

TEGENSTELBAARHEID VAN HUURCONTRACTEN BIJ EIGENDOMSOVERDRACHT

door

Yvette MERCHIERS
Gewoon Hoogleraar R.U.G.

INLEIDING

1. Welke zijn de rechten van de nieuwe eigenaar-koper wanneer het door hem aangekochte onroerend goed verhuurd is?

Menigvuldige hypothesen zullen moeten onderzocht worden. De oplossingen verschillen inderdaad al naar gelang het soort huurcontract -woonhuur, handelshuur of pacht- al naargelang de duur ervan — meer of minder dan negen jaar — al naargelang het huurcontract al of niet vaste datum heeft, al naargelang de soort koop: uit de hand, openbaar of ingevolge uitvoerend beslag op onroerend goed.

Daar de oplossingen wel anders zijn bij handelshuur dan bij woonhuur, en nog meer afwijken in geval van pacht, zullen we de aard van het huurcontract als basis nemen voor onze indeling, en daarbij telkens het onderscheid maken tussen de vrijwillige koop — onderhands of openbaar — en de koop ingevolge uitvoerend beslag op onroerend goed.

HOOFDSTUK I

VERKOOP EN WOONHUUR

AFDELING I

VRIJWILLIGE KOOP

2. Bij verkoop van het verhuurde goed kan de huurder die een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening heeft niet uit het gehuurde goed gezet worden, door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht bij het huurcontract heeft voorbehouden; aldus artikel 1743 B.W.

De verplichting voor de koper het huurcontract te eerbiedigen hangt dus af van de tegenstelbaarheid van het huurcontract.

Deze oplossing is vrij logisch. Het huurcontract is immers voor de koper een „res inter alios acta”; hij moet er slechts rekening mee houden indien het hem als derde tegenstelbaar is naar de algemene rechtsbeginselen.

Uit de combinatie van de artikelen 1328 en 1743 B.W. volgt dat het huurcontract slechts tegenwerpelijk is wanneer het werd aangegaan in de authentieke vorm, of zo het een onderhands huurcontract betreft — wat meestal voorkomt in de praktijk — indien het werd geregistreerd of indien één van de ondertekenaars overleden is of nog indien de hoofdinhoud ervan werd vastgelegd in een akte door een openbare ambtenaar opgesteld, zoals een proces-verbaal van verzegeling of van boedelbeschrijving.

De tegenwerpelijkheid van het huurcontract afgesloten voor meer dan negen jaar of die kwijting inhoudt van meer dan drie jaar huur vereist bovendien de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor (art. 1 Hypotheekwet).

De tegenwerpelijkheid van het huurcontract kan ook op contractuele basis steunen. De koopakte kan aan de koper de eerbiediging van het naar artikel 1743 B.W. niet tegenwerpelijk huurcontract opleggen. Het beding moet wel voldoende duidelijk worden opgesteld(1).

Daaruit volgt dat de koper van een onroerend goed niet gehouden is een huurcontract te eerbiedigen en de huurder kan uitzetten: bij mondelinge huur, bij onderhands huurcontract zonder vaste datum, bij authentiek huurcontract, of onderhands huurcontract met vaste datum, wanneer dit huurcontract een clause inhoudt waarbij de verhuurder zich het recht voorbehoudt om de huurder uit te zetten in geval van verkoop en bij niet overgeschreven authentiek huurcontract voor meer dan 9 jaar, na afloop van negen jaar.

De koper zou in zulk geval naar de algemene beginselen van het recht, niet gehouden zijn om de huurder opzeg te geven. De huurder kan hem geen titel tegenwerpen: hij bezit het goed immers zonder recht noch titel(2). Dit betekent evenwel niet dat de koper de huurder zomaar kan uitzetten vermits hij tegen hem geen uitvoerbare titel heeft: hij zal zich dus tot de rechter moeten wenden indien de huurder het onroerend goed niet vrijwillig verlaat.

3. Bovendien moet op vandaag rekening worden gehouden met de incidentie van de tijdelijke huurwetten(3). Deze zullen inderdaad slechts

(1) Dit is bv. niet het geval wanneer de notariële akte van aankoop slechts bepaalt dat „wat het gebruik betreft, is de koper gehouden zich op eigen kosten te ‘ontmengelen’ met de tegenwoordige huurder”: Vred. Heist-op-den-Berg, 25 november 1976, R.W., 1977-78, 2367.

(2) DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, nr. 768, B; LA HAYE, M., en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, I, *Les baux en général*, Brussel 1964, nr. 2, 514.

(3) De laatste is de wet van 31 december 1982.

invloed uitoefenen op de hier behandelde materie, indien er geen tegenstelbaar huurcontract is.

De tijdelijke huurwetten veronderstellen een beëindigde huur (hetzij een beëindigde huur voor bepaalde tijd, hetzij een huur beëindigd volgens de plaatselijke gebruiken): dergelijke huur wordt door de wet verlengd telkens tot het einde van het volgend jaar(4). De huurder geniet het voordeel van de verlenging ten aanzien van de koper van het onroerend goed(5). Deze zal de huurder dus slechts kunnen uitzetten in de in de wet limitatief opgesomde gevallen, en mits eerbiediging van de door de gebruiken van de streek vastgestelde termijnen(6).

4. Wat betreft het huurcontract voor meer dan negen jaar moet men rekening houden met artikel 1743 B.W. en artikel 1 Hypotheekwet. Artikel 1 Hypotheekwet impliceert dat het huurcontract vaste datum heeft vermits naar artikel 2 Hypotheekwet slechts vonnissen, authentieke akten en in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten ter overschrijving worden aangenomen. Een overgeschreven huurcontract voor meer dan negen jaar moet derhalve door de koper voor de volle duur ervan worden geëerbiedigd. Maar zo een niet overgeschreven huur automatisch tot negen jaar herleid wordt, dan kan deze — weliswaar niet overgeschreven authentieke huurovereenkomst — wel vaste datum hebben en dus tegenstelbaar zijn aan de koper voor de duur van negen jaar.

Wanneer moet het huurcontract vaste datum hebben of overgeschreven zijn op het hypotheekkantoor? Vóór het afsluiten van het koopcontract, of slechts voordat de koop zelf vaste datum heeft of nog voordat de koop tegenstelbaar is aan derden overeenkomstig artikel 1 Hypotheekwet? Daar tussen de diverse hypothesen — wilsovereenstemming (ondertekenen van het zgn. koopcompromis) notariële akte en overschrijving ervan op het hypotheekkantoor een redelijk lange tijd — soms meerdere maanden — kan verlopen is het antwoord op deze vraag niet zonder praktisch belang, en kan zij aanleiding geven tot conflict tussen huurder en koper.

5. Twee stellingen staan tegenover elkaar. Een eerste thesis, verdedigd door De Page, houdt voor dat het huurcontract vaste datum moet verkre-

(4) Wet 31 december 1982, art. 4 § 1.

(5) Wet 31 december 1982, art. 4 § 2.

(6) Wet 31 december 1982. Art. 4 § 5 spreekt van inachtneming van de „overeengekomen of door de gebruiken van de streek vastgestelde termijn”. Bij gebrek aan voorafgaand tegenwepelijk huurcontract kan er geen sprake zijn van „overeengekomen opzegtermijn”. Naar een enge interpretatie zou men zelfs kunnen voorhouden dat de huurder het voordeel van de wettelijke verlenging aan de koper slechts kan opwerpen indien hij zich kan beroepen op de wettelijke verlenging van een tegenstelbaar huurcontract.

gen hebben vóór de wilsovereenstemming (7). Artikel 1 Hypotheekwet kan slechts conflicten regelen tussen derden die een recht hebben op het onroerend goed en dit is niet het geval met de huurder (8). Huur verleent slechts een schuldvorderingsrecht t.o.v. de verhuurder doch geen zakelijk recht op het goed.

Een tweede thesis, verdedigd door Dabin, meent integendeel dat het huurcontract slechts vaste datum dient te hebben vóór de overschrijving van de koop op het hypotheekkantoor. Artikel 1 van de Hypotheekwet maakt geen onderscheid tussen de derden die een zakelijk recht hebben en de anderen, maar is op alle derden toepasselijk (9).

Aan de oorsprong van de tegenstrijdige stellingen ligt dus een verschillende interpretatie van het woord „derden” in artikel 1 Hypotheekwet.

De Page geeft aan dit woord een zeer restrictieve interpretatie. Met derden, moet volgens deze auteur, verstaan worden de titularissen van een zakelijk recht op het onroerend goed; titularissen van een schuldvorderingsrecht — chirografaire schuldeisers — die in die hoedanigheid geen recht hebben op het onroerend goed moeten worden uitgesloten. De chirografaire schuldeisers kunnen wel een recht op het onroerend goed verwerven door, gebruik makend van hun vorderingsrecht, hun debiteur op zijn onroerend goed te vervolgen (10). Vandaar de verschillende behandeling van de titularissen van een schuldvorderingsrecht en zijn besluit dat huurders geen derden zijn in de zin van artikel 1 Hypotheekwet.

Het hof van cassatie gaf oorspronkelijk blijkbaar een niet beperkende interpretatie van het begrip „derden” in artikel 1 Hypotheekwet: „*Considérant que dans son acception ordinaire et logique, le mot tiers, employé à l'article 1er sans autre addition, s'applique à toutes personnes qui n'ont pas été parties à l'acte non transcrit sans distinguer si l'intérêt qu'ils ont à l'écarter, procède d'un droit réel sur l'immeuble ou de toute autre cause légitime*” (11).

De uitdrukking „cause légitime” werd in een later arrest vervangen door „cause juridique” (12). „*Attendu que ce texte — nl. art. 1 Hypotheekwet — est général et s'applique à tout „tiers”, c'est-à-dire, à tout intéressé qui*

(7) DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, IV, nr. 765 en VII, nr. 108 e.v. en 1075 e.v.

(8) DE PAGE, H., *Traité*, VII, 967 nr. 1075, F.

(9) DABIN, J., „La signification du mot 'tiers' dans l'article 1er de la loi hypothécaire (16 décembre 1851) et spécialement de la position du preneur à bail”; *R.C.J.B.*, 1958, 98; „Du conflit entre le preneur et l'acquéreur d'immeuble”, *Rev. Prat. Not.*, 1944, 161.

(10) DE PAGE, H., *Traité*, VII, nr. 1072 e.v.

(11) Cass., 8 mei 1856, *Pas.*, 1856, I, 260.

(12) Cass., 21 januari 1932, *Pas.*, 1932, I, 42.

n'a pas été par lui même ou par ses auteurs partie aux actes assujettis à transcription et qui est de bonne foi'' (13).

Geen van de door het hof van cassatie beslechte gevallen betrof evenwel de toestand van de huurder.

In een arrest van 8 april 1957 (14) heeft het hof van cassatie duidelijk de thesis van De Page tot de zijne gemaakt: „Overwegende, inderdaad, dat het gebrek aan overschrijving van de akten van overdracht van zakelijke onroerende rechten, waarvan de overschrijving door artikel 1 van de wet van 16 december 1851 wordt voorgeschreven, tot gevolg heeft, dat zodanige akten aan de derden, die zonder bedrog gecontracteerd hebben, niet kunnen tegengesteld worden in de mate waarin die akten van aard zijn nadeel te brengen hetzij aan de zakelijke rechten welke die derden bezitten op de onroerende goederen waarop bedoelde akten betrekking hebben, hetzij aan de rechten welke die derden op de goederen hebben vervolgd tegen hun schuldenaar. Overwegende dat, als zodanig, de huurder dergelijke vervolging niet uitoefent, en hij evenmin titularis van een zakelijk recht op het verhuurd goed is; dat hij dus niet onder de door die wetsbepaling bedoelde derden begrepen is; dat de akte van overdracht van een zakelijk onroerend recht hem niet wordt tegengesteld teneinde de, overeenkomstig de wet, uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten in de weg staan''. Deze rechtspraak wordt m.i., terecht, betreurd (15).

Welke is de toedracht van de hypotheekwet. De Minister van Justitie heeft het duidelijk gesteld bij de opening van het debat omtrent de wet van 16 december 1851: „Aujourd'hui, la règle est, quant à la transmission des droits immobiliers, que la propriété se transfère par le simple consentement. A l'égard des tiers, la vente ne sera plus parfaite par la seule volonté des parties, elle ne le sera que par la transcription. Le propriétaire restera propriétaire à leur égard tant que cette formalité n'aura pas été remplie» (16).

Kan het duidelijker verwoord worden? Koop is *tussen partijen* voltrokken en de koper verkrijgt van rechtswege de eigendom *ten aanzien van de verkoper* — aldus artikel 1583 B. W. — zodra er overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, hoewel de zaak nog niet geleverd is en de prijs nog niet

(13) Cass., 5 décembre 1921, *Pas.*, 1922, I, 93.

(14) *Pas.*, 1957, I, 970; *J.T.*, 1958, 110; *R.C.J.B.*, 1958, 95 met noot DABIN J. Het hof van cassatie heeft sindsdien deze rechtspraak bevestigd: Cass., 3 octobre 1958, *Pas.*, 1959, I, 216; *J.T.* 1960, 407.

(15) DABIN, J., „La signification du mot 'tiers' dans l'article 1er de la loi hypothécaire (16 décembre 1951) et spécialement de la position du preneur à bail'', *R.C.J.B.*, 1958, 98; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, I, nr. 509 e.v.

(16) TESCH, Discours dans la séance du 30 janvier 1851, *Nouvelle loi sur le régime hypothécaire*, accompagnée de tous les documents officiels relatifs à la loi, Bruxelles, Parent, 1852.

betaald is (17). Dit artikel moet worden gecombineerd voor wat betreft de roerende goederen met artikel 2279 B.W. en voor wat de onroerende goederen betreft met artikel 1 Hypotheekwet. De verkoper blijft eigenaar t.a.v. derden zolang de overschrijving van de verkoop van het onroerend goed niet gebeurd is. Daaruit vloeit voort dat een niet overgeschreven koop t.a.v. derden niet bestaat (18).

Wie zijn die „derden” waarover artikel 1 Hypotheekwet het heeft? De betekenis van dit woord moet worden bepaald naar het voorwerp van de wetsbepaling waarin het wordt gebruikt. Het is zeker — aldus Laurent — dat het woord „derden” gebruikt is in tegenstelling tot contracterende partijen. De derden zijn dus al diegenen die in de akte niet voorkomen, en die er dus geen kennis van hebben. Het is omdat zij er geen kennis van gekregen hebben dat de akte hen niet tegenstelbaar is. Wat deze interpretatie komt bevestigen, is dat de wet aan derden niet toelaat zich op het gebrek aan publicatie te beroepen indien zij kennis hadden van de niet overgeschreven akte. Dus zijn derden, al diegenen die geen kennis hebben van de akte; en in principe hebben zij er geen kennis van, omdat zij er niet bij betrokken waren (19). De term „derde” betekent dus, in zijn gebruikelijke betekenis, elke persoon die geen partij was bij de niet overgeschreven akte, zonder dat een onderscheid dient gemaakt al naar gelang het belang dat zij hebben om de akte te miskennen voortvloeit uit een zakelijk recht op het onroerend goed of enige andere wettige oorzaak (26). Daaruit vloeit voort dat, indien de koper van het gehuurde goed niet voor overschrijving zorgt de huurder hem zijn huurcontract kan tegenwerpen, indien het vaste datum heeft verkregen of indien — voor een huur van meer dan negen jaar — het werd overgeschreven vóór de overschrijving van de verkoopakte. Tevergeefs zou men — zegt Laurent m.b.t. de huur van meer dan negen jaar — opwerpen dat de huurder slechts een schuldvorderingsrecht heeft, terwijl de koper het meest machtige recht zou bezitten van de zakelijke rechten: het eigendomsrecht (21). De huurder kan evengoed als de titularis van een zakelijk recht op het onroerend goed, in samenloop komen met de koper (22).

Maar opdat de derde-huurder het gebrek aan overschrijving van de koopakte voor zijn voordeel zou kunnen inroepen moet hij „zonder bedrog”

(17) Wij onderstrepen.

(18) LAURENT, F., *Principes de droit civil*, XXII, nr. 159.

(19) LAURENT, F., *Principes*, XXII, nr. 190.

(20) LAURENT, F., *Principes*, XXII, 200; Cass., 8 mei 1856, *Pas.*, 1856, I. 260; Cass., 21 januari 1932, *Pas.*, 1932, I, 42.

(21) LAURENT, F., *Principes*, XXII, 235 nr. 201.

(22) DABIN, J., in *R.C.J.B.*, 1958, 95.

hebben gecontracteerd. Wat bedoelt men hiermee? Het volstaat dat hij kennis had van de koop om niet „zonder bedrog” te hebben gecontracteerd(23). Dit volstaat, — aldus de verslaggever van de kamercommissie — (24) opdat hij ter kwade trouw zou zijn; en hij verwijst naar artikel 1142 B. W. dat in geval van twee opeenvolgende verkopen van een roerend goed, de voorkeur geeft aan de koper te goeder trouw (25). Zonder publiciteit van het koopcontract voorgeschreven in artikel 1 Hypotheekwet, wordt de derde-huurder verondersteld geen kennis te hebben gehad van de koopovereenkomst. Het is aan de koper die beweert dat de huurder daar wel kennis van had om dit te bewijzen. De beoordeling van de kennis door de derde-huurder van het bestaan van de koopovereenkomst is een feitenkwestie die aan de beoordeling van de feitenrechter wordt overgelaten(26). Dit bewijs kan door alle middelen van recht worden gebracht(27).

6. Ons besluit hieromtrent is dus het volgende. Of men is de mening toegedaan — en naar deze thesis gaat onze voorkeur(28) dat de Hypotheekwet van 1851 tot doel heeft gehad *alle* derden zekerheid te verschaffen omtrent de eigendom over onroerende goederen en dan dient men tussen die derden geen onderscheid te maken. In dit geval moet men beslissen dat het huurcontract van de huurder te goeder trouw, die vaste datum heeft verkregen vóór de dag van de overschrijving van de koop van het onroerend goed deze koper tegenwerpelijk is.

Ofwel is men het met De Page eens dat de huurder geen derde is in de zin van artikel 1 Hypotheekwet, en dan moet men beslissen dat het huurcontract om tegenwerpelijk te zijn aan de koper vaste datum moet verkregen hebben voor het afsluiten van de koop. Eigenlijk zou men in zulk geval moeten eisen dat het huurcontract vaste datum verkrijgt vóórdat het

(23) Zie constante rechtsleer en rechtspraak: LAURENT, F., *Principes*, XXII, 224 nr. 191; DE PAGE, H., *Traité*, VII, nr. 1078 e.v.; Cass., 8 mei 1856, *Pas.*, 1856, I, 260; Cass., 5 juli 1901, *Pas.*, I, 315; Cass., 11 februari 1915, *Pas.*, 1915-16, I, 183; Cass., 8 december 1921, *Pas.*, 1922, I, 93; Cass., 21 januari 1932, *Pas.*, 1932, I, 42.

(24) LELIEVRE, Rapport de la commission de la Chambre des Représentants, in, *Nouvelle loi sur le régime hypothécaire*, accompagnée de tous les documents officiels relatifs à la loi, Bruxelles, Parent, 1852, 115.

(25) Het ware naar onze mening juridisch juist geweest in de hypothesen van de arresten van het hof van cassatie van 8 april 1957 (*Pas.*, 1957, I, 970) en 3 oktober 1958 (*Pas.*, 1959, I, 216) op dit argument te steunen om de rechtsgeldigheid van de vóór de overschrijving van het koopcontract door de nieuwe eigenaar gegeven opzegging van waarde te verklaren.

(26) Cass., 8 mei 1856, *Pas.*, 1856, I, 260.

(27) DE PAGE, H., *Traité*, VII, nr. 1081; R.P.D.B. v° *Hypothèques et privilèges immobiliers*, nr. 93 e.v.; Liège, 19 februari 1902, *Pas.*, 1902, II, 243; Rb. Arlon, 17 februari 1909, *Pas.*, 1910, III, 89.

(28) In dezelfde zin: Rb. Dinant, 27 juni 1891, *Pas.*, 1893, III, 92; Rb. Mons, 15 november 1924, *Pas.*, 1925, III, 106; Rb. Brussel, 2 maart 1943, *Pas.*, 1943, III, 64.

koopcontract zelf vaste datum heeft verkregen (29). Inderdaad de huurder blijft vreemd aan het koopcontract. Is hij eventueel geen derde in de zin van artikel 1 Hypotheekwet, dan is hij toch naar het gemeen recht een derde t.a.v. het koopcontract. Nu is in geval van betwisting het onderhands koopcontract een geldig bewijsmiddel t.o.v. derden tenzij wat de datum betreft. De onderhandse akte verkrijgt slechts vaste dagtekening indien één van de voorwaarden van artikel 1328 B.W. verwezenlijkt is. De thesis van De Page (26) waarnaar het koopcontract vaste datum moet verkregen hebben voor de *koop zelf* lijkt ons gevaarlijk en bron van rechtsonzekerheid, en aanleiding te zijn tot de grootste misbruiken. Het zou volstaan dat partijen bij een koopcontract hun onderhandse koopcompromis zouden antedateren om een huurder de hem bij artikel 1743 B.W. geboden bescherming alle betekenis te ontnemen.

Wat is dus de oplossing bij de mogelijke hypothesen.

Het huurcontract heeft vaste datum verkregen, vóór het afsluiten van het koopcontract: dan bestaat er geen moeilijkheid: de koper dient het huurcontract te eerbiedigen. Zo ook voor wat betreft het huurcontract voor meer dan negen jaar afgesloten, dat werd overgeschreven op het hypotheekkantoor vóór het afsluiten van het koopcontract; de koper moet het voor de volle duur eerbiedigen.

Even gemakkelijk is de oplossing wanneer het huurcontract slechts vaste datum heeft verkregen of de huur voor meer dan negen jaar slechts werd overgeschreven — nadat de koop zelf werd overgeschreven op het hypotheekkantoor: in zulk geval zal de koper dit huurcontract niet moeten eerbiedigen.

Wanneer het huurcontract evenwel vaste datum heeft verkregen na de datum van het afsluiten van de koop en voordat de koop zelf op het hypotheekkantoor is overgeschreven zullen betwistingen kunnen ontstaan omwille van de tegenstrijdige stellingen in rechtsleer.

Volgt men de thesis van De Page dan zal dit huurcontract niet tegenwerpe-lijk zijn aan de koper en deze zal het dus niet moeten eerbiedigen. Met dit standpunt kunnen we ons niet verenigen, zeker niet indien het huurcontract vaste datum heeft verkregen voordat de koop zelf vaste datum heeft verkregen (verlijden van de authentieke akte) en de huurder onwetend was van de koop.

Een andere thesis aanvaarden zou o.i. aanleiding kunnen geven tot te veel misbruiken m.n. antedateringen van koopcontracten. Heeft het huurcon-

(29) Cass., 10 februari 1944, *Pas.*, 1944; I, 199.

(30) *Traité*, IV, nr. 765.

tract vaste datum verkregen nadat de koopakte door de notaris werd verleden — en dus zelf vaste datum verkreeg — doch vóórdat het koopcontract werd overgeschreven op het hypotheekkantoor — en dus aan derden tegenwerpelijk werd — dan zou volgens de thesis van De Page het huurcontract evenmin tegenstelbaar zijn. Wij verkiezen de thesis van Dabin volgens dewelke slechts de overschrijving van de koop op het hypotheekkantoor de eigendomsoverdracht aan derden — dus ook aan de huurder te goeder trouw — tegenstelbaar maakt. Ieder huurcontract dat voor die datum vaste datum verkrijgt is de koper tegenwerpelijk — al werd het na het afsluiten van het koopcompromis gesloten. Anders ware het indien het bewijs kan worden geleverd dat de huurder kennis had van de koop, vermits hij dan niet meer te goeder trouw is.

AFDELING 2

KOOP INGEVOLGE UITVOEREND BESLAG OP ONROEREND GOED

8. Volgens artikel 1575 lid 1 Ger.W. kunnen de huurcontracten die geen vaste dagtekening hebben voor de overschrijving van het beslagexploot niet worden ingeroepen tegen de ingeschreven schuldeisers, noch tegen enige andere schuldeisers die naar behoren de in artikel 1565 Ger.W. bedoelde overschrijving heeft gedaan, noch tegen beslagleggers, noch tegen de koper. De koper na uitvoerend beslag op onroerend goed, zal dus slechts gehouden zijn het huurcontract te eerbiedigen indien dit vaste datum heeft verkregen vóór de overschrijving van het beslagexploot.

De huurcontracten die de beslagene heeft toegestaan na de overschrijving van het bevel of van het exploit van beslaglegging, zelfs indien zij vaste dagtekening hebben, kunnen tegen de koper niet worden ingeroepen (art. 1575 lid 2 Ger.W.). Door de overschrijving van het bevel of van het beslagexploot verliest de beslagene het recht om over de goederen te beschikken, evenals het recht tot het stellen van sommige daden van beheer (31). Zulks is het geval met de huurcontracten: de huurcontracten toegestaan na de overschrijving van het bevel of het exploit van beslaglegging zijn aan de koper niet tegenwerpelijk. Het betreft hier een algemene niet tegenwerpelijkheid (32), omdat de beslagene niet meer de bekwaamheid heeft om het goed te verhuren. De koper kan dus niet gehouden zijn dit huurcontract te eerbiedigen.

(31) ENGELS, C., *Het uitvoerend beslag op onroerend goed en de daarbij horende rangregeling*, Antwerpen, 1981, nr. 224 e.v. MOREAU-MARGREVE, I., „L'article 1575 du code judiciaire et les baux à ferme”, *Rev. Prat. Not.*, 1979, 82 (bijz. 94).

(32) BAUGNIET, J., *La Saisie immobilière*, in *Répertoire Notarial*, XIII, 2, nr. 297.

De huurcontracten voor meer dan negen jaar toegestaan na het bevel, al werd dit niet overgeschreven, kunnen tegen de koper niet ingeroepen worden, zelfs indien ze vaste dagtekening hebben voor de overschrijving van het bevel(33). In dergelijk geval zullen zij worden herleid tot negen jaar(32).

HOOFDSTUK 2

VERKOOP EN HANDELSHUUR

9. De regelen die we hierboven hebben uiteengezet inzake woonhuur, gelden ook in geval van verkoop van een onroerend goed waarop een handelshuurceel is toegestaan, doch mits inachtneming van de beperkingen eraan aangebracht door artikel 12 handelshuurwet dat als volgt luidt: „Zelfs wanneer het huurcontract het recht voorbehoudt om de huurder uit het goed te zetten in geval van vervreemding, mag hij die het verhuurde goed voor niet of onder bezwarende titel verkrijgt, de huurder slechts eruit zetten in de gevallen vermeld onder 1^o, 2^o, 3^o en 4^o van artikel 16, en mits hij de huur opzegt, één jaar vooraf, en binnen drie maanden na de verkrijging, met duidelijke opgave van de reden waarop de opzegging gegrond is, alles op straf van verval”.

”Hetzelfde geldt wanneer de huur geen vaste dagtekening heeft verkregen vóór de vervreemding, in geval de huurder het verhuurde goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft”.

Dit artikel wijzigt geenszins de gevallen waarin de koper gehouden is het huurcontract te eerbiedigen. Het brengt slechts beperkingen aan de gevallen waarin de koper, naar het hierboven geschetste gemeen recht, niet gehouden is het huurcontract te eerbiedigen.

In de hierboven geschetste gevallen waar de handelshuur geen vaste dagtekening heeft, en de koper zich contractueel niet verbonden heeft dit te eerbiedigen, kan de koper van een verhuurd handelshuis niet zomaar de huurder laten uitzetten zoals zulks bij woonhuur wel het geval is. De huurder die het goed sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft kan immers slechts worden uitgezet — hoewel hij geen huurcontract met vaste dagtekening bezit — om limitatief in de wet opgesomde gevallen en met een opzeg — op straf van verval — gegeven binnen drie maand van de verkrijging, met aanduiding van de reden van opzegging en mits in achtneming van een opzegperiode van één jaar(34).

(33) Cass., 2 december 1968, *Pas.*, 1969, I, 318.

(34) DE PAGE, H., *Traité*, IV, nr. 791 e.v.; LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, II, nr. 1730 e.v.; PAUWELS, A., *Handelshuur*, in *A.P.R.*, Brussel, 1971, 105 e.v.; PAUWELS, A. en RAES, P., *Bestendig handboek Huishuur en Handelshuur*, Brussel, 248 e.v.

Bij handelshuur met vaste dagtekening doch met een clause van uitzettingsrecht in geval van verkoop kan eveneens slechts onder dezelfde beperkingen een einde aan de handelshuur worden gesteld (art. 12 lid 1)(35).

HOOFDSTUK 3

VERKOOP EN PACTH

10. Bij pacht is de oplossing anders. De hierboven inzake woonhuur uiteengezette regelen gelden niet.

Om dit te begrijpen moeten we ons even buigen over de toedracht van artikel 55 Pachtwet, de wil van de wetgever en de vrij recente interpretatie door het hof van cassatie gegeven.

De *Code Napoleon* had de eigenaars van onroerende goederen volledig vrij gelaten in hun contractuele verhoudingen met de pachters.

Artikel 1134 B.W. was de enige toepasselijke regel. In de materie die ons hier bezighoudt gold het oud adagium „vente passe louage”.

Een eerste wijziging in 1929 verleende een eerste schuchtere bescherming aan de pachters die vervolgens in 1951 werd uitgebreid. Het is zo dat het oud adagium stilaan gemilderd werd: zelfs de pachter die in de hierboven inzake woonhuur geschetste gevallen geen bescherming genoot, werd toch in geval van verkoop voor de lopende pachtperiode, beschermd, voor zover de koper het goed niet voor persoonlijk gebruik wou aanwenden(36). De wetgever was evenwel de mening toegedaan geworden dat de pachter onvoldoende beschermd was en een wijziging werd in 1962 op een wetsvoorstel van Senator VAN HEMELRIJK op touw gezet(37). Na veel verwickelingen gaf dit oorspronkelijk wetsvoorstel, na menigvuldige wijzigingen en amendementen aanleiding tot de Pachtwet van 4 november 1969. De wetgever van 1969 had duidelijk tot doel de belangen van de pachter en van zijn landbouwwuitbating te beschermen in geval van verkoop van het verpacht goed. Een voorkeopsrecht werd aan de pachter toegekend, dat zo primordiaal is dat men het in de titulatuur van de wet terugvond. Precies dit voorkeopsrecht werd nog versterkt bij de wet van 12 juni 1975 vermits het voortaan mogelijk is dit recht aan derden over te dragen, ten

(35) Inzake handelshuur hebben de tijdelijk huurwetten geen incidentie. Inderdaad deze zijn inzake handelshuur slechts van toepassing voor zover geen bijzondere wettelijke bepalingen gelden (art. 1 § 3, wet 31 dec. 1982). Nu zijn er inzake duur en uitzettingsrecht bij handelshuur juist wel afwijkende bepalingen (art. 3, 12 en 13 Handelshuurwet).

(36) Art. 1748 B.W. (Wet 7 maart 1929, art. 2 en 3, 7 juli 1951, art. 4 § 1).

(37) *Parl. Doc.*, Senaat 1961-62, nr. 139.

einde de landbouwuittaking te beschermen(38). Maar de wetgever heeft er zich niet toe beperkt een voorkooprecht toe te kennen aan de pachter, hij heeft ook het geval voorzien waar de pachter niet wenste of niet kon gebruik maken van zijn voorkooprecht.

Zelfs in dit geval moet de pachter worden beschermd(39). Deze bezorgdheid vindt men duidelijk terug in de oorspronkelijke redactie van artikel 55 Pachtwet. „De verkoop van het pachtgoed laat de rechten van de pachter, die geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht van voorkoop, onverkort bestaan”(40).

Maar de bescherming moet niet enkel in geval van verkoop bestaan, maar ook bij elke andere vorm van vervreemding (schenking, ruil, inbreng in vennootschap)(41). Bovendien bleek uit de discussie in de schoot van de verenigde Senaatscommissies van Justitie en Landbouw dat met artikel 55 bedoeld werd te bepalen dat de verkrijger van een pachtgoed niet meer rechten had dan de eigenaar-verkoper. Zo werd de huidige tekst gestemd: „In geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichten van de verpachter”.

Ziezo het beginsel verwoord door de wetgever van 1969. Maar dit beginsel kan worden ondermijnd door de artikelen 1328 B.W., 1^o Hypotheekwet en 1575 Ger.W., die alle, op een of andere wijze, betrekking hebben op de tegenwerpelijheid van een huurcontract aan derden.

In het conflict tussen die wetteksten heeft het hof van cassatie recent een oplossing gegeven die artikel 55 Pachtwet laat prevaleren(42): „Overwegende dat artikel 55 van de Pachtwet van 4 november 1969 bepaalt dat in geval van vervreemding van het pachtgoed de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter treedt;

„Overwegende dat, zoals uit de parlementaire bescheiden blijkt, de wetgever hiermee bedoelt: dat de vervreemding „de rechten van de pachter onverkort laat bestaan” en dat de verkrijger „nooit méér rechten worden toegekend dan aan de oorspronkelijke eigenaar”;

„Overwegende dat deze zienswijze van de wetgever niet enkel heeft meegebracht dat, spijt(s) artikel 1743 van het Burgerlijk Wetboek, een verkrijger de pachtovereenkomst moet eerbiedigen hoewel die geen vaste datum zou hebben, maar tevens beduidt dat artikel 1, derde lid, van de

(38) Zie nieuw art. 48 bis.

(39) Verslag VANDEKERCKHOVE, *Parl. St.*, Senaat, 1964, 65, nr. 295, 50.

(40) *Parl. St.*, Kamer, 1964-65, nr. 1043, 18.

(41) *Parl. St.*, Kamer, 1965-66, nr. 95-3, 16.

(42) Cass., 12 oktober 1979, *Arr. Cass.*, 1979-80, 197; *Pas.*, 1979, I, 210; *R.C.J.B.*, 1982, 160 met noot MERCHERS, Y.

Hypotheekwet, dat de vermindering van de huurtijd oplegt, niet meer kan toegepast worden op een pacht, hoewel dit contract niet is overgeschreven en ook tot gevolg heeft dat, ondanks artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek, pachten die geen vaste datum hebben vóór de overschrijving van het exploit van uitvoerend beslag op onroerend goed, kunnen worden ingeroepen tegen de koper''.

Aldus wegens de bedoelingen van de wetgever bij de redactie van dit artikel en de recent door het hof van cassatie eraan gegeven interpretatie, moet men tot het besluit komen dat de vervreemding van het pachtgoed de rechten van de pachter onaangetast laat(43). Artikel 55 Pachtwet, wijkt op gevoelige wijze af van de hierboven m.b.t. woonhuur uiteengezette mechanismen van de artikelen 1326 en 1743 B.W., 1 Hypotheekwet en 1575 Ger.W.

Zulks is het geval welke ook de vorm van vervreemding en welke ook het pachtcontract weze. Te dien opzichte moet men geen onderscheid maken tussen de geschreven en de mondelinge pacht, tussen de pacht met of zonder vaste datum(44). De koper van een landeigendom is dus geen beschermde derde in de zin van de artikelen 1328 B.W., 1 Hyp.W., en 1575 Ger.W. De pachter, die in het bezit is van het pachtgoed op het ogenblik van de verkoop mag, conform artikel 3 Pachtwet, het bewijs van het bestaan en van de voorwaarden van de pacht aanbrengen door alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, zoals hij dat zou hebben kunnen doen t.o.v. de oorspronkelijke verpachter. De bescherming van de pachter wordt dus verkozen boven de bescherming van de derde-verkrijger.

11. Bij koop uit de hand zal de pachter het bewijs moeten leveren van het bestaan van het pachtcontract op het ogenblik van de koop. Wil dit zeggen, het ogenblik van de wilsovereenstemming of van het vaste datum verkrijgen van de koop of van de overschrijving van de koopakte op het kantoor van de hypotheken?

In het licht van wat we hierboven betoogden(45) menen we te moeten

(43) Zie MERCHERS, Y., „Bail à ferme : conflit entre le preneur et l'acquéreur du bien loué. L'article 55 de la loi sur les baux à ferme'', *R.C.J.B.*, 1982, 165; Cass., 12 october 1979, *Pas.*, 1980, I, 210; *R.C.J.B.*, 1982, 160.

(44) CLOSON, R., *Le bail à ferme et le droit de préemption, Répertoire Notarial*, VIII, 2, Brussel 1973, nr. 24, 188 en 193; ECKLOO R., *Pacht en Voorkoop*, Leuven, 1970, nr. 627 e.v.; MOREAU-MARGREVE, I., „L'article 1575 du Code judiciaire et les Baux à Ferme'', *Rev. Prat. Not.*, 1970, 82; SEVENS, M. en TRAEEST, G., *Pacht*, in *A.P.R.*, Gent, 1978, nr. 450; Rb. Brugge, 8 juni 1977, *R.W.*, 1977-78, 1125 waarvan Cassatie verworpen werd bij Cass., 12 october 1979, *Pas.*, 1980, I, 210; *R.C.J.B.*, 1982, 160 met noot MERCHERS Y.

(45) *Supra* nr. 2; dit is in strijd met wat we terloops, verwijzend naar het cassatiearrest van 8 april 1957, *R.C.J.B.*, 1958, 95 elders (*R.C.J.B.*, 1982, 165 nr. 9) betoogden.

opteren voor deze laatste datum, tenzij bewijs van de kwade trouw van de pachter (46).

Het is immers pas de overschrijving die er de pachter officieel van verwittigt dat er eigendomsoverdracht plaats greep. Weliswaar ware het anders indien de huurder op de hoogte was gebracht van de verkoop: hij zou dan niet meer te goeder trouw zijn. Indien de pachter over een authentiek huurcontract of een onderhands huurcontract met vaste datum beschikt, zullen er zich weinig problemen stellen. Maar een onderhandse akte van vóór de overschrijving van de vervreemding, doch zonder vaste datum, zal — in strijd met wat bij woonhuur en handelshuur het geval is — ook kunnen weerhouden worden, op grond van artikel 55 Pachtwet. Anders ware het natuurlijk indien het bewijs werd geleverd van bedrog, zoals bijvoorbeeld een antidatering van het onderhands pachtcontract. De pachter zal zelfs het bewijs van het bestaan van het pachtcontract vóór de verkoop mogen aanbrengen door alle andere bewijsmiddelen, getuigen en vermoedens inbegrepen, en dit conform artikel 3 Pachtwet. Het is niet enkel het bestaan van het huurcontract dat aldus, door alle middelen van recht zal kunnen aangebracht worden, maar ook de voorwaarden ervan en ondermeer de duur, zelfs indien deze negen jaar overschrijdt. Voor de bescherming van derden schrijft artikel 1 Hypotheekwet de overschrijving voor van de huurcontracten van meer dan negen jaar. In geval van pachtcontract is deze vereiste van publiciteit, waarborg voor derden, niet toepasselijk op de koper van een landeigendom (34). De oplossing past in het raam van artikel 55 Pachtwet: de koper is geen derde zoals de andere derden maar treedt in alle rechten en verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder.

12. Zijn deze beginselen ook toepasselijk in geval het pachtgoed verkocht wordt ingevolge *uitvoerend beslag op onroerend goed*?

Ja, maar dit antwoord vereist enkele toelichting.

Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen de pacht toegestaan vóór de overschrijving van het beslagexploot, en deze toegestaan na overschrijving van het bevel of van het exploit van beslaglegging. Het door artikel 1575 Ger. W. gemaakt onderscheid heeft meer invloed dan op eerste zicht zou lijken.

De pacht, toegestaan vóór de overschrijving van het bevel of het exploit van beslaglegging, werd rechtsgeldig toegestaan en de koper zal het dus ingevolge artikel 55 Pachtwet moeten eerbiedigen. Zulks is het geval ook

(46) Over dat begrip „kwade trouw” in artikel 1 Hyp.W. zie supra nr. 4.

wanneer de pacht geen vaste datum had op het ogenblik van de overschrijving van het bevel of het exploit van beslaglegging.

Anders is het indien de pacht, na overschrijving van het bevel of het exploit van beslaglegging werd afgesloten. De koper van een landeigendom is slechts gehouden om door zijn rechtsvoorganger, rechtsgeldig, toegestane pacht te eerbiedigen. Na overschrijving van het bevel of het exploit van beslaglegging mag de beslagene geen huurcontract meer toestaan. De koper ervan wie het goed wordt toegewezen kan niet gehouden worden een niet rechtsgeldig toegestaan huurcontract te eerbiedigen. Het huurcontract is hem dus niet tegenwerpelijk (47).

Moelijker is de toestand bij pachtcontracten voor meer dan negen jaar. Naar artikel 1575 lid 2 *in fine* Ger.W. zijn deze aan de koper niet tegenwerpelijk indien zij werden toegestaan na het — ook niet overgeschreven — bevel. Na het bevel heeft de beslagene niet meer de bekwaamheid om voor zo een lange duurtijd huurcontracten af te sluiten. Wel heeft hij nog — tot aan de overschrijving van het bevel of beslagexploit — het recht huurcontracten voor negen jaar en minder af te sluiten. Is het huurcontract na het bevel, doch voor de overschrijving van het bevel of het beslagexploit, voor meer dan negen jaar afgesloten, dan zal het tot negen jaar worden herleid (48).

Maar pachtcontracten voor meer dan negen jaar toegestaan vóór het bevel zijn rechtsgeldig toegestaan: zij zullen dus aan de koper tegenwerpelijk zijn (49).

Besluit

13. De tegenwerpelijkheid van het huurcontract aan de nieuwe koper van het onroerend goed is een kies probleem omwille van moeilijk met elkaar te verzoenen wetteksten. We hebben mogelijke oplossingen geschetst, en onze voorkeur gegeven aan de oplossingen die, wegens de prioriteit die zij aan de publiciteitsvoorschriften verlenen, er de grootste rechtszekerheid bleken te bieden. Het is evenwel duidelijk dat inzake pacht de wetgever de bescherming van de pachter heeft laten prevaleren, waardoor de bepalingen m.b.t. de publiciteit van rechtshandelingen in het gedrang komen. Dit legt op de instrumenterende notaris een belangrijke plicht tot informatie van partijen op... en een samengaande zware professionele verantwoordelijkheid.

(47) MOREAU-MARGREVE, I, *Rev. Prat. Not.*, 1970, 82.

(48) Houdt hij kwijting in van meer dan drie jaar huur dan zal dat evenmin aan de koper tegenwerpelijk zijn.

(49) MOREAU-MARGREVE, I, *Rev. Prat. Not.*, 1970, 95 noot 47.