429 (verder afgekort: PLANIOL & RIPERT, VI); J. LEBRET, "Suspension et résolution des contrats", *Rev. Crit. Lég. Jur.* 1924, (581) en (597), 620. Vgl. ook in die zin: Ch. BEUDANT, *Cours de droit civil français*, VIII, *Les contrats et les obligations*, 1, m.m.v. G. LAGARDE, Parijs, Rousseau, 1936, • 767, voetn. 3; J. CARBONNIER, *Droit civil*, IV, *Les obligations*, Parijs, P.U.F., 1992, nr. 80, 333.
- (25) Zo voorziet artikel 1655 lid 1 B.W. in een uitzondering bij een ontbindingsvordering wegens niet-betaling van de prijs door de koper van een onroerend goed, wanneer de verkoper de prijs en het goed dreigt te verliezen. Zie verder: S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 200.

deze vatbaar is voor hernieuwing (26). Het ontbindingsuitstel wordt van oudsher gezien als een eenmalige gunst aan de debiteur (27). De Franse *Cour de cassation* had de kans dit uitdrukkelijk te bevestigen

in een geval waarin tijdens het uitstel een situatie van overmacht opdook. Het overweegt: "si ce délai peut être suspendu en cas de force majeure, il ne saurait être renouvelé" (28). De ontbinding is *dis verworven* na een vruchteloos verloop van de vastgestelde termijn (29).

- (26) H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2°; A. DE THEUX, "Résolution judiciaire", 1983, nr. 25/3°, 135; F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 342; I. MOREAU-MARGRÈVE, o.c., J.T. 1968, 242, voetn. 11; R.P.D.B., v° *Obligations*, nr. 234; S. STIJNS, o.c., 1994, • 197; -, o.c., in *Les obligations contractuelles*, 2000, nr. 27. In Frankrijk: L. BOYER, v° *Contrats et Conventions*, *Encycl. Dalloz, Rép. Dr. Civ.*, 1971, nr. 248; M. STORCK, v° *Résolution judiciaire*, 1988, • 103; J. GHESTIN, C. JAMIN en M. BILLIAU, *Les effets du contrat*, 2001, nr. 560.
- (27) TOULLIER, *Le droit civil français suivant l'ordre du Code*, III, Brussel, Société typographique belge, 1847, nr. 581; V. MARCADE, *Explication théorique et pratique du Code Napoléon*, VI, Parijs, Cotillon, 1854-1872, 293; E.R.N. ARNTZ, *Cours de droit civil français*, III, Brussel, Bruylant-Christophe, 1879, nr. 1032 (verder afgekort: ARNTZ, III); R.T. TROPLONG, *Le droit civil expliqué suivant l'ordre du code, De la vente*, Brussel, Société typographique belge Wahlen, 1844, • 664 (verder afgekort: TROPLONG, *De la vente*); A. DURANTON, *Cours de droit civil suivant le code français*, Brussel, Hauman, 1841, nr. 373; L. LAROMBIÈRE, *Théorie et pratique des obligations*, I, art. 1184, nr. 48; BAUDRY-LACANTINIERE & BARDE, II, nr. 925; BAUDRY-LACANTINIERE & BINET, *Précis*, II, nr. 245; M. PLANIOL, *Traité élémentaire de droit civil*, II, Parijs, L.G.D.J., 1926, nr. 1316 (verder afgekort: PLANIOL II); PLANIOL & RIPERT, VI, nr. 429; G. RIPERT en J. BOULANGER, *Traité de droit civil d'après le traité de Planiol*, II, *Obligations*, Parijs, L.G.D.J., 1957, nr. 538 (verder afgekort: RIPERT & BOULANGER, II).
- (28) Cass. fr. 19 december 1984, *Bull. civ.* I, nr. 343, *Gaz. Pal.* 1985. Pan.212, noot GRIMALDI en R.T.D.C. 1986, 107, goedkeurende noot MESTRE.
- (29) "La résolution est acquise": TOULLIER, o.c., III, 1847, nr. 581; TROPLONG, *De la vente*, nr. 664; ARNTZ, III, nr. 1032: "le droit du vendeur à la résiliation est acquis par la première demande"; F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 342; V. THIRY, *Cours de droit civil*, III, Luik, Vaillant-Carnanne, 1892-1893, nr. 593.

Deze regeling vindt men trouwens uitgewerkt in artikel 1655 lid 2 & 3 B.W. inzake koop van onroerende goederen. Deze bepalingen worden beschouwd als een toepassing en een verduidelijking met algemene draagwijdte van artikel 1184 B.W. (30).

B. Beoordeling van de verschillende vormen van rechterlijke uitspraken die uitstel verlenen in huurzaken

10. Het vonnis verleent uitstel en spreekt een voorwaardelijke ontbinding uit voor vastgestelde ernstige tekortkomingen. In de meeste gevallen wordt de ontbinding in het vonnis uitgesproken, doch zij zal pas ingaan indien de schuldenaar niet uitvoert binnen de verleende uitsteltermijn (31). In een huurgeschied zal het vonnis uitstel verlenen aan de huurder (die in gebreke blijft de huurprijs te betalen) en een termijn stipuleren waarbinnen de huurder moet uitvoeren. Tegelijkertijd wordt in dat vonnis beslist dat bij het vruchteloos verstrijken van die termijn, de ontbinding uitwerking zal krijgen (32). De ontbinding wordt derhalve uitgesproken maar gaat pas in "onder de voorwaarde" dat de schuldenaar volhardt in de niet-nakoming. Om die reden spreekt men van een "voorwaardelijke ontbinding" (33).

- (30) F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 341; PLANIOL, II, 1561; M. STORCK, v° *Résolution judiciaire*, 1988, 103; J. MESTRE, "Observations", *R.T.D.C.* 1986, 107.
- (31) Bv. Brussel 18 november 1846, *Pas.* 1847, 41; Kh. Brussel 22 maart 1960, *T.B.H.* 1961, 375.
- (32) F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 342; M. COPEL, o.c., 1999, nr. 207; V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 8; S. STIJNS, o.c., 1994, 194 e.v. en 197; P. VAN OMMESLAGHE, "Examen", *R.C.J.B.*, 1975, nr. 65.
- (33) Zo: R. CASSIN, o.c., *R.T.D.C.* 1945, nr. 9; A. DE THEUX, "Résolution judiciaire", 1983, nr. 25/3°, 135; M. VAN RUYMBEKE, "Et si la résolution n'était plus judiciaire...", *R.G.A.R.* 1978, (nrs. 9850 en 9876), 9850/3 verso; *Pand. b.*, v° *Résolution (convention)*, nr. 245; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 197.

rechter opgelegde appreciatieverplichting: op het ogenblik van het wijzen van zijn vonnis kan hij immers al oordelen dat indien de debiteur ondanks het uitstel volhardt in de wanprestatie, deze voldoende ernstig is om de ontbinding te rechtvaardigen.

De vrederechter van Fontaine-l'Évêque verzet zich tegen deze vorm van zgn. "automatische ontbinding". Zijn argumenten overtuigen ons niet. Hij tracht immers aan te tonen hoezeer een "voorwaardelijke" of "automatische" ontbinding de appreciatiebevoegdheid van de rechter over de voldoende ernst van de wanprestatie en over het uitstel zou beknotten. Hij verliest hier echter de juiste draagwijdte van de uitstelbevoegdheid uit het oog. Zo zou de rechter die een "nieuw uitstel" wil toekennen aan de huurder, botsen tegen het automatisme van de ontbinding. Deze overweging strookt niet met de regel dat een nalatige debiteur slechts éénmalig kan genieten van een uitstel. Zoals reeds gesteld, heeft de rechter na een eerste uitstel te hebben verleend aan de debiteur, geen bevoegdheid meer om voor diezelfde tekortkomingen een "nieuw" of een tweede uitstel te verlenen. Dit zou in strijd zijn

- (34) M. COPEL, o.c., 1999, nr. 207; V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 8; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 197. Voor de klassieke werken, zie: L. LAROMBIÈRE, *Théorie et pratique des obligations*, I, art. 1184, nr. 49; C. DEMOLOMBE, t. 12, *Des contrats*, I, 1868, nr. 514; F. LAURENT, *Principes*, t. 17, nr. 134; BAUDRY-LACANTINIERE & BARDE, II, nr. 926; BAUDRY-LACANTINIERE & BINET, *Précis*, II, nr. 245; PLANIOL, II, nr. 1316; L. JOSSERAND, *Cours de droit civil positif français*, II, 1933, nr. 382; PLANIOL & RIPERT, VI, nr. 429; RIPERT & BOULANGER, II, nr. 538; *R.P.D.B.*, v° *Obligations*, nr. 234; *Pand. b.*, v° *Condition résolutoire*, nr. 377 en v° *Résolution (convention)*, nr. 245; G. MARTY en P. RAYNAUD, *Droit civil, Les obligations, I: Les sources*, Paris, Sirey, 1988, nr. 330; STARCK-ROLAND-BOYER, *Obligations*, II, nr. 1673; F. TERRE, Ph. SMLER et Y. LEQUETTE, *Droit civil, Les obligations*, Paris, Dalloz, 2002, nr. 652, voeten. 7; M. STORCK, v° *Résolution judiciaire*, 1988, nr. 103.

Vanuit proceseconomisch standpunt is deze werkwijze aangewezen en ze wordt ook aanbevolen door de rechtsleer (34). Zij strookt ook met de aan de

met artikel 1184 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, bepaling die slechts een eenmalige gunstmaatregel toelaat (35). Hiermee heeft de wetgever al een afweging ingebouwd tussen de rechten van de benadeelde schuldeiser en de nalatige debiteur en heeft hij één uitstelmogelijkheid aanvaard (zie *supra*, nr. 9) (36). Verder overweegt de vrederechter dat een automatische ontbinding problematisch is wanneer de naleving van de uitsteltermijnen door overmacht onmogelijk wordt. De regels van de risicoleer vinden dan toepassing en de verbintenissen van de huurder die het slachtoffer zou zijn van tijdelijke overmacht tijdens de periode van respijt, worden gewoon geschorst (37). Het Franse Hof van Cassatie oordeelde reeds in deze zin (zie *supra*, nr. 9) (38). De schuldeiser die zelf wenst af te zien van de ontbinding zou dat niet meer kunnen bij een voorwaardelijke ontbinding. Wij durven dit sterk te betwijfelen nu een schuldeiser – hoe onwaarschijn

(35) H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2; F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 342; S. STIJNS, *o.c.*, 1994, nr. 197.

(36) Men zou al evenmin kunnen opwerpen dat de eenmaligheid van het uitstel strijdt met artikel 23 van de Grondwet (mocht deze bepaling al een directe werking hebben tussen contractanten). De rechter krijgt immers net de mogelijkheid, in het kader van zijn uitstelbevoegdheid, om rekening te houden met alle omstandigheden en om een laatste kans te geven aan de debiteur en aldus het recht op behoorlijke huisvesting te waarborgen.

(37) S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, 2005, nr. 213.

(38) Merken we trouwens op dat de kans zeer groot is dat de verhuurder zal betwisten dat de nakoming van een verbintenis die bestaat in de betaling van een geldsom, absoluut onmogelijk kan uitgevoerd worden door overmacht. De huurder zou dan moeten aantonen dat de nakoming van zijn betalingsverbintenissen "relatief" of menselijkerwijze onmogelijk is (S. STIJNS, *Leerboek Verbintenissenrecht*, 2005, nr. 212). Zie voor een geval waar de onmogelijkheid van betaling van een geldschuld werd aanvaard, alhoewel de onmogelijkheid niet absoluut was: Cass. 13 mei 1996, *Arr. Cass.* 1996, 431, *Pas.* 1996, 455, *R.W.* 1996-97, 550 en *R. Cass.* 1998, 104, noot L. VÆL.

lijk ook in huurzaken – steeds afstand kan doen van de gevorderde ontbinding van het contract. Hij kan ervan afzien om op dat punt uitvoering te geven aan het vonnis, hij kan een dading aangaan met de huurder en desnoods kunnen huurder en verhuurder het contract minnelijk terug in voege

brenge.

Ten slotte vreest de vrederechter dat het voor de debiteur moeilijk zou uitvallen om bij een automatische ontbinding de *exceptio non adimpleti contractus* in te roepen. Dit argument gaat enkel op indien de rechter de voorwaardelijke ontbinding zou uitspreken voor *toekomstige* tekortkomingen van de huurder (zie *infra*, nr. 13). Indien de huurder het inhouden van de huurgelden kan verklaren doordat de verhuurder nalaat hem het rustig genot te verschaffen, dan dient hij dit in de procedure in te roepen op het ogenblik dat de rechter over de aan hem verweten tekortkomingen oordeelt. Welnu, dit is in de procedure die aan het vonnis over het uitstel voorafgaat. In dat vonnis beoordeelt de rechter immers de voldoende ernst van de vastgestelde wanprestaties en de gerechtvaardigheid van de ontbinding lastens de huurder. Indien de verhuurder evenwel zijn verbintenis tot het verschaffen van rustig huurgenoet niet naleeft tijdens de duur van de respijtermijn, dan dient de huurder krachtens de exceptie van niet-uitvoering de prestatie in te houden *die daar tegenover staat*, met name de betaling van de huurgelden voor de betrokken periode waarin de verhuurder niet presteert. Dit kan men verklaren door de grondslag van de *exceptio* (de onderlinge afhankelijkheid van de wederzijdse verbintenissen), maar ook door de toepassingsvoorwaarden van deze figuur. Zo eist men dat de debiteur die zijn verbintenis opschort niet zelf de verplichting had eerst te presteren (39).

(39) Over deze en de andere voorwaarden, zie: C. GOUX, "Les clauses relatives à l'exception d'inexécution", in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, Brugge, die Keure, 2001, (147), 152; W. VAN GERVEN en S. COVEMAEKER, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2001, 130.

Het is duidelijk dat het vonnis dat uitstel verleent aan de huurder bij toepassing van art. 1184 lid 3 B.W. reeds heeft vastgesteld dat de huurder op een toerekenbare wijze nalaat zijn verbintenissen na te komen. Ten slotte zou men de debiteur in dit geval ook een gebrek aan goede trouw kunnen verwijten.

11. *Het vonnis verleent uitstel maar spreekt zich (nog) niet uit over de ontbinding voor vastgestelde ernstige tekortkomingen.* Een tweede mogelijkheid bestaat erin dat de ontbinding niet wordt uitgesproken maar dat enkel een uitstel wordt verleend aan de huurder. Deze vorm werd in het geannoteerde vonnis verkozen, als volgt: *“Que dès lors, lorsque le locataire bénéficie d'un délai qui lui est accordé par le tribunal pour apurer ses arriérés de loyers, il devra être réservé à statuer sur la demande de résiliation, à charge pour le bailleur de ramener l'affaire pour le cas où le débiteur ne tiendrait pas ses engagements”.* Hier zal de verhuurder na het vruchteloos verstrijken van de uitsteltermijn, de zaak (die doorgaans naar de algemene rol is verwezen) terug voor de rechter brengen om de ontbinding te laten uitspreken. Maar, in tegenstelling tot wat het geannoteerde vonnis schijnt voor te houden, zal in dit laatste geval de rechter de ontbinding moeten toekennen en uitspreken. Men erkent hem dus geen enkele (nieuwe) appreciatiebevoegdheid (40), noch over een

(40) Bv.: Rb. Doornik 22 oktober 1986, *J.L.* 1987, 1113; Kh. Brussel 25 juni 1957, *T.B.H.* 1958, 197. Analogische deductie uit artikel 1655 lid 3 B.W., dat geacht wordt het gemeen recht weer te geven: H. DE PAGE, *Traité*, II, nr. 889/2° en VII, nr. 1135; R. DEKKERS, *Handboek Burgerlijk recht*, I, Brussel, Bruylant, 1972, nr. 1591/b.; A. DE THEUX, “Résolution judiciaire”, 1983, nr. 25/3°, 135; F. LAURENT, *Principes*, t. 24, nr. 342: “la loi est impérative, elle commande au juge de prononcer la résolution de la vente”; R.P.D.B., v° *Obligations*, nr. 234; *Pand. b.*, v° *Résolution (convention)*, nr. 361; S. STIJNS, o.c., 1994, nr. 197. Voor de klassieke werken in die zin, zie: ARNTZ III, nr. 1032; TROPLONG, *De la vente*, nr. 664; A. DURANTON, o.c. IX, 1841, nr. 373; L. LAROMBIERE, *Théorie et pratique des obligations*, I, art. 1184, nr. 48; BAUDRY-LACANTINERIE & BARDE, II,

.../...

nieuw uitstel, noch over de voldoende ernst van de tekortkomingen. Hierover oordeelde hij immers al bij het vellen van zijn eerste vonnis.

12. *Het vonnis spreekt de ontbinding onmiddellijk uit en verleent betalingsuitstel krachtens artikel 1244 lid 2 B.W.* Het is o.i. ook mogelijk om onmiddellijk de ontbinding lastens de huurder uit te spreken, maar hem een betalingsuitstel te verlenen om de achterstallige huurgelden aan te zuiveren, bij toepassing van artikel 1244 lid 2 B.W. (41).

13. *Het vonnis verleent uitstel en spreekt een voorwaardelijke ontbinding uit voor eventuele toekomstige tekortkomingen.* Wat echter niet door de beugel kan, is dat de rechter de voorwaardelijke ontbinding uitspreekt voor mogelijke, toekomstige wanprestaties waarover hij nog niet kon oordelen. Zo zou een verhuurder kunnen vorderen dat de rechter in zijn vonnis opneemt dat bij elke toekomstige wanbetaling van de huurprijs, na het verstrijken van de uitsteltermijn, de huur ontbonden is. Deze werkwijze strookt niet met de verplichte appreciatie van de voldoende ernst van de tekortko

.../...

nr. 925; BAUDRY-LACANTINERIE & BINET, *Précis*, II, nr. 245; PLANIOL, II, nr. 1316; L. JOSSERAND, *Cours de droit civil positif français*, II, 1933, nr. 382; PLANIOL & RIPERT, VI, nr. 429; RIPERT & BOULANGER, II, nr. 538.

(41) In een bijzonder geval verleende de vrederechter de huurder een uitstel van de uitvoering van het ontbindingsvonnis zelf. Gedurende vier maanden kon hij tegen een bezettingsvergoeding het pand blijven bewonen (toepassing van art. 1244 B.W. j° 1333 Ger. W.): Vred. Andenne 10 februari 1977, *R.R.D.* 1977, 301, ook besproken door M. FONTAINE, “La mise en œuvre de la résolution des contrats synallagmatiques pour inexécution fautive”, (noot onder Cass. 16 januari 1986 en Bergen 21 juni 1983), *R.C.J.B.* 1991, (5), voetr. 50 en L. SIMONT, J. DE GAVREEN P. -A. FORIERS, “Examen de jurisprudence (1976-1980). Les contrats spéciaux”, *R.C.J.B.* 1985, (445), nr. 82. Over deze mogelijke hypothese ook: L. LAROMBIERE, *Théorie et pratique des obligations*, I, art. 1184, nr. 47; *Pand. b.*, v° *Condition résolutoire*, nr. 383.

ming (42). De rechter moet immers bij de beoordeling van gepleegde tekortkomingen kunnen oordelen rekening houdend met alle feitelijke omstandigheden en dit kan hij niet op voorhand. Zoals het geannoteerde vonnis in de vierde overweging doet, voegen ook vele auteurs hieraan toe dat dergelijke werkwijze in strijd komt met het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen in de onroerende huurcontracten (art. 1762bis B.W.). Vermits de wetgever zich bij deze contracten heeft willen verzekeren van de voorafgaandelijke tussenkomst van de rechter – opdat hij zijn volle, soevereine appreciatiebevoegdheid over een uitstel en over de voldoende ernst van de wanprestatie zou kunnen uitoefenen – is het niet mogelijk om de ontbinding “op voorhand” uit te spreken. Voor deze auteurs zou een rechter op die manier een “uitdrukkelijk ontbindend beding” in zijn vonnis opnemen, wat niet aanvaardbaar is (43). De lagere rechtspraak oordeelt meestal ook in de zin dat de rechter moet kunnen kennisnemen van reeds “voltrokken” wanprestaties en hun voldoende zwaarwichtigheid moet kunnen appreciëren (44). Een vonnis dat de ontbinding reeds voorwaardelijk toekent voor toekomstige wanprestaties lijkt ons inderdaad moeilijk verenigbaar met het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen in huurcontracten, maar vooral met artikel

(42) Y. MERCIERS, *Les Baux. Le bail en général*, in *Rép. not.*, Brussel, Larcier, 1997, nr. 547; J. VANKERCKHOVE *ea.*, *Le louage de choses, Les Baux en général*, in *Novelles, Droit civil, VI/I*, Brussel, Larcier, 2000, nr. 390bis.

(43) J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, in *Novelles*, 2000, nr. 390bis; A. VAN OEVERLEN, “Kroniek van het huurrecht (1990-1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur”, *R.W.* 1996-97, (1105), nr. 21 *in fine*.

(44) Rb. Luik 12 maart 1985, *J.L.* 1985, 349; Rb. Leuven 15 mei 1991, *T.B.B.R.* 1993, 77 (hervormt het vonnis van de vrederechter waarin beslist werd dat de huur onmiddellijk lastens de huurder zou ontbonden zijn indien deze zou nalaten voor de achtste van iedere maand te betalen); Vred. Grâce-Hollogne 28 januari 2003, *J.L.M.B.* 2003, 1637.

1184 lid 3 B.W. Bovendien valt nooit uit te sluiten dat de huurder hier terecht de exceptie van niet-uitvoering kan inroepen of een uitstel kan vragen voor die wanprestaties.

C. Het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen krachtens artikel 1762bis B.W.

14. *Principe en ratio legis*. Alhoewel uitdrukkelijk ontbindende bedingen in de regel geoorloofd zijn vermits artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek slechts aanvullend recht is (45) bepaalt artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek dat het uitdrukkelijk ontbindend beding in een huurovereenkomst “voor niet geschreven” wordt gehouden (46). Voor de pacht wordt dit verbod trouwens herhaald in artikel 29 lid 3 van de Pachtwet. In huurcontracten is het derhalve verboden om met een uitdrukkelijk ontbindend beding de preventieve tussenkomst van de rechter uit te schakelen. De wetgever wil zich verzekeren van die voorafgaandelijke tussenkomst van de rechter teneinde een zwakkere partij

(45) Zie artikel 1656 B.W. en Cass. 19 april 1979, *Arr. Cass.* 1978-79, 984, noot, *Pas.* 1979, 981, *R.W.* 1979-80, 825, *T.B.H.* 1980, 440, noot MAUSSON, *R.C.J.B.* 1981, 26, met noot R. BÜTZLER en M. COLPAERT, “La licéité de la clause résolutoire expresse dans le contrat de concession exclusive”. Zie verder: H. DE PAGE, *Traité*, II, 1964, nrs. 882 en 894; M. FONTAINE “La mise en œuvre de la résolution”, *R.C.J.B.* 1991, nr. 47; V. PRISON, *o.c.*, in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 19; S. STIJNS “Contractualisering van sancties in het privaatrecht, in het bijzonder bij wanprestatie”, *R.W.* 2001-02, (1258), nrs. 21-23; –, *o.c.*, 1994, nrs. 325 en 331; –, *Leerboek Verbintenissenrecht*, 2005, nrs. 275-281; P. WÉRY, *o.c.*, in *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil*, 2004, nr. 48.

(46) Ten onrechte gebruikt de wetgever de termen “ontbindende voorwaarde”, maar de bedoeling was duidelijk om sancties bij wanprestaties te verbieden en dus “uitdrukkelijk ontbindende bedingen” uit te sluiten. Zie: J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, in *Novelles*, 2000, nrs. 382 en 386.

te beschermen (47). De parlementaire voorbereiding van de wet van 30 mei 1931 waarbij het artikel 1762bis in het B.W. werd ingevoerd (48), bevestigt deze *ratio legis*: met het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen heeft de wetgever de huurder en zijn huisvesting willen beschermen. De rechter moest derhalve de kans krijgen om zich *preventief* te buigen, zowel over een eventueel uitstel voor de nalatige huurder, als over de voldoende ernst van de verweten tekortkomingen. In huurcontracten moet de benadeelde schuldeiser die de ontbinding van de huur nastreeft, steeds de rechter vatten en zal hij moeten wachten op het vonnis dat zich over zijn vordering uitsprekt. Uiteraard wordt enkel het beding (en niet de rest van het contract) als "*niet geschreven*" beschouwd. De rechter zal dus in de geveiseerde huurcontracten steeds de regels van de *gerechtelijke* ontbinding moeten toepassen en zal zijn ruime appreciatiebevoegdheid kunnen uitoefenen (49).

15. Draagwijdte: in het voordeel van huurders én verhuurders. Het verbod heeft een algemene draagwijdte in die zin dat elk uitdrukkelijk ontbindend beding verboden is, welke wanprestatie ook gesanctioneerd wordt (niet-betaling van de huurprijs (50), verboden

(47) S. STIJNS, o.c., in *Les obligations contractuelles*, 2000, nr. 43; P. WERY, o.c., in *Le droit des obligations contractuelles et le bicentenaire du Code civil*, 2004, nr. 49.

(48) Wet van 30 mei 1931 tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek (B.S. 12 juni 1931). Zie meer bepaald de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van titel VIII van Boek III van het Burgerlijk Wetboek, *Parl. St. Kamer* 1928-29, nr. 64, 4.

(49) V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nrs. 43-44; J. VANCKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nr. 387.

(50) Zo werd een beding dat bij wanbetaling door de student-huurder van de huurprijs, de verhuurder toelaat om aan de huurder elke toegang tot de gehuurde kamer te ontzeggen, terecht gekwalificeerd als een verboden uitdrukkelijk ontbindend beding: Vred. Gent 14 maart 1997 (tussenvonnis) en 20 juni 1997, *TOGOR* 1999, 95, met noot M. D'AMBRE.

onderverhuring, enz.) (51). Bovendien genieten niet alleen de huurders maar ook de verhuurders de bescherming van artikel 1762bis B.W. Volgens het Hof van Cassatie verbiedt die wetsbepaling het uitdrukkelijk ontbindend

beding ongeacht of het de huurder of de verhuurder sanctioneert. Dergelijk beding dat in het voordeel van de huurder zou gestipuleerd zijn (voor een geval van wanprestatie van de verhuurder), valt dus evenzeer onder het verbod (52). In voorliggend arrest ging het om een beding dat kon ingeroepen worden door de huurder omdat de verhuurder naliet om binnen de contractueel bedongen termijn herstellingen uit te voeren die hij moest bekostigen (53). Gelet op de *ratio* van die wetsbepaling – de bescherming van de huurder en zijn huisvesting – kan deze uitspraak verrassen.

16. Draagwijdte: ook voor roerende huur?
Het verbod geldt verder voor elke vorm van huur van onroerende goederen (woninghuur, handelshuur, pacht

(51) D. HERVE, "Les causes de fin de bail en droit commun: approche théorique", in P.A. FORIERS (dir.), *La fin du bail et son contentieux*, Ed. Jeune Barreau de Bruxelles, Brussel, Bruylant, 1998, (1), nr. 39; V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 43.

(52) Cass. 24 maart 1994, *Arr. Cass.* 1994, 305, *Pas.* 1994, 304, *J.L.M.B.* 1994, 765 en *R.W.* 1995-96, 1451, met noot A. VAN OEVEREN, "Het toepassingsgebied van het verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding in huurovereenkomsten". Volgens VAN OEVEREN valt dit te verklaren omdat het Hof van Cassatie de regel hanteert dat wanneer een wetsbepaling in algemene bewoordingen is geformuleerd, het niet aan de rechter toekomt om een onderscheid te maken dat niet in die regel is vervat.

(53) J. VANCKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nr. 387; A. VAN OEVEREN, o.c., *R.W.* 1996-97, nr. 21; –; "Het toepassingsgebied van het verbod van een uitdrukkelijk ontbindend beding in huurovereenkomsten", (noot onder Cass. 24 maart 1994), *R.W.* 1995-96, (1452), nrs. 4 en 6.

of gemene huur) (54). Geldt het verbod ook voor de *huur van roerende goederen*? Sommigen pleiten in die zin en wijzen erop dat het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen in het Burgerlijk Wetboek werd opgenomen in de afdeling gewijd aan "algemene bepalingen betreffende de huur van onroerende goederen" (55). Men kan inderdaad niet ontkennen dat heel wat bepalingen uit die afdeling beschouwd worden als het "gemeen recht" inzake huur en dat hen een algemene draagwijdte wordt toegekend. Bekijkt men nochtans weerom de *ratio legis* van het artikel 1762bis B.W., dan moet men besluiten dat de bescherming van de huisvesting van de huurder moeilijk een verbod kan verantwoorden van uitdrukkelijk ontbindende bedingen in contracten voor de huur van roerende goederen (56).

17. Draagwijdte: geen verbod op ontbindende voorwaarden. Het artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek betreft uitsluitend de uitdrukkelijk ontbindende bedingen, met name de bedingen die de eenzijdige of buitengerechtelijk ontbinding toelaten in geval van een foutieve wanprestatie. Dergelijk beding herkent men steeds aan twee elementen: de ontbinding moet afhankelijk worden gemaakt van een *toerekenbare niet-nakoming* door één der partijen en de beslissing hierover moet volledig in handen worden gegeven van de wederpartij, die eigenmachtig kan ontbinden, zonder voorafgaand beroep op de rechter (57). Een beding dat louter

het opnemen van ontbindende voorwaarden (art. 1183 B.W.) in huurcontracten (58). Een gemeenrechtelijke *ontbindende voorwaarde (condition résolutoire)* krijgt *van rechtswege* uitwerking bij de realisatie van de aangestipte toekomstige en onzekere gebeurtenis, zonder beslissingsbevoegdheid van partijen (59). Bovendien mag de toekomstige en onzekere gebeurtenis geen verband houden met de nakoming of niet-nakoming van de opgenomen contractuele verbintenissen. Zo kan men de van rechtswege beëindiging van de huur laten afhangen van de omstandigheid dat één van de partijen komt te overlijden, failliet gaat of dat de huurder wegens een beslissing van zijn werkgever dient te verhuizen. Men moet evenwel steeds nagaan of een bijzondere huurwetgeving de gronden van beëindiging soms niet op een dwingende, limitatieve wijze heeft geregeld (bv. inzake woninghuur), in welk geval het vaak de bedoeling is van de wetgever om ook ontbindende voorwaarden te verbieden die de dwingende beëindigingswijzen zouden omzeilen.

IV. Besluit

18. Verband tussen de "voorwaardelijke ontbinding" en het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen. Het verbod van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek staat o.i. de voorwaardelijke ontbinding

- (54) Rb. Brussel 23 april 2001, *J.T.* 2001, 722;
D. HERVE, o.c., in P.A. FORIERS (dir.), *La fin du bail et son contentieux*, 1998, nr. 19; Y. MERCHIEFS, *Le bail en général*, in *Rép. not.*, 1997, nr. 545; V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 43; J. VANKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nr. 386.
- (55) In die zin: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail, Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, nr. 603;
J. VANKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nrs. 386387.
- (56) In de zin dat ze geldig zijn: V. PIRSON, o.c., in *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, 2001, nr. 43.
- (57) S. STIJNS, o.c., in *Les obligations contractuelles*, 2000, nr. 42; →, o.c. 1994, nrs. 330, 339 en 342.

- (58) D. HERVE, o.c., in P.A. FORIERS (dir.), *La fin du bail et son contentieux*, 1998, nrs. 19 en 39; B. HUBEAU, "Een analyse van de positiefrechtelijke woonzekerheid", in B. HUBEAU en J. VANDE LANOTTE (ed.), *Wonen in (on)zekerheid, Tegenspraak Cahiers*, afl. 6, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, nr. 76; B. LOUVEAUX, o.c., 1993, nr. 603; J. VANKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nr. 382.
- (59) S. STIJNS, o.c. 1994, nrs. 9 en 329-330;
J. VANKERCKHOVE, o.c., in *Novelles*, 2000, nr. 382.

een herhaling of een herformulering biedt van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek en dat de prealabele tussenkomst van de rechter niet uitsluit bij wanprestatie, is dus niet verboden. Het verbod slaat dus niet op

van de huur wegens voltrokken en door de rechter voldoende zwaarwichtig bevonden tekortkomingen niet in de weg. Bij dergelijk vonnis oefent de rechter immers zijn appreciatiebevoegdheid over de ernst van de tekortkomingen volledig uit en komt de bescherming van de huurder niet in het gedrang. Daarnaast put de rechter bij dat vonnis ook zijn uitstelbevoegdheid, die hem krachtens artikel 1184 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek is toegekend, uit. Om deze redenen kunnen wij de derde stap in de redenering van de vrederechter niet onderschrijven (*supra*, randnr. 2.3.). Spreekt een rechter evenwel een voorwaardelijke ontbinding uit voor mogelijke, *toekomstige* wanprestaties van de huurder, dan zijn wij het met de Vrederechter van Fontaine-l'Evêque eens (*supra*, randnr. 2.4.). Dergelijk vonnis is in huurcontracten strijdig met de verplichte, prealabele appreciatie van de voldoende ernst van de verweten tekortkomingen, met de uitstelbevoegdheid van de rechter en met het verbod vervat in artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek. Het zou inderdaad dezelfde gevolgen in een vonnis inbouwen als deze van een contractueel gestipuleerd, doch verboden uitdrukkelijk ontbindend beding.

Sophie STIJNS,
Gewoon hoogleraar K.U.Leuven,
Directeur Instituut voor
Verbintenissenrecht