

Het voorrecht van de verhuurder

Dirk Van Overloop

Ratio legis

'' De goederen van de schuldenaar strekken tot gemeenschappelijke waarborg voor zijn schuldeisers, en de prijs ervan wordt onder hen naar evenredigheid van hun vordering verdeeld, tenzij er tussen de schuldeisers wettige redenen van voorrang bestaans''(1).

'' Voorrecht is een recht dat uit hoofde van de bijzondere aard der schuldvordering aan een schuldeiser toekomt en hem voorrang verleent boven de andere schuldeisers, zelfs de hypothecaire'' (2).

Het voorrecht van de verhuurder slaat op al wat het verhuurde pand stoffeert (3). Deze goederen dienen de verhuurder tot zakelijke zekerheid van zijn vorderingen tegen de huurder. Bij insolventie van de huurder worden de vorderingen van de verhuurder bij voorrecht met deze goederen uitgevoerd.

De bedoeling van dit voorrecht is het bevorderen van het ontstaan van huurcontracten. Inderdaad zal de huurder, die wildvreemd is, gemakkelijker een verhuurder vinden, indien deze laatste een zekerheid heeft dat hij zal betaald worden. Voor het sociaaleconomisch verkeer is het nuttig dat de verhuurder niet zelf naar waarborgen dient te zoeken door het stellen van een hoge huurprijs of waarborgsom. Een tweeledig doel werd nagestreefd : zekerheid voor de verhuurder, interessante prijzen voor de huurder (4).

Historische achtergrond

Het voorrecht van de verhuurder bestond reeds in het Romeins recht. De verhuurder had een stilzwijgende hypotheek op alle goederen die de huurder in het pand binnenbracht.

(1) Art. 8 H.W.

(2) art. 12 H.W.

(3) art. 20 1° H.W.

(4) KLUYSKENS, A., *Beginselen van burgerlijk recht*, deel VI, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, 1951, 2de druk, nr 107.

DELVA, W., *Voorrechten en hyptheeken*, Gent, 1977, 2de druk, blz 81nr 10a.

DERYCKE, R., *Voorrechten*, A.P.R., Brussel, 1958, nr 75.

DEKKERS, R., *Handboek Burgerlijk Recht*, deel II, nr 1519.

'' Eo iure utimur, ut quae in praedia urbana inducta illata sunt pignore esse credantur, quasi id tacite convenerit'' (5).

De verpachter kreeg een stilzwijgende hypotheek op de vruchten.

'' In praediis rusticis fructus qui ibi nascuntur tacite intelleguntur pignori esse domine fundi locati, etiamsi nominatim id non convenerit'' (6).

De begrippen pand (pignus) en hypotheek (hypotheca) hebben in het Romeins recht nooit de onderscheiden betekenis gehad die ze bij ons hebben. Het begrip hypotheca is van een veel latere datum. Het kon zowel slaan op roerende als onroerende goederen. Zeker in de beginfase vertoonde het veel gelijkenis met pignus. Geleidelijk aan zijn beide begrippen geëvolueerd naar de betekenis die ze nu hebben (7). Vandaar dat de Digestenteksten spreken over pignus, terwijl latere commentatoren de term pignus vertalen door hypotheek. Troplong noemt het een stilzwijgende hypotheek (8). Pothier gebruikt beide termen: hypothèque tacite (9), gage tacite (10). Zeker is dat de verhuurder beschikte over een onbeperkt volgrecht. Hij kon de goederen in beslag nemen, waar en in wiens handen ze zich ook bevonden.

Deze regel was in tegenstrijd met de Germaanse gewoonterechten die vooropstelden: ''meubles n'ont pas de suite par hypothèque''.

Gevolg was een tussenoplossing: de verhuurder kreeg toch een volgrecht maar dan zeer beperkt in de tijd (11). Pothier haalt in dit verband bij wijze van voorbeeld de Coutume d'Auxerre aan waarin bepaald wordt: ''meubles n'ont pas de suite par hypothèque, si ce n'est pour louages de maisons'' (12). Via Pothier en de Coutume de Paris belandde deze regeling in de Code Napoléon.

Wanneer de meeste auteurs zeggen dat het voorrecht van de verhuurder gebaseerd is op een stilzwijgende inpandgeving of een natuurlijk onderpand (13), dan kunnen zij alleen bedoelen dat het voorrecht daar his-

(5) D. 20, 2, 4.

(6) D. 20, 2, 7.

KRUEGER, P., MOMMSEN, T., *Corpus Iuris Civilis, I, Institutiones. Digesta.*, Dublin/Zürich, 1970.

(7) POS, A., *Hypotheek op roerend goed (bezitloos pandrecht), enkele rechtshistorische en rechtsvergelijkende beschouwingen*, Deventer, 1970, blz 5 e.v.

(8) TROPLONG, *Le droit civil suivant l'ordre du Code, Des privilèges et hypothèques*, Brussel, 1840, nr 149.

(9) POTHIER, *Traité du contrat de louage, Oeuvres de Pothier, V*, Paris, 1818, nr 227.

(10) POTHIER, *o.c.*, 228.

(11) ASSER-VAN OVEN, *Zakenrecht III*, Zwolle, 10de druk, blz 28.

(12) PITLO-BRAHN, *Zakenrecht*, Gouda, 7de druk, blz 380.

POTHIER, *o.c.*, nr 257 (m).

(13) KLUYSKENS, A., *o.c.*, nr 107b. DELVA, W., *o.c.*, nr 80 (i). DEKKERS, R., *o.c.*, nr 1519 (f). DERYCKE, R., *o.c.*, nr 75.

R.P.D.B., tw. *Privilèges mobilier*, nr 98.

torisch uit gegroeid is. Het voorrecht van de verhuurder, zoals het thans bestaat, heeft niet veel meer te maken met een inpandgeving. De voornaamste vereiste voor een pandcontract is de buitenbezitstelling (14) en die is hier pertinent niet aanwezig (15). De idee van stilzwijgende inpandgeving is dan ook niet meer juist en bijgevolg overbodig (16).

Wie heeft dit voorrecht ?

'' De huur- en pachtgelden ... zijn bevoorrecht ...'' (17).

Een voorrecht wordt niet toegekend aan een persoon, maar aan een vordering. Vandaar dat de wet ons niet direct een antwoord geeft. Het huurcontract is oorzaak van het voorrecht (18). Ieder die dus geldig een huurcontract sluit, kan aanspraak maken op het voorrecht. Het woord 'eigenaar' dat in de wet voorkomt (19), is maar een voorbeeld. Het voorrecht kan evengoed ingeroepen worden door de vruchtgebruiker, de bezitter, de huurder die onderverhuurde,...(20). Het voorrecht wordt niet toegekend op grond van het eigendomsrecht, maar op grond van het huurcontract. Het zou dan ook absurd zijn het alleen aan de eigenaar toe te kennen (21). Men noemt het trouwens voorrecht van de verhuurder en niet voorrecht van de eigenaar (22).

Het voorrecht geldt voor elke huur van welke vorm of duur ook (23), maar het moet een huur zijn.

De erfpachtgever kan geen aanspraak maken op het voorrecht van de verhuurder omdat een erfpacht wezenlijk verschilt van een huurcontract (24). Indien de wetgever met art. 20 1° ook de erfpacht zou be-

(14) art 2071 B.W.

(15) voor uitvoerige motivering zie : KOKELENBERG, J., De verantwoording voor de uitbreiding van het voorrecht van de verhuurder tot goederen die niet aan zijn huurder toebehoren, *R.W.*, 75-76, kolom 678 e.v.

(16) DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, *les privilèges*, Brussel, 1957, 2de druk, nr 103 (f).

(17) art. 20 1° eerste lid H.W.

(18) LAURENT, F., *Principes de droit civil*, XXIX, nr 379. R.P.D.B., *l.o.*, nr 99.

(19) art. 20 1° laatste lid H.W.

(20) DERYCKE, R., *o.c.*, nr 76.

DELVA, W., *o.c.*, blz 82.

DE PAGE, H., *o.c.*, nr 136.

(21) CLOES, J., *Commentaire de la loi du 16 décembre 1851 sur les privilèges et hypothèques*, Liège, nr 421.

LAURENT, F., *o.c.* nr 382 (f).

(22) CLOES, J., *o.c.*, nr 421 (f).

(23) CLOES, J., *o.c.*, nr 425.

Rb. Brugge, 24 juli 1912, *Pas.* 1913, II, 27.

(24) DONNAY, l'Emphytéose, *r.g.e.n.*, nr 21803. Kh. Luik, 12 januari 1968, *J.C.B.*, 1970, 90 en Brussel, 5 november 1975, *J.T.*, 1976, 27.

doeld hebben, dan had hij in 1851 (25) de wet van 1824 (26) maar moeten wijzigen (27).

Een exploitatievergunning is nu eens een huur dan weer een verkoop. Zelfs wanneer het gaat om een huur - wat moet blijken uit de bewoordingen van het contract - is het een huur sui generis die niet overeenkomt met 'huur van huis of hoeve', zoals de wet zegt (28). Het Hof van Cassatie heeft dit verbeterd door te beslissen dat de termen huis en hoeve slechts exemplatief zijn en dat het voorrecht van de verhuurder toepasselijk is op iedere verhuur van onroerende goederen (29). Beslissing die conform is met vroegere rechtspraak (30).

De wet zelf poneert een algemeen principe :

'' De huur- en pachtgelden van onroerende goederen zijn bevoorrecht'' (31).

Daarmee bedoelt men alle onroerende goederen zonder uitzondering (32). Indien het gaat om een complex contract - d.w.z. een contract dat naast bepalingen van allerlei aard ook de verhuring van een onroerend goed inhoudt - dan moet de verhuur het voornaamste doel zijn van het contract om aanspraak te kunnen maken op het voorrecht van de verhuurder (33). Een contract dat recht geeft om van een terrein, aarde te gebruiken om stenen te maken en die activiteit uit te oefenen op het terrein zelf, is geen huur. Het is een contract sui generis dat dichter staat bij koop dan bij huur (34).

Waarop slaat het voorrecht ?

'' De huur- en pachtgelden van onroerende goederen zijn bevoorrecht op de vruchten van de oogst van het jaar, en op de waarde van al hetgeen het verhuurde huis of hoeve stoffeert, en van hetgeen tot de exploitatie van de hoeve dient,...'' (35).

Er bestaat betwisting over de draagwijdte van de term 'stoffeert'. In het oude gewoonterecht waren al de goederen die zich in het huis 'bevonden' onderworpen aan het voorrecht.

(25) wet van 16 december 1851 op de voorrechten en hypotheeken.

(26) wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

(27) Rb. Gent, 13 december 1882, *Pas.*, 1883, III, 211.

(28) Luik, 14 maart 1966, *Jur. Liège*, 65-66, 265.

(29) Cass., 2 oktober 1968, *R. W.*, 68-69, 686.

(30) Cass., 22 september 1938, *Pas.*, 1938, I, 290.

(31) art. 20 1° eerste lid H.W.

(32) LAURENT, F., *o.c.*, nr 381.

(33) Cass., 16 maart 1922, *Pas.*, 1922, I, 200.

(34) Rb. Brussel, 24 mei 1882, *Pas.*, 1882, III, 159.

(35) art. 20 1° eerste lid H.W.

- ” Tous les biens étant dans la maison” (30).
” Tous les meubles qu’il trouve en son hôtel” (37).

Een gelijkaardige regeling geldt in Duitsland.

- ” Der Vermieter eines Grundstücks hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters” (35).

Sommigen beweren dat de regeling in ons Burgerlijk Wetboek dezelfde draagwijdte heeft (39). Zij steunen zich vooral op de bewoordingen van de vroegere regeling van pandbeslag (40), waar stond : ”goederen en vruchten welke zich ... bevinden.” Bij de herziening van het burgerlijk procesrecht en de invoering van het Gerechtelijk Wetboek werd de tekst verbeterd en in overeenstemming gebracht met het Burgerlijk Wetboek : ”de goederen waarmee de verhuurde plaatsen zijn toegerust en die zich op de verhuurde gronden bevinden” (41). Zij interpreteren de term 'stoffteert' dus op zeer extensieve wijze.

Daartegenover staan diegenen die eisen dat het goed op een blijvende en min of meer zichtbare wijze in het huis staat. Want, zo zeggen zij, het zijn alleen deze voorwerpen die de aandacht van de verhuurder trekken en waarop hij rekent als zekerheid (42). Maar om te weten of een goed al of niet zichtbaar is opgesteld, zou de verhuurder op geregelde tijdstippen de huurder moeten bezoeken en van kelder tot zolder gaan kijken wat er staat. Deze restrictieve interpretatie is bijgevolg vrij absurd (43).

De meerderheid van de rechtsleer houdt het dan ook bij een tussenoplossing (41). Het is echter moeilijk om een sluitende definitie te vinden die alle gevallen omvat.

Drie pogingen, bij wijze van voorbeeld.

- ” Het voorrecht slaat op alles wat naar de bestemming zelve van de plaatsen en voor haar uitbating er op een gewone en duurzame wijze blijven moet” (45).

(36) Coutume de Paris art. 161.

(37) Coutume d'Orléans art. 108, geciteerd door : AUBRY, RAU, *Cours de droit civil français*, III, nr 106, voetnoot 6.

(38) art. 559 B.G.B.

(39) Lepinois en Mourlon, geciteerd door : MARTENS, *Du privilège du bailleur*, R.P.N.B., 1927, 386.

(40) art. 819 W.B.R.

(41) art. 1416 Ger. W. VAN REEPINGEN, CH., *Verslag over de gerechtelijke hervorming*, Brussel, 1964.

(42) MARTOU, E., *Des privilèges et hypothèques*, Brussel/Paris, 1855-1857, deel II, nr 407.

(43) LAURENT, F., *o.c.*, nr 411 (f).

(44) KLUYKENS, A., *o.c.*, blz 114. DELVA W., *o.c.*, blz 83. R.P.D.B., *l.c.*, nr 114.

(45) KLUYKENS, A., *o.c.*, blz 114 (m).

” Ce qui garnit la maison louée ou la ferme n'est pas tout ce qui s'y trouve, mais tout ce qui, à raison de la destination même des lieux et pour leur exploitation, doit y rester d'une manière habituelle et permanente” (46).

” Le privilège du locateur d'une maison porte sur les meubles corporels qui y sont placés à demeure, soit pour servir aux usages domestiques ou à l'exercice de la profession du locataire” (47).

We kunnen zeggen dat er twee vereisten zijn : een 'bestendigheidsvereiste' : het goed moet op een blijvende en permanente wijze aanwezig zijn, en een 'conformiteitsvereiste' : het goed moet bijdragen tot het genot en de exploitatie van het onroerend goed, het moet conform zijn met de bestemming ervan (48).

Wanneer we afdalen in de casuïstiek is de toepassing van deze criteria niet altijd duidelijk.

Zonder discussie neemt men aan dat onder het voorrecht vallen : alle meubelen (49) : tafels, stoelen, bedden, kasten, klokken, tapijten, stand- en andere beelden, schilderijen, vazen, porcelein, radio, televisie, stereo-installatie, ... (50). Daarnaast wordt algemeen aangenomen - behalve door diegenen die een zichtbare opstelling vereisen - dat eveneens onder het voorrecht vallen : linnengoed, eet- en keukengerei, zilverwerk, voorraad in de keukenkast, ...

Uitzondering vormen uiteraard die zaken die men minimaal aan de debiteur moet laten omdat ze als levensnoodzakelijk worden beschouwd (51).

Laurent stelt voor als criterium te gebruiken 'datgene wat gewoonlijk aanwezig is als men gemeubelde kamers huurt' (52). En dat komt inderdaad aardig overeen met de werkelijkheid. Het is duidelijk dat niet onder het voorrecht vallen : geld, juwelen, edelstenen, allerlei waardepapieren, ... Voor de tot nu toe besproken categorieën heeft men in feite geen principes nodig, alleen gezond verstand (53).

Inzake handel en nijverheid worden als 'stofferend' beschouwd : machines en nijverheidstoestellen(54), objecten die nodig zijn voor de uitoefening van een handel of een beroep (55).

(46) VALETTE, *Traité des privilèges*, nr 55. geciteerd door AUBRY en RAU, *l.c.*, sub (2).

(47) AUBRY, RAU, *o.c.*, III, nr. 133 e.v.

(48) MARTENS, *o.c.*, blz 388.

(49) meubles meublant

(50) LA HAYE, M., VANKERCKHOVE, J., *Les Nouvelles, Droit civil*, VII, Brussel, 1964, nrs 693 e.v.

(51) art. 1408 Ger. W.

(52) LAURENT, F., *o.c.*, nr 412 e.v.

(53) LAURENT, F., *o.c.*, nr 413.

(54) Cass., 22 september 1938, *Pas.*, 1938, I, 290.

(55) Brussel, 25 februari 1891, *Pas.*, 1891, II, 103.

De bestendigheid schijnt niet te bestaan bij grondstoffen en koopwaren in een winkel die per definitie slechts tijdelijk aanwezig zijn. Toch besliste de rechtspraak dat ze onder het voorrecht vallen omdat ze voortdurend worden vervangen door gelijkaardige goederen (56).

Het voorrecht kan niet slaan op een handelsfonds als geheel, enkel op de lichamelijke roerende goederen die er deel van uitmaken. Dus niet op het cliënteel, de goodwill,... (57).

De materialen die voortkomen van de afbraak van gebouwen door de huurder overeenkomstig het huurcontract, vallen onder het voorrecht omdat er een verband bestaat tussen het voorwerp en de normale bestemming van het onroerend goed (58).

Titels en waarden die gedeponereerd worden bij een wisselagent vallen niet onder het voorrecht omdat ze niet dienen tot genot en evenmin permanent in het onroerend goed blijven (59). We kunnen hieraan toevoegen dat onlichamelijke goederen nooit voorwerp kunnen zijn van het voorrecht van de verhuurder.

Moelijkheden zijn er i.v.m. zaken die een grote mobiliteit bezitten. Er werd aanvaard dat een bromfiets die geparkeerd wordt in de gang van een café, onder het voorrecht valt. Hoewel de eisende partij betoogde dat een bromfiets niet dient om drank te schenken, vond de rechtbank dat hij toch diende tot het genot van het onroerend goed (60). In een ander geval ging het om een auto die slechts overdag geparkeerd stond in een fabriek. De huurder van de fabriek, eigenaar van de auto, reed 's avonds naar huis zodat de auto 's nachts daar stond. De rechtbank besliste dat de auto niet onder het voorrecht viel omdat er geen bestendigheid was en omdat de auto niet diende tot exploitatie en genot van het onroerend goed aangezien de man in kwestie geen vervoerder was (61). Dat was wel het geval waar het ging om een transportbedrijf. Er werd dan ook beslist dat de vrachtwagens onder het voorrecht vielen omdat ze conform waren met de bestemming van het goed, gezien het beroep van de huurder (62).

Maar wat indien de goederen niet toebehoren aan de huurder ?

Rechtspraak en rechtsleer zijn het erover eens dat het voorrecht slaat op alle goederen die het huis stofferen, of ze eigendom zijn van de huurder of niet, tenzij de verhuurder hiervan op de hoogte was (63).

(56) Cass., 2 februari 1843, *Pas.*, 1843, I, 117. Rb. Brussel, 8 december 1869, *J.E.N.*, 11167. Kh. Brussel, 4 juni 1949, *Rev. Faill.* 49-50, 31.

(57) Gent, 30 juni 1964, *R.W.*, 64-65, 671.

(58) Luik, 7 juni 1920, *Jur. Liège*, 1920, 190.

(59) Vred. Luik, 21 april 1966, *Jur. Liège*, 67-68, 199.

(60) Rb. Aarlen, 19 juli 1973, *Jur. Liège*, 73-74, 285.

(61) Kh. Brussel, 27 december 1973, *J.C.B.*, 1974, 128.

(62) Vred. Sint-Niklaas, 18 november 1965, *Jur. Liège*, 65-66, 119.

(63) Brussel, 12 januari 1952, *Pas.*, 1953, II, 37 en Rb. Brussel, 15 april 1949, *J.T.*, 1949, 324. KLUYSKENS, A., *o.c.*, blz. 115 (f).

R.P.D.B., *l.c.*, nr 115. DEKKERS, R., *o.c.*, nr 1521a (f). DELVA, W., *o.c.*, blz 83 (m).

De verhuurder moet te goeder trouw zijn. Indien hij wist of had moeten weten dat de voorwerpen niet aan de huurder toebehoorden op het ogenblik van het binnenbrengen in het gehuurde pand, kan hij geen aanspraak maken op zijn voorrecht op deze goederen (63 bis). Goede trouw wordt steeds vermoed (64), zodat het tegenovergestelde dient bewezen te worden.

Het is niet voldoende dat de derde zijn rechten op het goed bewijst. Hij moet bewijzen dat de verhuurder op de hoogte was van die rechten en wel op het ogenblik van het binnenbrengen van de goederen. Immers, 'mala fides superveniens non nocet' (65).

De bedenkingen die hier worden gemaakt gelden niet alleen voor het geval de derde eigenaar is van het goed, maar ze gelden ook voor elke aanspraak die de derde op het goed kan maken. Zo moet ook de onbetaalde verkoper de verhuurder van zijn voorrecht (66) op de hoogte brengen, wil hij het kunnen uitoefenen (67).

Het voorrecht van de pandhouder van een handelszaak loopt gedeeltelijk samen met het voorrecht van de verhuurder. De verhuurder zal argumenteren dat een handelsfonds als geheel in pand kan gegeven worden en dat het bijgevolg ook als geheel als pand voor zijn voorrecht dient. Hiertegenover zal de pandhouder zeggen dat, vermits een handelsfonds een geheel is dat niet uitsluitend uit lichamelijke roerende goederen bestaat, het bijgevolg ook niet het voorwerp van het voorrecht van de verhuurder kan zijn. Het Hof van Beroep besliste dat het voorrecht van de verhuurder primeert voor wat betreft de lichamelijke roerende goederen en dat de pandhouder zijn voorrecht kan uitoefenen op de overige bestanddelen van het handelsfonds (68). De verhuurder krijgt voorrang indien zijn voorrecht eerst komt in de tijd. Men huldigt dus het principe van de anterioriteit : het voorrecht dat eerst komt in de tijd, wordt eerst uitgevoerd (69). In de praktijk zal meestal de verhuurder eerst zijn omdat het huurcontract gesloten wordt alvorens de handelaar zijn zaak kan beginnen. Vandaar dat we het 'obiter dictum' van het Hof van Cassatie, dat zegt dat het voorrecht van de verhuurder het pand op de handelszaak primeert, niet moeten beschouwen als een ommezwaai van de rechtspraak (70). Indien het pand eerst gevestigd is dan kan de waarschuwing aan de verhuurder volgen uit

(63bis) Rb. Aarlen, 25 juni 1863, Luik, 8 april 1865, *J.E.N.*, 9868, Rb. Antwerpen, 30 april 1928, *Pas.*, 1930, III, 123, Gent, 9 maart 1904, *J.T.*, 1904, 697 en Luik, 19 januari 1978, *Jur. Liège*, 77-78, 365.

(64) art. 2268 B.W.

(65) Brussel, 6 mei 1933, *A.N.E.*, 1934, 391, Brussel, 1 maart 1968, *Pas.*, 1968, II, 161 en Besl. Leuven, 28 juni 1974, *R.W.*, 75-76, 689.

(66) art. 20 5° H.W.

(67) Brussel, 31 januari 1860, *J.E.*, 8560 Kh. Gent, 11 april 1936, *Jur. Fl.*, 1936, 23 en Gent, 7 januari 1937, *Jur. Fl.*, 1937, 5.

(68) Gent, 30 juni 1964, *R.W.*, 64-65, 671

(69) Aarlen, 23 december 1955, *Jur. Liège*, 55-56, 164, Brussel, 23 juni 1965, *Pas.*, 1966, II, 190, Brussel, 1 februari 1938, *Pas.*, 1938, II, 126 en Cass., 8 juni 1939, *Pas.*, 1939, I, 295.

(70) Cass., 10 november 1967, *Arr. Verbr.*, 1968, 368.

de formaliteiten die de pandhouder moet vervullen (71). Deze formaliteiten zijn dus tegenstelbaar aan derden.

Derden die geen formaliteiten hoeven te vervullen zullen er goed aan doen de verhuurder vóór het binnenbrengen van het goed in te lichten ten einde hun belangen te vrijwaren. De waarschuwing mag dezelfde dag gebeuren hoewel een aangetekende brief slechts 's anderendaags in werking treedt (72). Maar een verwittiging enkele dagen later is te laat, vermits het voorrecht ontstaat op het moment van het binnenbrengen van de goederen (73). De mededeling aan de verhuurder moet duidelijk zijn en ondubbelzinnig anders moet hij er geen rekening mee houden. Hij is zelfs niet verplicht de zaak verder te onderzoeken om de dubbelzinnigheid uit de weg te ruimen (74). Een mededeling is niet verplicht, het is voldoende dat men bewijst dat de verhuurder op de hoogte was. Dit bewijs kan geleverd worden met alle middelen uit het gemeen recht (75). Niettemin zal dat bewijs zeer moeilijk te leveren zijn zo er geen geschrift bestaat. De derde-eigenaar zal er dus goed aan doen de verhuurder per aangetekend schrijven te verwittigen dat een bepaald voorwerp hem toebehoort. Hij zal een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving geven van het voorwerp en ervoor zorgen dat dit alles gebeurt voor het binnenbrengen van het voorwerp in het gehuurde huis (76).

Dikwijls echter kan hij het ook bewijzen door vermoedens. Het is duidelijk dat de goederen die bij een handelaar-hersteller werden binnengebracht voor reparatie, toebehoren aan derden. De verhuurder wordt dan ook vermoed dit te weten. Zo bijvoorbeeld : uurwerken bij een uurwerkmaker, radio's bij een hersteller (77), wasgoed in een wasserij,... (78). In handelszaken bestaat dikwijls de gewoonte dat de firma die het goed levert eigenaar blijft. De firma die een juke-box en allerlei andere toestellen installeert in een café blijft eigenaar, de caféhouder krijgt een percentje op de omzet. De verhuurder wordt verondersteld dit te weten, temeer daar hij ook moet weten dat de huurder niet kapitaalkrachtig genoeg is om zulke toestellen te kopen (79). In restaurants en eethuizen is het de gewoonte dat het linnengoed geleverd wordt door een wasserij die er eigenaar van blijft. De verhuurder moet dit weten, temeer daar de merknaam van de wasserij

(71) zie (3) zij het i.v.m. de samenloop van een onbetaalde verkoper en de pandhouder van een handelszaak.

(72) Kh. Brussel, 4 oktober 1968, *J.C.B.*, 1969, 159.

(73) Kh. Luik, 28 september 1971, *Jur. Liège*, 71-72, 54.

(74) Rb. Luik, 28 januari 1960, *Jur. Liège*, 60-61, 124.

(75) Rb. Brussel, 29 oktober 1883, *Pas.*, 1884, III, 84, Rb. Antwerpen, 14 juni 1889, *P.P.*, 1889, 1450 en Rb. Brussel, 29 januari 1913, *Pas.*, 1913, III, 83.

(76) Wat men moet weten over de rechten van de verhuurder, *Notariële Tijdingen*, 4 december '76, blz 4 (middenkolom).

(77) Antwerpen, 12 november 1937, *R.W.*, 37-38, 852.

(78) Rb. Luik, 6 januari 1961, *J.T.*, 1961, 353 + noot.

POTHIER, *o.c.*, nr 245 (f).

(79) Besl. Leuven, 6 maart 1973, *R.W.*, 73-74, 1553.

op alle tafellakens en servetten vermeld staat (80). Bij een meubelzaak echter werd beslist dat er geen vaste gewoonte is, zodat de verhuurder niet geacht wordt te weten dat de goederen ten dele geconsigneerd zijn (81). Op deze algemene principes bestaat een uitzondering: de onderhuur. Indien de verhuurder toelating heeft gegeven aan de huurder om geheel of ten dele verder te verhuren, dan is de verhuurder op de hoogte dat de binnengebrachte zaken toebehoren aan derden, in casu de onderhuurder. Bij toepassing van het algemene principes heeft de verhuurder geen voorrecht omdat hij ab initio wist dat ze niet toebehoren aan zijn huurder. Maar de wet zelf maakt een uitzondering (82). De verhuurder heeft een voorrecht ook op de goederen van de onderhuurder, maar slechts ten belope van datgene wat deze verschuldigd is aan de huurder (83). Als de onderhuur integendeel verboden was, dan is dat contract niet tegenstelbaar aan de verhuurder en kan hij de onderhuurder beschouwen als een gewone derde. Dit wil zeggen dat de verhuurder zijn voorrecht kan uitoefenen op alle goederen van de onderhuurder voor zover hij niet ab initio wist dat ze niet aan zijn huurder toebehoorden (84).

Inzake het pachtcontract geldt eveneens hetgeen werd uiteengezet over het begrip 'stoffeert'. De wet specificeert zelfs met de woorden, "*hetgeen tot de exploitatie van de hoeve dient*", wat eigenlijk reeds vervat is in de term 'stoffeert'. De wet zegt verder, "*de vruchten van de oogst van het jaar*".

De wet vereist niet dat het wortel- of takvaste vruchten moeten zijn noch dat zij de hoeve moeten stofferen. Daaruit kan men afleiden dat de verpachter zijn voorrecht op de vruchten kan uitoefenen waar ze zich ook bevinden (85). Voorwaarde is uiteraard dat de pachter nog eigenaar is van de vruchten. Heeft hij ze verkocht dan kan de verpachter zijn voorrecht niet meer uitoefenen. Hij kan wel beslag onder derden laten leggen in handen van de koper om aldus zijn voorkeurrecht op de niet-betaalde prijs uit te oefenen (86).

Er is echter een andere stelling die verdedigt dat de verpachter zijn voorrecht kan uitoefenen zolang de vruchten zich op de hofstede bevinden. Of ze verkocht zijn of niet, speelt geen rol. Daarbij wordt echter aangenomen dat het voorrecht tenietgaat zodra de vruchten buiten de hofstede gebracht worden, ook al is de pachter nog eigenaar (87).

Men zou kunnen opwerpen dat de vruchten, zolang ze nog tak- of wortelvast zijn, onroerend zijn van nature en bijgevolg niet vatbaar voor het voorrecht van de verpachter, vermits dat per definitie op roerende zaken

(80) Rb. Brussel, 22 juni 1927, Brussel, 27 april 1928, *B.J.*, 1928, 496.

(81) Gent, 29 juni 1973, *R.W.*, 73-74, 2501.

(82) art. 1461 Ger. W. en art. 1753 B.W.

(83) KLUYKENS, A., *o.c.*, blz 116 (m).

(84) zie de algemene principes

(85) DE PAGE, H., *o.c.*, nrs 159 en 160. KLUYSKENS, A., *o.c.*, blz 117 (f).

(86) Rb. Nijvel, 28 januari 1890, *J.T.*, 1890, 298. KLUYSKENS, A., *o.c.*, blz. 117 (f).

(87) LAURENT, F., *o.c.*, nr 428 e.v.

slaat. Welnu, door de vruchten speciaal te vermelden geeft de wetgever te kennen, geen bezwaar te hebben tegen het onroerend karakter ervan (88). Zoals men de verkoop van wortel- en takvaste vruchten ook beschouwt als roerende verkoop door de fictie van de vervroegde roerendmaking.

Wat is bevoorrecht ?

” *Indien het een huis betreft, voor twee vervallen jaren ; daarenboven voor het lopende jaar, alsmede voor het jaar dat daarop volgt, en zelfs, indien de huurcontracten, authentiek zijn of indien zij, onderhands zijnde, een vaste dagtekening hebben, voor al hetgeen nog moet vervallen ;... (89).*

We moeten vooreerst een onderscheid maken tussen vervallen en nog te vervallen huurgelden. Het voorrecht geldt voor slechts twee vervallen jaren. Deze restrictie is bedoeld om fraude te vermijden. Afspraken tussen verhuurder en huurder zijn niet denkbeeldig en daarbij komt dat een verhuurder en huurder zijn niet denkbeeldig en daarbij komt dat een verhuurder die na de laatste betaling van de huurder langer dan twee jaar wacht om in actie te treden, op zijn minst nalatig is (90). Verder is bevoorrecht, het lopend jaar. De enige moeilijkheid is uit te maken wanneer dat jaar begonnen is. Dit is niet het kalenderjaar, maar het jaar berekend vanaf de verjaardag van het contract, zoals trouwens ook de vervallen jaren (91).

Vervolgens moet onderscheid gemaakt worden tussen huurcontracten met en zonder vaste datum. Een onderhands contract krijgt een vaste datum door registratie, door overlijden van een van de ondertekenaars of wanneer het bestaan ervan vermeld wordt in een akte, opgesteld door een openbaar ambtenaar (92). Indien het huurcontract geen vaste datum heeft, is ook bevoorrecht, de huur verschuldigd voor het jaar volgend op het lopende jaar. Indien het contract een vaste datum heeft zijn alle nog te vervallen termijnen bevoorrecht.

Deze regeling is vrij ongewoon en komt alleen voor in de Code Napoléon. Onze buurlanden hebben een in dit opzicht veel beperktere regeling.

Duitsland.

” *Für künftige Entschädigungsforderungen und für den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden*” (93).

(88) R.P.D.B., *l.c.*, nr 116

(89) art. 20 1° 2de lid H.W.

(90) DE PAGE, H., *o.c.*, nr 140.

(91) DERYCKE, R., *o.c.*, nr 77.

(92) art. 1328 B.W.

(93) art. 559 B.G.B.

Nederland.

” Het voorregt van den verhuurder of van den verpachter strekt zich uit tot de vervallen huur- of pachtpenningen, gedurende de laatste drie jaren en het lopende jaar” (94).

In het oude Franse recht zijn enkele voorlopers te vinden van de regeling in de Code Napoléon, namelijk enkele oude akten die de distinctie maken tussen authentieke en onderhandse contracten.

” Lorsque le bailleur a un bail passé devant notaires, il est préféré aux creanciers de son locataire généralement pour toutes les obligations résultantes du bail, et par conséquent pour tous les termes échus, et pour tous ceux qui restent à courir du bail...,” (95).

De regeling in de Code Napoléon wordt verantwoord naar analogie met het feit dat schulden met latere vervaldatum onmiddellijk opeisbaar worden bij faillissement van de schuldenaar (92). Maar een huurcontract is een wederkerig contract, dus is deze regeling niet zomaar van toepassing (97). Wat moet er gebeuren met de verplichtingen van de verhuurder? Inderdaad heeft de verhuurder de verplichting, in ruil voor het huurgeld, het rustig genot te verschaffen gedurende de in het contract bepaalde termijn. Door het faillissement of de insolvabiliteit als dusdanig, is het contract niet ontbonden, zodat de verhuurder van zijn verplichtingen niet ontslagen is (98).

” ...in dit laatste geval hebben de overige schuldeisers het recht om het huis voor het overblijvende gedeelte van de huurtijd weder te verhuren en de huur te genieten, echter onder de verplichting om aan de eigenaar te betalen al hetgeen hem nog mocht verschuldigd zijn” (99).

Er wordt getwist over wat bedoeld wordt met 'in dit laatste geval'. Is dit alleen het geval voor de contracten met vaste datum of ook voor de andere? Met andere woorden hebben de overige schuldeisers het recht op wederverhuring ook als bij een contract zonder vaste datum de verhuurder het jaar volgend op het lopend jaar uitbetaald krijgt? Tekstexegetisch herleidt het probleem zich tot de vraag of men moet terug gaan tot aan de komma of de kommapunt.

(94) art. 1189 (Ned.) B.W., zie ook N.B.W. art. 3.10.3.8.

(95) actes de notoriété du Chatelet de Paris, 7 februari 1688, 24 maar 1702, 19 september 1716, aangehaald door: POTHIER, *o.c.*, nr 253 (i), zie ook de commentaren hierbij (l.c.)

(96) art. 1188 B.W. en art. 450 B.W.

(97) LAURENT, F., *o.c.*, nr 393.

(98) DE PAGE, H., *o.c.*, nr 142 (i).

(99) art. 20 1° 2de lid H.W.

In Frankrijk werd de moeilijkheid opgelost door in de wettekst het woord 'deux' in te lassen (100).

Bij ons opteert het grootste deel van de rechtsleer eveneens voor de brede interpretatie (101), wat de logica zelve is. Trouwens, de discussie hieromtrent is louter academisch en heeft iedere voeling met de werkelijkheid verloren vermits deze wetsbepaling dode letter is. De Page zegt dat bij zijn weten nooit een dergelijk geval voor een rechter gekomen is (102).

Wat gebeurt er dan? De verhuurder vraagt de ontbinding van het huurcontract wegens wanprestatie. Hij tracht een akkoord te sluiten met de overige schuldeisers, die niets liever willen. Voordeel: de verhuurder kan onmiddellijk over zijn eigendom beschikken en krijgt geen huurder die hij zelf niet gekozen heeft. En wat is er menselijker dan dat de verhuurder zelf wil bepalen wie er in zijn huis komt wonen?

” *Indien het een hoeve betreft, voor een vervallen pachtjaar en voor het lopende jaar*” (103).

Deze beperktere regeling inzake landpacht is vooral bedoeld om het krediet van de landbouwers te versterken (104).

” *Hetzelfde voorrecht geldt voor de herstellingen ten laste van de huurder en voor alles wat de uitvoering van de huur betreft*” (105).

In de laatste zinsnede zitten de herstellingen inbegrepen, want ook zij hebben te maken met de uitvoering van het contract. Is dus bevoorrecht elke vordering van de verhuurder wegens het niet nakomen van de verplichtingen door de huurder, zowel de wettelijke als de contractuele verplichtingen (106). Zo bijvoorbeeld de herstellingen (107), bijdragen en belastingen aan de huurder opgedragen, schadevergoedingen verschuldigd voor verlies en beschadiging (108), ook gerechtskosten die de verhuurder maakt om de uitvoering van het contract te bekomen (109), bedragen die de verhuurder aan de huurder heeft voorgesloten op voorwaarde dat ze te maken hebben met de uitvoering van het contract (110) - in casu de

(100) art. 2120 C.C.

(101) LAURENT, F., *o.c.*, nrs 400 en 404. DE PAGE, H., *o.c.* nr 143. MARTOU, E., *o.c.*, nr 396.

Les Nouvelles, *l.c.*, nrs. 737, 738, 739.

(102) DE PAGE, H., *o.c.* nr 142bis (f).

(103) art. 20 1° 3 de lid H.W., gewijzigd bij art. 11 van de wet van 7 maart 1929.

(104) DEKKERS, R., *o.c.*, nr 1520 (b) KLUYSKENS, A., *o.c.*, nr 109 (f).

(105) art. 20 1° 4 de lid H.W.

(106) Les Nouvelles, *l.c.*, nr 745.

(107) opgesomd in art. 1754 B.W.

(108) zie art. 1732 tot 1736 B.W.

(109) Kh. Brussel, 30 januari 1926, *Pas.*, 1926, III, 90 en Kh. Antwerpen, 16 januari 1909, *J.T.*, 1909, 604, SAMENVATTING.

(110) Rb. Dendermonde, 6 juli 1933, *Jur. Fl.*, 1934, 165.

openingstaks voor een huurder-herbergier. De kosten van pandbeslag zijn bevoorrecht (111), behalve wanneer het niet in het belang was van alle schuldeisers (112). Schuldvorderingen ontstaan uit bijkomende contracten die later gesloten worden met het oog op de uitvoering van het huurcontract zijn eveneens bevoorrecht (113), in casu ging het om een contract waarbij de verhuurder zich verbond de huurder te voorzien van stroom en verwarming.

Hoe het voorrecht uitoefenen ?

Om het voorrecht te kunnen uitoefenen moeten de goederen zich nog in het huis bevinden. Het zou dus voor een kwaadwillige huurder een koud kunstje zijn om te gepasten tijde zijn meubelen te laten verdwijnen en aldus het voorrecht van de verhuurder inhoudsloos te maken. Daarom werd de verhuurder gewapend met een aantal verweermiddelen. Vooreerst beschikt hij, zoals elke schuldeiser, over de middelen tot dwanguitvoering uit het gemeen recht : uitvoerend beslag op roerend goed (114), beslag op tak- en wortelvruchten (115), uitvoerend beslag onder derden (116). Hiervoor heeft hij echter een uitvoerbare titel nodig. Heeft hij die (nog) niet dan kan hij toch handelend optreden door bewarend beslag (s.l.) te laten leggen. Pandbeslag is een vorm van bewarend beslag die eigen is aan de verhuurder (117). De verhuurder kan zonder verlof van de rechter, mits 24 uur vooraf een bevel tot betaling te betekenen aan de huurder, beslag laten leggen op al de goederen die het pand stofferen. De verplichting om 24 uur vooraf een bevel tot betaling te betekenen verwittigt de huurder van het nakend beslag, zodat hij nog 24 uur de tijd heeft om zijn meubelen te verplaatsen. De verhuurder die op de hoogte is van zulke bedriegelijke verhuis kan niet optreden dan na 24 uur. Daarom is het voorzichtiger een bewarend beslag op roerend goed te laten leggen (118). Hiervoor moet men een verzoekschrift richten tot de beslagrechter die binnen de week uitspraak doet. Het voordeel is dat de huurder van deze procedure niet op de hoogte is en dat het verrassingseffect van deze maatregel bijgevolg veel groter is.

Indien de goederen toch verplaatst zijn moet de verhuurder snel reageren.

” *De eigenaar kan beslag leggen op de roerende goederen die zijn huis of zijn hoeve stofferen, wanneer zij buiten zijn toestemming zijn weg-*

(111) Kh. Sint-Niklaas, 13 april 1965, *R.W.*, 66-67, 412.

(112) Rb. Aarlen, 11 juni 1970, *Jur. Liège*, 70-71, 62.

zie art. 17 H.W.

(113) Kh. Brussel, 14 maart 1953, *Rev. Faill.*, 52-53, 213.

(114) art. 1499 tot 1528 Ger. W.

(115) art. 1529 tot 1538 Ger. W.

(116) art. 1539 tot 1544 Ger. W.

(117) art. 1461 Ger. W.

(118) art. 1422 tot 1428 Ger. W.

gebracht, en hij houdt daarop zijn voorrecht, mits hij ze heeft opgeëist binnen de tijd van veertig dagen, wanneer het roerende goederen betreft die een hoeve stoffeerden; en binnen de tijd van vijftien dagen, wanneer het roerende goederen betreft die een huis stoffeerden;..." (119).

Om pandbeslag te kunnen uitoefenen moeten de verplaatste goederen zich nog in het bezit van de huurder bevinden, bijvoorbeeld in een garage waar hij eigenaar van is (120). Indien de goederen zich in handen bevinden van derden, kan de verhuurder ze toch terugvorderen. Binnen de gestelde termijn kan hij beslag tot terugvordering (121) leggen door een verzoekschrift aan de beslagrechter. Dit is het volgrecht van de verhuurder dat ingaat tegen het algemeen principe dat voor roerende goederen bezit geldt als titel (122). Zowel pandbeslag als beslag tot terugvordering vinden hun oorsprong in art. 20 1° H.W.. De daar gestelde termijn is zeer kort en wordt strikt geïnterpreteerd en toegepast: indien de verhuurder gedurende 14 dagen (40 dagen voor de verpachter) niet reageert, is hij zijn voorrecht kwijt en komt hij bij de chirographaire schuldeisers (123). De termijn begint te lopen vanaf de verplaatsing van de goederen en niet vanaf het ogenblik dat de verhuurder er weet van kreeg (124), behalve in geval van bedrog (125). Een gerechtelijke verplaatsing - maatregelen genomen door andere schuldeisers of de curator,....- doet geen afbreuk aan het voorrecht van de verhuurder (126).

Wanneer het pandbeslag, het bewarend beslag op roerend goed of het beslag tot terugvordering gelegd is, zal de verhuurder de huurder dagvaarden voor de vrederechter om het bewarend beslag (s.l.) om te zetten in uitvoerend beslag.

Zoals elk recht mag het bewarend beslag niet wederrechtelijk toegepast worden.

” De aldus bepaalde bewarende maatregelen kunnen nochtans niet worden genomen zonder dat verscheidene voorwaarden vervuld zijn (...) het geval moet dringend zijn; dit betekent dat, bij gebrek aan dringende voorzorgen, de schuldeiser een ernstige benadeling kan vrezen. Een beslag van tergende aard stelt de beslaggever bloot aan schadevergoe-

(119) art. 20 1° 5 de lid H.W.

(120) DE PAGE, H., o.c., nr 174 F°.

(121) art. 1462 tot 1466 Ger. W.

(122) art. 2279 B.W.

(123) Rb. Gent, 3 april 1935, *Jur. Fl.*, 1935, 99 en Kh. Kortrijk, 29 september 1956, *R.W.*, 58-59, 109.

(124) Vred. Luik, 8 oktober 1903, *J.J.P.*, 1904, 24.

(125) Vred. Namen, 10 juli 1962, *J.C.B.*, 62-63, 69 en Rb. Brugge, 23 december 1895, *Pas.*, 1896, III, 53.

(126) Rb. Aarlen, 21 oktober 1952, *Jur. Liège*, 52-53, 115 en Kh. Hasselt, 21 oktober 1971, *J.C.B.*, 1972, 557. DE PAGE, H., o.c., nr 174 1° (f).

ding. Zijn verantwoordelijkheid beantwoordt aan de criteria van de quasi-deliktuele verantwoordelijkheid ; zijn goede trouw volstaat niet om hem van iedere fout vrij te pleiten. Het beslag heeft plaats op zijn risico" (127).

Indien de verhuurder zijn voorrecht uitoefent op de goederen van derden terwijl hij het evengoed had kunnen uitvoeren op de goederen van de huurder zelf, pleegt hij misbruik van recht (128). De verhuurder zal dus zeer omzichtig te werk gaan - wat trouwens maar billijk is - om niet een of andere fout te begaan. Vandaan dat de verhuurder meestal zal vermijden beslag te moeten leggen.

In een handboek voor huur en handshuur kunnen we trouwens lezen :
" Daarom kan men de verhuurders niet genoeg op het hart drukken met de meeste omzichtigheid te handelen. En (buiten de flagrante gevallen) liever een of twee maanden huishuur te verliezen dan tot schadevergoeding veroordeeld te worden die veel hoger kan liggen" (129).

Kritische beschouwingen

De twee grote discussiepunten omtrent het voorrecht van de verhuurder zijn de goederen die aan derden behoren en de te vervallen termijnen. Over het laatste kunnen wij kort zijn. Deze regeling stamt uit een totaal andere maatschappelijke en sociale visie en past niet meer in het huidige denken. Wanneer de huurder involvabel wordt - wat op zichzelf al een prestatie is gezien de vele beschermende sociale wetten - dan is het billijk dat de verhuurder vergoed wordt voor alles wat hij 'gepresteerd' heeft en zelfs dat hij een schadevergoeding ontvangt voor de voortijdige opzegging van het contract en voor de periode die hij nodig heeft om een andere huurder te zoeken. Maar meer niet. Zoals reeds werd aangestipt komt het zelden voor dat de verhuurder gebruik zal maken van zijn recht om de nog te vervallen termijnen te vragen. Deze bepaling in art. 20 1° is dan ook overbodig en zou beter verdwijnen.

Een derde die voorzichtig genoeg is en de wet kent zal, vooraleer een goed binnen te brengen in een huurhuis, de verhuurder officieel verwittigen. Maar de talrijke moeilijkheden op dit gebied bewijzen dat de meesten ofwel onvoorzichtig zijn ofwel onwetend. Zeer dikwijls zal het voorrecht van de verhuurder in het nadeel uitvallen van derden. Bij het zoeken naar een rechtvaardigere oplossing moet men echter oppassen niet in het tegenovergestelde te belanden. Wanneer het voorrecht alleen slaat op de goederen die aan de huurder toegehoren dan moet men als tegenhanger bepalen dat de huurder voldoende *eigen* goederen moet binnenbrengen in het

(127) Parl. Besch., Zitting 1963-1964, nr 60, blz 316.

(128) Gent, 29 juni 1973, R.W., 73-74, 2501.

(129) PAUWELS, RAES, *Bestendig handboek Huur en Handelshuur*, Brussel, 1076, nr 128.

gehuurde huis (130). Anders zouden de goederen die de verhuurder bij een eventueel beslag aantreft allemaal wel van een of andere derden zijn. Men zou ook kunnen stellen dat de verhuurder niet alleen bij het binnenbrengen te goeder trouw moet zijn, maar dat hij te goeder trouw moet blijven. De derde zou dan op elk ogenblik de verhuurder kunnen inlichten van zijn rechten, waarop de verhuurder dan zou kunnen reageren door van de huurder te eisen dat hij voldoende andere goederen in het gehuurde huis heeft staan om aan art. 1752 te voldoen. Deze verwittiging zou natuurlijk niet ontijdig mogen geschieden, maar moet gebeuren in tempore non suspecto.

In de praktijk wordt zeer dikwijls bedongen dat de huurprijs per termijn (meestal een maand) vooraf dient betaald te worden. Ook zal dikwijls een uitdrukkelijk ontbindend beding voorzien zijn dat in werking treedt bij de minste wanbetaling van de huurder. Op deze wijze zoekt de verhuurder zelf naar zekerheid omdat hij blijkbaar weinig vertrouwen heeft in het voorrecht dat hem werd toegekend. Inderdaad, na navraag bij deurwaarders komt men tot de vaststelling dat beslag en aanverwante maatregelen zelden worden toegepast. Wel zal men een bevel tot betaling betekenen en dreigen met allerlei maatregelen, maar tot een daadwerkelijke uitvoering komt het slechts zeer zelden. De verhuurders worden blijkbaar afgeschrikt door de vrij ingewikkelde procedures en de kosten die eraan verbonden zijn. Het argument dat de verhuurder door het bezit van een voorrecht soepeler zal optreden en eerder bereid zal zijn enig uitstel te geven aan zijn huurder, wordt hierdoor fel afgezwakt. In de praktijk zal de verhuurder zich alles behalve toegeeflijk tonen : hij zal optreden bij de minste wanbetaling. Om niet de kans te lopen veroordeeld te worden tot schadevergoeding wegens onrechtmatig beslag zal hij bij voorkeur naar een ander middel grijpen : de 'uitdrijving' of de ontbinding van het contract. Vandaar dat in Nederland de commissie Houwing heeft voorgesteld het voorrecht van de verhuurder gewoon af te schaffen (131). Ook bij ons zou het wellicht nuttig zijn deze materie te herzien, misschien in het kader van een volledig nieuwe wet op de voorrechten, of in het kader van een herdenken van de verhouding huurder-verhuurder. Maar wanneer zal het parlement daar ooit tijd voor vinden ?

(130) cf. art. 1752 B.W.

(131) ERASMUS, W., *Bevoorrechte vorderingen*, Zwolle, 1976, blz 104.