

BEZETTING TER BEDE, EEN GEVAL VAN SIMULATIE ?

H. van Lier

I. PROBLEEMSTELLING

1. Gesteld kan worden — bij wijze van voorlopige definitie — dat de bezetting ter bede de overeenkomst is waarbij de eigenaar van een onroerend goed het genot ervan tegen een prijs toegestaan heeft, maar zich tevens het recht voorbehouden heeft om op ieder ogenblik over het goed te kunnen beschikken.

Ondanks twee arresten van het Hof van Cassatie (1) heerst er in de praktijk nog steeds onzekerheid over het begrip 'bezetting ter bede' («occupation à titre précaire»). Die onzekerheid slaat zowel op de juridische kwalificatie van de overeenkomst, als op de toepassingsmodaliteiten ervan (vooral dan in verband met de ontbinding). Zelfs de geldigheid van de bezetting ter bede wordt soms in twijfel getrokken.

2. Door het steeds veelvuldiger gebruik dat van dit contract gemaakt wordt, komt het mij gepast voor de juridische grondslagen van de overeenkomst van bezetting ter bede onder de loep te nemen, en te proberen de kenmerken ervan naar voor te brengen. Mijn aandacht zal vooral uitgaan naar het grensgebied tussen de bezetting ter bede en andere, beter gekende overeenkomsten zoals huur- of handelshuurcontracten, waarmee men de precaire bezetting vaak verwacht.

II GRASDUINEN IN DE RECHTSLEER.

3. Er bestaat volgens de meeste auteurs geen reden om aan de geldigheid van de overeenkomst van bezetting ter bede te twijfelen (2). Afgezien van enkele gevallen van wetsontduiking zoals o.a. aan de wettelijke bepalingen inzake handelshuur bestaat er geen beletsel om deze

(1) Cass., 17 maart 1972, *Pas.*, 1972, I, 671; Cass., 30 april 1971, *R.W.*, 1972-73, 1094; *Pas.*, 1971, I, 781.

(2) DE PAGE, H., *Traité*, t. IV, Compl., nr. 781, 1^o en 4^o; REYNTENS, P., en VAN REEPINGHEN, C., *Précis de propriété commerciale*, nr. 21; zie ook HERBOTS, J., en STUBBE-PAUWELS, A.-M., *Overzicht van rechtspraak*, T.P.R., 1975, 992-993.

overeenkomst als een trouwe en geldige weergave van de gemeenschappelijke wil der partijen te beschouwen (3).

De motivering van deze auteurs berust op de volgende argumenten :

— volgens het principe van de wilsautonomie (toepassing van artikels 1134 en 1135 van het Burgerlijk Wetboek) mogen partijen om het even welke overeenkomst sluiten.

— als de gesloten overeenkomst geen handelshuur betreft, dan is de wet van 30 april 1951 niet toepasselijk. Zo is een onroerend goed niet onderworpen aan voornoemde wet indien dat goed het voorwerp uitmaakt van een vruchtgebruik (4), een gebruiksrecht, een bewoningsrecht of een erfpacht (5). Waarom zou een andere oplossing verkozen worden als het om een overeenkomst van bezetting ter bede gaat ?

Onder voorbehoud van enkele opmerkingen in verband met de interpretatie der conventies (zie verder), is er geen reden om de kwalificatie van partijen te herzien. De overeenkomst is geldig en wordt beheerst door het regime ingesteld door de gemeenschappelijke wil der partijen.

4. Auteurs zoals de Fransman MEURISSE (6) zijn echter van oordeel — zonder de geldigheid van de overeenkomst van bezetting ter bede in twijfel te trekken — dat het commodaat de juiste kwalificatie zou zijn. Deze analyse berust hoofdzakelijk op het kosteloze karakter van bedoeld contract.

Maar — zo redeneert deze auteur verder — zelfs indien er een prijs bedongen wordt, staat men niet noodzakelijk voor een andere overeenkomst. Men hoeft slechts na te laten rekening te houden met de bepalingen inzake commodaat die onverenigbaar zijn met het bestaan van een prijs. Deze zienswijze kan niet bijgetreden worden.

Alles hangt echter af van de wil der partijen. Hebben dezen een onbenoemd contract willen sluiten, waarvan zij zelf de modaliteiten hebben vastgesteld, dan lijkt het ons verkeerd dit contract per se gelijk proberen te stellen met één van de contractuele vormen geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Een andere houding dient verkozen te worden als blijkt dat de partijen in werkelijkheid aan het commodaat — zoals geregeld door art. 1875 tot 1891 van het Wetboek (of trouwens aan elk ander benoemd contract) — hebben gedacht, en hun contract ten onrechte als een overeenkomst van bezetting ter bede bestempeld hebben. Dit wordt dan een probleem van interpretatie van de overeenkomst, doch geen verwerping, a priori, van de overeenkomst van bezetting ter bede.

(3) In verband met het bovenvermelde voorbehoud zie o.m. LES NOVELLES, t. VI, *Le louage de choses*, Vol. I, nr. 47 en Vol. II, nr. 1381 ; PAUWELS, A., *Handels-huur*, A.P.R., nr. 17.

(4) Vred. Brussel, 15 juli 1963, *J.T.*, 1963, 576.

(5) Brussel, 5 november 1975, *J.T.*, 1976, 27.

(6) Noot onder Cass. fr., 20 december 1949, *Rec. Sirey*, 1950, I, 60.

5. KOKELENBERG daarentegen (7) is de mening toegedaan dat een overeenkomst van bezetting ter bedde steeds het resultaat is van een simulatie. Deze auteur meent dat partijen zo proberen aan wettelijke bepalingen te ontsnappen, en in het bijzonder aan bepalingen inzake handelshuurovereenkomsten.

6. Het is mijn bedoeling die stelling even te onderzoeken en de door deze auteur aangehaalde argumenten van dichterbij te bekijken.

— Eerste argument :

de Belgische rechtsleer en rechtspraak zouden deze nieuwe contractsvorm aan de Franse doctrine en jurisprudentie ontleend hebben, terwijl er in Frankrijk zelf — aldus KOKELENBERG — onenigheid bestaat over de geldigheid van de bezetting ter bedde.

Ook al moet toegegeven worden dat sommige Franse Hoven de geldigheid van een dergelijke overeenkomst betwijfeld hebben, toch heeft het Franse Hof van Cassatie (8) de overeenkomst van bezetting ter bedde herhaaldelijk goedgekeurd en hebben talrijke prominente auteurs (9) het opgenomen voor de geldigheid van deze vorm van overeenkomst.

Afgezien van deze controverse in verband met de oorsprong van het begrip «bezetting ter bedde» en met de houding daartegenover van de Franse rechtspraak en rechtsleer, voert KOKELENBERG andere — volgens hem doorslaggevende — argumenten aan.

7. — Tweede argument :

de overeenkomst van bezetting ter bedde zou geen eigen contractsvorm zijn(10) en een herkwalificatie zou zich steeds opdringen.

Zodra er een prijs bedongen wordt, moet de kwestieuze overeenkomst dan ook als een huur- of handelshuurcontract beschouwd worden. Wordt de zogenoemde overeenkomst van bezetting ter bedde om niet gesloten, dan dient hij als een bruiklening in de zin van art. 1875 van het Burgerlijk Wetboek gekwalificeerd te worden.

Ik meen zulk argument niet te kunnen aanvaarden.

Het is inderdaad weinig overtuigend het (al dan niet) bestaan van een prijs als doorslaggevend te beschouwen, daar dit element gemeen is aan de meeste wederzijdse

(7) KOKELENBERG, J., *Precaire bezetting : versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet*, R.W., 1970-71, 1593.

(8) Cass. fr., 29 oktober 1954, *Gaz. Pal.*, 1955, I; Cass. fr., 3 december 1953, *Rec. Dall.*, 1954, J. 505, met noot SAVATIER; Cass. fr., 22 januari 1952, *Rec. Dall.*, 1952, J. 508; Cass. fr., 22 oktober 1951, *Rec. Dall.*, 1952, J. 37.

Voor zover wij weten is het Franse Hof van Cassatie niet van mening veranderd. KOKELENBERG haalt, m.i. ten onrechte, het arrest van 23 feb. 1959 (*Rec. Dall.*, 1959, S. 61 met noot) aan. In dat geschil heeft het Hof van Cassatie — tegen de toen heersende rechtspraak in — het huurcontract dat sloeg op een inrijpoort in de «Halles de Paris» en dat partijen zelf als een huurcontract bestempeld hadden, als handelshuurcontract beschouwd. Uit dit arrest kan dus niet afgeleid worden dat het Hof van Cassatie de geldigheid van de overeenkomst van bezetting ter bedde niet langer zou erkennen.

(9) CARBONNIER, J., *Contrats spéciaux*, Rev. Trim. Dr. Civ., 1955, 133. DESIRY, R., noot onder Paris, 6e Ch., 24 juni 1959, J.C.P., 1960, 11400. ESMEIN, P., *Les conventions d'occupation précaire d'un immeuble*, J.C.P., 1952, D. 1059. SAVATIER, R., noot onder Cass. fr. 3 dec. 1953, *Rec. Dall.*, 1954, J. 505.

(10) KOKELENBERG, J., *op. cit.*, col. 1601.

overeenkomsten. Waarom zou men de overeenkomst noodzakelijk als een huur beschouwen (veeleer dan als een vruchtgebruik of een bruiklening) zodra er een prijs bedongen wordt?

Zeker bestaan er talrijke gemeenschappelijke elementen tussen de overeenkomst van bezetting ter bede en het huurcontract; zo slaan b.v. beide overeenkomsten op het genot van een onroerend goed. Het bestaan van een prijs voor de bezetting ter bede doet echter geen afbreuk aan het uiterst voorlopige, ja zelfs onzekere karakter van deze overeenkomst, en laat niet toe er zo maar uit af te leiden dat de partijen naar de regels van het Burgerlijk Wetboek inzake huurcontracten of handelshuurcontracten verwezen hebben.

8. — Derde argument:

de wet van 1951 heeft zelf haar toepassingsveld bepaald.

Inderdaad — zo argumenteert KOKELENBERG verder — definieert artikel 2 van de wet van 30 april 1951 op limitatieve wijze de gevallen waarin de wet niet toepasselijk is. Daar deze wet strict geïnterpreteerd dient te worden en de bezetting ter bede niet kan geassimileerd worden met één van de door artikel 2 bepaalde gevallen, valt deze overeenkomst wel degelijk onder de wet van 1951.

De bedoeling van de wetgever bestond er echter in, hoofdzakelijk om sociaal-economische redenen, de toepassing van de wet over handelshuurcontracten te verwerpen in sommige gevallen waar deze normaal wel toepasselijk was geweest. Artikel 2 wil noch bepalen wat men onder huur- of handelshuurcontracten dient te verstaan, noch de anders gekwalificeerde contracten met een huurcontract gelijkstellen.

Zelfs de huurcontracten van korte duur, zoals in artikel 2, par. 1 bepaald, verwijzen naar een andere situatie dan bezettingen ter bede. Het gaat hier om een huur «die, wegens de bestemming of de aard van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan één jaar», terwijl de bezetting ter bede niet voor een bepaalde (zij het korte) duur bedongen wordt. Daarenboven wordt het precare karakter van een bezetting ter bede meestal bepaald door de bijzondere persoonlijke situatie van de partijen, eerder dan door een kenmerk eigen aan het verhuurde goed.

In dat opzicht dient aangestipt te worden dat de voorbereidende werken van de wet van 1951, en in het bijzonder van artikel 2, geen gewag maken van de bezettingen ter bede (11).

Het argument van KOKELENBERG werd overigens uitdrukkelijk verworpen door één van beide arresten van ons Hof van Cassatie (12):

«Attendu que l'article 2 contenu dans la loi du 30 avril 1951 détermine les cas où le bail ne tombe pas sous l'application de cette loi; que le jugement décidant légalement qu'en l'espèce il n'a pas été conclu de bail, la question de savoir si l'un de ces cas se présente ou non en cette cause est dénuée d'intérêt».

In zijn arrest van 26 maart 1976 (12bis) besliste het Hof dat, wanneer partijen een huurovereenkomst van korte duur sluiten op het einde waarvan zij tot een verkoopakte omtrent hetzelfde goed zullen overgaan, men te maken heeft met een gelegenheidshuur in de zin van artikel 2 van de wet op handelshuurovereenkomsten. Dit arrest, dat op het eerste gezicht de thesis van KOKELENBERG kracht schijnt bij te zetten, heeft zich echter niet uitgesproken over de kwalificatie van deze «afwachtingsovereenkomst» (waarvan vastgesteld werd dat zij voor een bepaalde

(11) Zie LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Commentaar op de wet van 20 december 1950 inzake huurcontracten*, nr. 38-42; REYNTENS, P. en VAN REEPINGHEN, C., *Précis de propriété commerciale*, nr. 51.

(12) Cass., 17 maart 1972, *Pas.*, 1972, I, 673.

(12bis) *J.T.*, 1976, 677.

duur werd bedongen zonder te allen tijde herroepen te mogen worden) noch over de interpretatie van de woorden «normaal ... voor minder dan één jaar»).

9. — Vierde argument :

de wetgever zelf zou geen verschil maken tussen het huurcontract en de bezetting ter bede daar hij ze op voet van gelijkheid behandelt in artikel 2236 van het Burgerlijk Wetboek.

Deze interpretatie van artikel 2236 van het Burgerlijk Wetboek door KOKELENBERG lijkt mij moeilijk aanvaardbaar. Zou ze juist zijn, dan moet men concluderen dat de wetgever huur, vruchtgebruik en bewaarneming met iedere andere vorm van bezetting gelijkgesteld heeft — wat zeker niet het geval is.

Dit artikel bepaalt slechts de gelijke noemer tussen alle door dit artikel opgesomde overeenkomsten, met name het (al dan niet) bestaan van de voor de verjaring vereiste *animus domini*.

Hij die met de eigenaar van een onroerend goed een overeenkomst van bezetting ter bede sluit, erkent zoals de huurder dat hij niet voor eigen rekening bezit. Dit impliceert echter niet dat beide soorten overeenkomsten met elkaar samenvallen.

10. — Vijfde argument :

Dat de wet van 1951 talrijke gebiedende bepalingen inhoudt (13) kan bezwaarlijk aangehaald worden als een argument ter uitbreiding van het toepassingsveld van gezegde wet, zoals KOKELENBERG schijnt te beweren (14).

Het probleem bestaat er juist in, het toepassingsveld van de wet op de handelshuurovereenkomsten te bepalen, voordat men de gebiedende bepalingen ervan gaat toepassen.

De rechter zal — gezien het gebiedende karakter van vele bepalingen uit deze wet — uiterst voorzichtig te werk gaan bij de interpretatie der conventies ; maar hij zou m.i. niet mogen nalaten de reële intentie der partijen te peilen en de gemeenschappelijke wil te erkennen zodra hij vaststelt dat het contract ontdaan is van fraude.

11. Ik meen aldus bewezen te hebben dat de argumenten aangehaald tegen de geldigheid van de overeenkomst van bezetting ter bede niet bijgetreden kunnen worden.

Ik ben namelijk de mening toegedaan dat het beginsel der wilsautonomie moet nageleefd worden en dat de geldigheid van de overeenkomsten van bezetting ter bede erkend moet worden — voor zover natuurlijk partijen niet gesimuleerd hebben.

Overeenkomsten van bezetting ter bede onderscheiden zich van andere overeenkomsten en meer in het bijzonder van het huurcontract doordat zij slechts tijdelijk en steeds herroepelijk zijn bedongen, maar ook — en vooral — doordat zij om bijzondere redenen bedongen zijn (die nader gepreciseerd zullen worden ; zie verder nr. 18 en 19).

12. Deze conclusie moet echter getemperd worden door de algemene beginselen inzake interpretatie der overeenkomsten.

Het zoeken naar de gemeenschappelijke wil der partijen blijft de feiten-

(13) Cass., 10 juni 1954, *Pas.*, 1954 I, 857 ; Vred. Luik, 13 dec. 1973, *J. Liège*, 1973-74, 183 ; Vred. Tienen, 17 dec. 1956, *T. Vred.*, 1956, 94.

(14) KOKELENBERG, J., *op. cit.*, 1603.

rechter voorbehouden (15). Hij mag de kwalificatie der partijen rechtzetten en een andere verkiezen alleen al maar omdat ze beter beantwoordt aan hetgeen de partijen in werkelijkheid beoogd hebben.

Toch dient de overeenkomst voor interpretatie vatbaar te zijn.

Inderdaad : is de overeenkomst duidelijk verwoord (16), of zijn de woorden van de overeenkomst niet in strijd met de gemeenschappelijke wil der partijen, zoals door de feitenrechter vastgesteld (17), dan hoeft het contract niet geïnterpreteerd te worden en de door de partijen gegeven kwalificatie niet betwist te worden.

Dit principe geldt natuurlijk ook voor de overeenkomsten van bezetting ter bedde (18).

III. WAT ZEGT DE RECHTSPRAAK ?

13. Over het algemeen aanvaardden de Hoven en Rechtbanken de overeenkomsten van bezetting ter bedde, waarvan — zoals door de rechtsleer werd gesuggereerd — de geldigheid onderworpen is aan de afwezigheid van fraude (19).

Dit werd, zoals het in Frankrijk trouwens reeds het geval was, door ons Hof van Cassatie goedgekeurd (20).

In de meerderheid der beslissingen ging het over een kwalificatieconflict tussen de overeenkomst van bezetting ter bedde en de handelshuurovereenkomst ; maar reeds vóór de wet van 1951 waren er beslissingen, die een verschil wisten te maken tussen de overeenkomst van bezetting ter bedde en andere contractsvormen (21).

(15) DE PAGE, H., *Traité*, t. II, Compl. 1951, nr. 566.

(16) DE PAGE, H., *Ibid.*, nr. 568.

(17) LES NOVELLES, t. IV : *Théorie générale des obligations*, Vol. I, nr. 384 e.v. ; VAN OMMESLAGHE, P., *Examen de jurisprudence concernant les obligations*, R.C.J.B., 1975, 496, nr. 43-45.

(19) Naast de onder III reeds geciteerde beslissingen, raadplege men ook de volgende beslissingen die in dat opzicht bijzonder gemotiveerd zijn : Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.*, 1968, 477 ; Vred. Nijvel, 11 dec. 1967, *T. Vred.*, 1968, 11 ; Vred. Elsene, 25 mei 1956 (onuitgegeven maar geciteerd door LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, *J.T.*, 1956, 645, 3).

(20) Zie noot 1.

(21) LES NOVELLES, t. VI, *Le louage de choses*, Vol. I, nr. 47 en verwijzingen. Zie ook contra, maar tegen de verdere motivatie in, Kh. Brussel, 23 april 1951, *Jur. Comm. Brux.* 1951, 322 : «(attendu) que la concession du droit d'utiliser un immeuble moyennant un prix, à titre de convention principale, et sans intention de conférer un droit réel, ne saurait être qu'un bail».

IV. KENMERKEN VAN DE OVEREENKOMST VAN BEZETTING TER BEDE

14. Een onderzoek naar de kenmerken van de overeenkomst van bezetting ter bede stelt ons in staat de limiet te bepalen tussen deze overeenkomst en andere contractuele vormen zoals het huurcontract.

1) de door partijen gebruikte termen bij het opstellen van hun overeenkomst

15. De door partijen gebezigde woorden kunnen niet als criterium weerhouden worden met het oog op de kwalificatie der conventie. Zo leren ons rechtsleer (22) en rechtspraak (23).

2) de prijs :

16. Opdat het gevaar van simulatie niet zou vergroot worden moet de prijs lager blijven dan de normale huurprijs voor hetzelfde goed. De bescheidenheid van de prijs, een kenmerk dat zowel door rechtsleer (24) als door rechtspraak (25) naar voren is gebracht, valt te verklaren door het precaire karakter van het recht van de bezetter.

3) precariteit :

17. Dit criterium dat met de duur van de overeenkomst niet verward dient te worden, is doorslaggevend. Om aan dit criterium tegemoet te komen, moet de overeenkomst steeds herroepelijk blijven. De overeenkomst eindigt niet op een tijdstip voor-

(22) LES NOVELLES, t. VI, *Le louage de choses*, Vol. I, nr. 47 en verwijzingen.

(23) Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.*, 1968, 477 ; Rb. Brussel, 28 feb. 1957 (onuitgegeven maar geciteerd door LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Le louage de chose*, *J.T.*, 1956, 217, 2 ; Kh. Brussel, 23 april 1951, *Jur. Comm. Brux.*, 1951, 322.

Contra :

— Brussel, 21 feb. 1964, *R.P.S.*, 1964, 66 met noot. Die beslissing werd niettemin in dat opzicht fel bekritiseerd (SIMONT, L. en DE GAVRE, J., *Examen de jurisprudence concernant les contrats*, *R.C.J.B.*, 1969, 535, 46).

— In een beslissing van 5 november 1975 (*J.T.*, 1976, 27) houdt het Hof van Beroep te Brussel zich aan de door de partijen gekozen woorden (naar luid waarvan het kwestieuze contract een erfpacht was) omdat de partijen bij het opstellen van het instrumentum door drie notarissen bijgestaan werden. Hoewel die omstandigheid wel enige garantie biedt, levert de hulp van notarissen niet noodzakelijk het bewijs dat er geen fraude was (waarvan de notarissen misschien de eerste slachtoffers waren).

zien door partijen (er bestaat geen bedongen termijn) en evenmin na afloop van een door het plaatselijk gebruik bepaalde duur (wat door partijen impliciet geweigerd wordt). Ze houdt op haar effecten te sorteren op een van meet af aan ongedefinieerd en soms ondefinieerbaar ogenblik (26).

Zo is het best mogelijk dat een overeenkomst van bezetting ter bedde enkele jaren duurt totdat ze herroepen wordt zonder echter haar oorspronkelijke kwalificatie te verliezen. De werkelijke duur van de bezetting oefent dan ook geen invloed uit op de kwalificatie van deze overeenkomst.

Toch zullen de rechters, en m.i. terecht, een sceptische houding blijven aannemen en de kwetsieuzere overeenkomst aan een nauwkeurig onderzoek onderwerpen, wanneer de overeenkomst van bezetting ter bedde reeds een zekere duur achter zich heeft.

Redenen van het precaire karakter :

18. Het precaire karakter — vereiste dat niet minder belangrijk is dan het vorige, waarmee het trouwens gecombineerd dient te worden — moet in hoofde van partijen verklaard kunnen worden, net zoals de bescheidenheid van de prijs.

De geldige redenen die het precaire karakter dat de partijen aan hun overeenkomst hebben willen toekennen, rechtvaardigen, zijn niet beperkt tot het bestaan van een spoedeisend geval (27), kenmerk dat aan de

(24) LES NOVELLES, t. VI, *Le louage de choses*, Vol. II, nr. 1382 en verwijzingen; REYNTENS, P. en VAN REEPINGHEN, C., *Précis de propriété commerciale*, nr. 21. In Frankrijk, zie ook CARBONNIER, J., *Contrats spéciaux*, Rev. Trim. Dr. Civ., 1955, 133, nr. 5, 1^o.

(25) Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, 781; Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.*, 1968, 477; Kh. Luik, 19 jan. 1952, *Jur. Liège*, 1971-72, 180; Kh. Brussel, 23 april 1951, *Jur. Comm. Brux.*, 1951, 322. In Frankrijk: Cass. fr., 4 nov. 1960, *D.H.*, 1961, 1, 11; Cass. fr. 22 juni 1960, *Bull. Cass.*, 1960, 4-515; Cass. fr., 8 nov. 1954, *Rev. Loyers*, 1955, 627.

(26) LES NOVELLES, t. VI, *Le louage de choses*, Vol. I, nr. 48-49 en Vol. II, nr. 1382 («Elle — la convention d'occupation à titre précaire — se reconnaît essentiellement à ce qu'elle permet au pseudo-bailleur de faire cesser à tout moment l'occupation, soit à son gré, soit à la suite d'un événement déterminé») en verwijzingen. REYNTENS, P. en VAN REEPINGHEN, C., *op. cit.*, nr. 21. Zie ook: Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, 781; Rb. Brussel, 30 mei 1968, *J.T.*, 1968, 477; Rb. Brussel, 28 feb. 1957 (onuitgegeven, maar geciteerd door LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Le louage de choses*, *J.T.*, 1956, 217, 2); Vred. Beringen, 13 dec. 1963, *R.W.*, 1964-65, 493.

(27) Dit criterium werd door de Franse praktijk vaak in verband gebracht met de gebeurtenissen van 1914 of 1939, toen sommige handelaars, alvorens het land te verlaten, hun vermogen en hun handel aan burens of vrienden toevertrouwen, zonder hen andere rechten te willen toekennen dan die van een bezetting ter bedde (die soms tot 1919 of 1945 duurde).

Franse rechtsleer en rechtspraak ontleend is. Bestaan er zulke redenen niet, dan zou de eigenaar de gesloten overeenkomst te allen tijde, *naar eigen goeddunken* mogen ontbinden, wat met een louter willekeurige, dus nietige voorwaarde zou overeenstemmen.

Zelfs KOKELENBERG (28) — die, zoals gezien, de geldigheid van de bezetting ter bede in twijfel trekt — schijnt dit contract te aanvaarden mits vermelding door partijen van de drijfveren van hun wilsuïting:

«Gezien het belang van een dergelijke afwijking zou men zeker moeten eisen dat dit uitdrukkelijk schriftelijk vastgesteld werd met de duidelijke vermelding van de redenen der precariteit».

Het Hof van Cassatie heeft die noodzaak ook duidelijk in het licht gesteld (29): «Attendu que les circonstances dans lesquelles l'occupation a été consentie et le fait que le propriétaire a une raison sérieuse et importante de ne pas s'engager pour un délai déterminé sont décisifs».

Het Franse Hof van Cassatie heeft zich op gelijke wijze uitgesproken (30).

19. Het feit dat de rechter de wil en de redenen der partijen moet peilen om de overeenkomst te kunnen kwalificeren, is typerend voor de overeenkomst van bezetting ter bede. Het kwalificatieprobleem doet zich vooral voor als de partijen zich over hun motivatie niet uitgesproken hebben. Fraude of simulatie is dan des te waarschijnlijker.

Zo werd het feit dat de eigenaar zijn mede-contractant gewaarschuwd had dat hij op een bepaald ogenblik over het goed moest beschikken (31) of dat hij dat goed moest verkopen (32) als reden aanvaard om een overeenkomst van bezetting ter bede te sluiten.

Zo ook de omstandigheid dat partijen een echtscheidingsgeding ingesteld hadden en dat het in zo een geval niet geschikt leek een huurcontract aan één der echtgenoten toe te staan (33).

Ook het feit dat de bezetting ter bede door de partijen als een «afwachtingsovereenkomst» bestempeld werd die gepaard ging met een huurcontract onder opschorrende voorwaarde, met name het verkrijgen van een ander logement door de eigenaar (34), werd als reden aanvaard.

(28) KOKELENBERG, J., *Precaire bezetting: versoepeling of ondermijning van de handelshuurwet*, R.W., 1970-71, 1593.

(29) Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, 781.

(30) Fr. Cass., 24 juni 1959, *J.C.P.*, 1960, 11400 met noot DESIRY: «La convention d'occupation précaire se caractérise par ces circonstances qu'elle est, en général, de courte durée, et doit pouvoir s'expliquer par le fait que celui qui la consent a un motif sérieux et légitime de ne pas s'engager au-delà d'une certaine période, à l'expiration de laquelle il sait qu'il aura besoin du local pour son usage personnel ou pour celui des membres de sa famille, ou encore pour le restituer à un locataire momentanément absent».

(31) Rb. Brussel, 31 nov. 1946, onuitgegeven maar geciteerd door LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Commentaar op de wet van 20 december 1950 inzake huurcontracten*, blz. 27.

(32) Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, 785.

(33) Vred. Nijvel, 11 okt. 1967, *T. Vred.*, 1968, 11.

(34) Vred. Luik, 6 maart 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 207.

4) reeds bestaande relaties tussen de partijen :

20. Sommige auteurs, zoals CARBONNIER (35), beschouwen dit criterium ook als een vereiste voor de bezetting ter bede. Ze zijn van mening dat de overeenkomst van bezetting ter bede vaak bij wijze van vriendendienst toegestaan wordt.

Mijns inziens is dit criterium overbodig, zelfs verwarringstichtend. Vaak bestaan er inderdaad relaties tussen de partijen voordat ze een overeenkomst van bezetting ter bede sluiten. In de praktijk althans valt dat criterium meestal samen met het vorige : de motivatie der precariteit.

Het wil mij voorkomen dat de afwezigheid van bestaande relaties tussen de partijen niets afdoet aan de kwalificatie van de overeenkomst van bezetting ter bede zodra aan de opgesomde criteria voldaan is.

Verder is dit criterium niet onderscheidend ten opzichte van andere contractsvormen (een huur en een vruchtgebruik kunnen evenzeer aan vrienden toegestaan worden).

21. De meest typerende criteria van de overeenkomst van bezetting ter bede zijn dus de bescheidenheid van de prijs en vooral het precaire karakter van de contractuele relaties, met dien verstande dat voor deze kenmerken motivering te vinden moet zijn. De afwezigheid van zulke motivatie zou erop neerkomen het precaire karakter van de bezetting gelijk te stellen met een louter willekeurige voorwaarde.

De precariteit blijft niettemin een essentieel kenmerk van de overeenkomst van bezetting ter bede, doordat ze niet voorkomt bij andere contracten. Met een huur- of handelshuurcontract krijgt de huurder het genot van het verhuurde goed voor de hele duur van het contract, terwijl aan de bezetter ter bede, op iedere ogenblik, zijn recht door de eigenaar ontzegd kan worden (36).

22. Wordt aan voornoemde criteria niet voldaan, dan zal de rechter bijzonder gemakkelijk geneigd zijn fraude te bespeuren en de overeenkomst te herkwalificeren. In dat opzicht zal de rechter vooral aandacht schenken aan clausules die al te zeer lijken op diegene die normaal in een huur- of handelshuurcontract voorkomen.

(35) CARBONNIER, J., *Contrats spéciaux*, Rev. Trim. Dr. Civ., 1955, 133, 4^o.

(36) Voor VAN GERVEN, W., (*De Amerikaanse Hoogleraar Hohfeld en het Belgische Hof van Cassatie over Overeenkomsten ter bede*, R.W., 1971-72, 1971) zou de bezetter ter bede geen *recht* tot bezetting genieten, daar de overeenkomst te allen tijde kan ophouden te bestaan. Dit is een voorbeeld van hetgeen Hohfeld een «privilege» zou noemen. Naar onze mening heeft de bezetter integendeel een recht op de bezetting, maar slechts tot de gebeurtenis — positief of negatief — waaraan partijen de precariteit van hun overeenkomst gebonden hebben, voorkomt. Het genot dat de bezetter toegestaan wordt is ongetwijfeld labieler, maar mag zoals gezien geenszins afhangen van de loutere wil van de eigenaar.

Zo heeft de rechter, tegen de verklaarde wil der partijen in (37), de overeenkomst als handelshuur gekwalificeerd omwille van de indexering van de prijs, de aan de bezetter opgelegde verplichting voor de meeste herstellingen te zorgen, het verbod zijn bezettingsrecht aan derden af te staan...

Zo werd tevens als handelshuur beschouwd de overeenkomst in uitvoering waarvan de eigenaar zich verplichtte de clientèle van het «verhuurde» goed aan de «bezetter» voor te stellen (38).

De overeenkomst waarbij de bezetter voor enkele jaren het recht kreeg zijn vee op het «verhuurde» goed te laten grazen, dit goed te mogen bemesten en afsluiten... (39) werd als landpachtcontract gekwalificeerd.

Zulke kenmerken zijn niet te verzoenen met de zagezegde precariteit van de gesloten conventie, zodat de rechter verplicht was deze overeenkomst te herkwalificeren.

In dat opzicht dient aangestipt te worden dat de rechters tot nu toe vrij streng zijn geweest en de geldigheid van de overeenkomsten van bezetting ter bede slechts erkend hebben indien vaststond dat aan de bovenvermelde criteria voldaan werd.

23. Laten we aan dit alles nog toevoegen dat het conflict tussen de overeenkomst van bezetting ter bede en andere contracten, zoals huurcontracten, in sommige gevallen door wettelijke bepalingen onmogelijk wordt gemaakt :

Een bezetting van het *openbaar* Staatsdomein kan slechts het voorwerp uitmaken van een concessie of van een preciaire bezetting, doch nooit van een handelshuur (40). In die laatste gevallen althans mag het publiekrechtelijke karakter van zulke overeenkomsten niet uit het oog verloren worden (41).

De bezetting na afloop van een niet hernieuwd huurcontract dient als huurcontract gekwalificeerd te worden als gevolg van de wettelijke bepalingen terzake (art. 1738 van het Burgerlijk Wetboek voor wat betreft de huurcontracten, en art. 14, par. 3 van de Wet van 30 april 1951 voor wat betreft de handelshuurcontracten) (42).

(37) Vred. Brussel, 15 juli 1963, *J.T.*, 1963, 577. Zie ook : Cass., 30 april 1971, *Pas.*, 1971, I, 781 ; Kh. Brussel, 23 april 1951, *Jur. Comm. Brux.*, 1951, 322.

(38) Kh. Luik, 19 jan. 1952, *Jur. Liège*, 1951-52, 180.

(39) Rb. Hoi, 4 juli 1956, *Jur. Liège*, 1956, 59.

(40) LA HAYE, M. en VAN KERCKHOVE, J., *Le statut des baux commerciaux*, blz. 19-20. TSCHOFFEN en DUBRU, *Les baux commerciaux*, blz. 32-34.

(41) Zie Rb. Namen, 4 juni 1928, *Jur. Liège*, 293, beslissing die het publiekrechtelijke karakter van de overeenkomst miskend schijnt te hebben.

(42) LES NOVELLES, t. VI, Vol. II, nr. 1586 en verwijzingen ; zie ook Vred. Luik, 13 december 1973, *Jur. Liège*, 1973-74, 231. Zouden daarentegen opnieuw ontleed moeten worden, de overeenkomsten die gesloten worden na afloop van een huurcontract of handelshuurcontract. Zie in dat opzicht Vred. Brussel, 15 juli 1963, *J.T.*, 1963, 576, die een overeenkomst van erfpacht gesloten na afloop van een huurcontract als fraude tegen de wettelijke bepalingen inzake huurcontracten heeft beschouwd. Zie verder Vred. Brussel, 24 juni 1961, *J.T.*, 1961, 462, die beslist heeft — hoe ongemotiveerd ook — dat de overeenkomst die partijen na afloop van een handelshuurcontract gesloten hadden, wel degelijk een overeenkomst van bezetting ter bede was.

V. BESLUIT

24. Naar aanleiding van een summier onderzoek naar de grondslagen van de bezetting ter bede meen ik tot de geldigheid van die contractuele vorm te mogen concluderen. Het gaat hier wel degelijk om een onbenoemd contract dat niet per se als een uiting van fraude of simulatie beschouwd moet worden. Weliswaar moet iedere overeenkomst van bezetting ter bede getoetst worden aan de algemene beginselen inzake interpretatie der overeenkomsten.

Het steeds grotere succes dat deze contractsvorm kent getuigt van de vitaliteit van ons burgerlijk recht. In dit verband moet vooral de rol van het Hof van Cassatie beklemtoond worden, dat door de geldigheid van dit contract te bevestigen, meer rechtszekerheid liet heersen.