ECLI:NL:GHDHA:2021:1064

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	15-06-2021
Datum publicatie	22-06-2021
Zaaknummer	200.274.268
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBROT:2019:9785, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	huurovereenkomst woning; betalingsachterstand; terme de grace
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.274.268/01
Zaaknummer rechtbank : 7464654 / CV EXPL 19-1759

Arrest van 15 juni 2021

in de zaak van

[appellant] ,

wonende te [woonplaats 1] ,
appellant,
hierna te noemen: [appellant] ,
advocaat: mr. R. Benneker te Rotterdam,

tegen

[geïntimeerde] ,

wonende te [woonplaats 2] ,
geïntimeerde,
hierna te noemen: [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. R. Scheltes te Rotterdam.

Het procesverloop

1.1 Deze zaak gaat over de vraag of [appellant] de woning-huurovereenkomst kan laten ontbinden omdat de huurder, [geïntimeerde] , huurbetalingsachterstand heeft. De kantonrechter oordeelde van niet. [appellant] is in hoger beroep gegaan. Het gerechtshof doet deze uitspraak in dat hoger beroep.

1.2 Hoe de procedure tot vandaag is verlopen blijkt uit:

- het vonnis van 26 juli 2019 van de kantonrechter in de rechtbank Rotterdam en de processtukken die in dat vonnis zijn genoemd;
- het proces-verbaal van de door de kantonrechter gehouden gerechtelijke plaatsopneming en bezichtiging;
- de dagvaarding in hoger beroep van 25 oktober 2019 van [appellant] ;
- de memorie van grieven waarin [appellant] zeven grieven (klachten) tegen het vonnis heeft geformuleerd, met drie producties (bijlagen).
- de memorie van antwoord van [geïntimeerde] waarin hij de grieven bestrijdt, met een productie;
- de akte van [appellant] met zijn reactie op nieuwe stellingen en op de producties van [geïntimeerde] , met één productie.

In augustus 2020 heeft [geïntimeerde] arrest gevraagd. Het hof heeft uiteindelijk arrest bepaald op heden.

Feitelijk kader

2.1 [geïntimeerde] huurt sinds 12 maart 2011 een woning aan [adres] in [plaatsnaam] (hierna: de woning).

2.2 In de huurovereenkomst staat dat de huurder ([geïntimeerde]) de huurprijs maandelijks vóór de 1e van de betreffende maand moet betalen. [geïntimeerde] heeft dit niet (steeds) gedaan.

2.3 Aanvankelijk huurde [geïntimeerde] de woning van Westersingel Vastgoed B.V. (hierna te noemen: Westersingel). Op 23 mei 2017 werd [appellant] eigenaar van de woning. Sindsdien huurt [geïntimeerde] de woning van [appellant] .

Vorderingen en bestreden vonnis

3.1 Omdat [geïntimeerde] huurbetalingsachterstand had, heeft [appellant] hem gedagvaard voor de kantonrechter. [appellant] vorderde dat de rechter de huurovereenkomst tussen partijen ontbindt en [geïntimeerde] veroordeelt de woning te ontruimen. Verder vorderde hij betaling door [geïntimeerde] van 1.362,60 aan achterstallige huurpenningen tot en met april 2019, plus rente en incassokosten, en een maandelijks bedrag tot aan de datum van ontruiming en de proceskosten.

3.2 [appellant] heeft aan zijn vorderingen ten grondslag gelegd dat [geïntimeerde] aldoor in gebreke is met tijdige en volledigehuurbetaling. [geïntimeerde] heeft daartegen aangevoerd dat hij de huur wèl heeft betaald en dat zijn betalingsachterstand te klein is om ontbinding en ontruiming te rechtvaardigen.

3.3 De kantonrechter heeft [geïntimeerde] veroordeeld om 821,74 aan achterstallige huur tot en met april 2019 te betalen, met rente en proceskosten. De kantonrechter heeft de vorderingen tot ontbinding en

ontruiming afgewezen, omdat de hoogte van de huurbetalingsachterstand (minder dan twee maanden) een ontbinding en ontruiming niet rechtvaardigt.

3.4 [geïntimeerde] vorderde destijds zijnerzijds (in reconventie) dat [appellant] herstelwerkzaamheden verricht. Nadat de kantonrechter een gerechtelijke plaatsopneming en bezichtiging had gehouden, hebben partijen daarover overeenstemming bereikt.

Het hoger beroep

4.1 [appellant] is tijdig van het vonnis in hoger beroep gekomen. Hij heeft, kort gezegd, de volgende grieven tegen het vonnis aangevoerd:

Grief 1: De huur bedroeg 419,17 per maand, maar is per juli 2019 verhoogd naar 453,37 per maand.

Grief 2: Ten onrechte heeft de kantonrechter geoordeeld dat [geïntimeerde] de huur over de maanden mei en juni 2017 (121,69 + 419,17) bevrijdend aan Westersingel kon betalen.

Grieven 3 en 4: Ten onrechte heeft de kantonrechter de huurachterstand tot en met april 2019 berekend op 821,74.

Grieven 5 en 6: Ten onrechte heeft de kantonrechter geoordeeld dat de huurachterstand de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming niet rechtvaardigt. De achterstand was méér dan twee maanden en [geïntimeerde] betaalt structureel te laat. [geïntimeerde] heeft de huurachterstand na het vonnis aanvankelijk vrijwel volledig ingelopen, maar heeft vervolgens direct weer een nieuwe huurachterstand laten ontstaan.

Grief 7: ten onrechte is niet de hele door [appellant] berekende rente toegewezen.

4.2 [geïntimeerde] heeft de grieven gemotiveerd bestreden.

Beoordeling door het hof

De huurprijs

5. Tussen partijen is niet in geschil dat de huurprijs tòt 1 juli 2019 419,17 per maand bedroeg en voor het jaar vanaf 1 juli 2019 453,37 per maand. Dit staat daarom vast.

Betalingen mei en juni 2017

6.1 Uit de stellingen van [appellant] blijkt dat een deel van de door hem gestelde betalingsachterstand is veroorzaakt doordat [geïntimeerde] de huur voor 23-31 mei 2017 ad 121,69 en de huur voor juni 2017 ad 419,17 niet aan [appellant] heeft betaald (samen 540,86). [geïntimeerde] heeft daartegenover gesteld dat hij de huur tot en met juni 2017 aan Westersingel heeft betaald. Tussen partijen staat vast (en daarvan is een betalingsbewijs overgelegd) dat [geïntimeerde] op 26 juni 2017 een betaling van 420,- voor *huur juni 2017* aan Westersingel heeft gedaan en pas op 4 augustus 2017 de eerste betaling van 420,- voor de maandelijkse huur aan [appellant] heeft gedaan. Volgens [appellant] heeft de kantonrechter ten onrechte geoordeeld dat [geïntimeerde] de huur over mei en juni 2017 bevrijdend heeft betaald aan Westersingel (daarop ziet zijn tweede grief).

6.2 Niet is in geschil dat [geïntimeerde] volgens de huurovereenkomst uit 2011 de huurpenningen aan de eigenaar Westersingel moest betalen. Evenmin is in geschil dat de eigendom van de woning op 23 mei 2017 is overgegaan op [appellant] . Voor de vraag of [geïntimeerde] de huur van mei en juni 2017 nog bevrijdend aan Westersingel kon betalen of dat hij de huurpenningen toen al op de rekening van [appellant] moest storten, is niet beslissend wanneer [appellant] rechthebbende op de woning en de huurpenningen is geworden, maar wanneer aan [geïntimeerde] is meegedeeld dat hij de huur voortaan aan [appellant] op diens rekeningnummer moest betalen. Totdat hem dat was meegedeeld, kon [geïntimeerde] de huur rechtsgeldig blijven betalen op het rekeningnummer dat in het huurcontract staat en waarop hij de huur vanaf het begin van de huurovereenkomst bevrijdend mocht storten. Het is aan [appellant] om voldoende aan te voeren (en zo nodig te bewijzen) waaruit blijkt dat aan [geïntimeerde] is meegedeeld dat hij voortaan aan hem op zijn bankrekening moest betalen.

6.3 [appellant] heeft aangevoerd:

A. Westersingel heeft op 3 april 2017 aan [geïntimeerde] geschreven dat de huurtermijnen vanaf 1 mei 2017 aan [appellant] dienden te worden betaald, en
B. hij zelf heeft bij brief/e-mail van 23 juni 2017 zijn rekeningnummer aan [geïntimeerde] doorgegeven.

[geïntimeerde] heeft betwist dat hij deze berichten heeft ontvangen. Hij stelt dat hij pas in juli 2017 mondeling in een café van [appellant] hoorde dat hij aan [appellant] moest gaan betalen en op welk rekeningnummer.

Ad A.:

6.4 Aan de stellingen van [appellant] over een schrijven van 3 april 2017 van Westersingel aan [geïntimeerde] gaat het hof voorbij, omdat het hof niet kan vaststellen wat de precieze inhoud daarvan was en of Westersingel daarin voldoende duidelijk aan [geïntimeerde] laat weten dat en per wanneer [geïntimeerde] de huur aan een ander dan degene uit de huurovereenkomst moet gaan betalen. Dit schrijven van 3 april 2017 is in deze procedure niet overgelegd (ook niet bij de akte na de memorie van grieven). Het aanbod om de brief alsnog over te leggen acht het hof te laat. [appellant] heeft wel een verklaring erover overlegd waarin Westersingel verklaart dat zij per 3 april 2017 schriftelijk aan [geïntimeerde] heeft meegedeeld dat de woning was verkocht en dat de heer [geïntimeerde] zich vanaf 1 mei 2017 voor alle zaken aangaande de huur met [appellant] diende te verstaan, en dat vanaf die datum alle huurtermijnen aan [appellant] moesten worden betaald. [geïntimeerde] heeft betwist deze brief te hebben ontvangen. Aan de hand van deze verklaring kan het hof niet vaststellen aan welk adres de brief is gericht en of [geïntimeerde] het genoemde schrijven van 3 april 2017 redelijkerwijs moet hebben ontvangen. Ook kan het hof niet vaststellen dat [geïntimeerde] dan daaruit kon of had moeten kunnen afleiden dat hij de huur al vanaf 1 mei 2017 niet meer rechtsgeldig aan (of via) Westersingel kon betalen, maar alleen op de rekening van [appellant] . Dat de huurtermijnen aan [appellant] moesten worden betaald, betekent immers nog niet dat dat niet via (de rekening van) Westersingel zou kunnen gaan. Bovendien wijzen de stellingen en vordering van [appellant] er op dat [geïntimeerde] (deels) per 1 mei 2017 de huur nog wel aan Westersingel mocht betalen omdat [appellant] aanspraak maakt op de huur vanaf 23 mei 2017.

Ad B.:

6.5 De brief van 23 juni 2017 heeft [appellant] in deze procedure overgelegd. Daarin heeft [appellant] aan L.S. geschreven:

Hierbij wordt U meegedeeld dat het door U gehuurde is overgegaan in andere handen.
() *dient de huur vanaf heden te worden overgemaakt naar rekening* [hof: opgave bankrekeningnummer] *t.n.v. [appellant] .*

De brief is verzonden per e-mail op *Friday, 23 June 2017 17:52* aan *[e-mailadres]*. Het hof kan op grond van dit stuk en de stellingen (indien bewezen) niet vaststellen dat de inhoud van dit bericht [geïntimeerde] heeft bereikt vóórdat hij zijn (laatste) huurbetaling van maandag 26 juni 2017 aan Westersingel deed voor de maand juni 2017. Bovendien is in de brief niet duidelijk dat *de huur vanaf heden* ook zag op de (nog niet betaalde) huurbetalingen die al tòt 23 juni 2017 verschuldigd waren

geworden (zoals de huur van juni die voor de 1e van die maand had moeten zijn betaald).

6.6 Andere stukken met de mededeling dat [geïntimeerde] in 2017 voortaan op de bankrekening ten name van [appellant] moest gaan betalen, zijn er niet en daarover heeft [appellant] ook niets gesteld. Dit betekent dat dat [geïntimeerde] de huur tot en met de maand juni 2017 bevrijdend aan Westersingel kon betalen. De eerste maandelijkse huurbetaling die [geïntimeerde] daarna deed was van 4 augustus 2017 en die is naar [appellant] gegaan. Toen was [geïntimeerde] dus van de nieuwe betalingswijze aan [appellant] op de hoogte.

6.7 Het voorgaande betekent dat de kantonrechter terecht heeft geoordeeld dat [geïntimeerde] de huur voor de maanden mei en juni 2017 bevrijdend aan Westersingel kon betalen. De vordering van [appellant] was dus onterecht voor een deel groot 540,86. De kantonrechter mocht het toe te wijzen deel van de vordering met dat bedrag verminderen, zoals hij heeft gedaan. De tweede grief is ongegrond.

Betalingsachterstand ten tijde van het vonnis

7.1 [geïntimeerde] heeft niet bestreden dat hij bij [appellant] al in 2017 een huurachterstand had opgelopen doordat hij voor de maanden juli en augustus 2017 slechts één maandelijkse betaling (op 4 augustus 2017) heeft gedaan. Omdat [geïntimeerde] maandelijks 420,- betaalde dus telkens 0,83 meer dan de maandelijks verschuldigde huur is hij niet precies op de cent één maandhuur achterstallig geraakt. Wel liep [geïntimeerde] direct al bijna één maand huur achter bij [appellant] door het ontbreken van de betaling voor juli of augustus 2017.

7.2 Deze huurachterstand van bijna één maand is soms opgelopen tot (bijna) twee maanden achterstallige huur en soms weer ingelopen tot bijna één maand huurachterstand. Uiteindelijk was er tot 28 april 2019 een huurachterstand van (ongeveer) 821,74. De grieven 3, 4 en 7 die daartegen zijn gericht treffen geen doel. Aangaande het precieze bedrag van 821,74 merkt het hof nog het volgende op.

7.3 [geïntimeerde] stelt dat dit bedrag 820,08 moet zijn, dus 1,66 lager dan toegewezen. [appellant] wijst op een betaling van 420,- op 29 april 2019 waarmee de kantonrechter in het vonnis bij zijn berekening tot en met 30 april geen rekening heeft gehouden. Deze kleine verschillen (het bedrag is 1,66 lager en de berekening gold tot en met 28 april in plaats van 30 april) leiden in deze zaak niet tot vernietiging van het vonnis. [geïntimeerde] heeft geen hoger beroep ingediend of klachten geuit over een iets te hoog toegewezen bedrag (integendeel, hij geeft aan dat de vastgestelde huurachterstanden *uiteraard wel* zijn toegewezen). [appellant] vraagt geen vernietiging van het vonnis op de grond dat er eind april 2019 een betaling is gedaan.

Tekortkoming rechtvaardigt nu niet de ontbinding

8.1 Uit het voorgaande volgt dat [geïntimeerde] vanaf 2017 regelmatig één of twee maanden huurachterstand had. [appellant] heeft aangevoerd dat de herhaalde huurachterstand en structureel wanbetalingsgedrag van [geïntimeerde] de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigen. [geïntimeerde] heeft slechts één keer (de huur over oktober 2019) tijdig betaald. [appellant] heeft aangevoerd dat [geïntimeerde] de huurachterstand na het vonnis heeft ingelopen, maar tijdens het hoger beroep opnieuw twee maanden huurachterstand heeft laten ontstaan, doordat hij de maanden april en mei 2020 niet heeft voldaan (2 x 453,37), zodat de wanbetaling zich herhaalde. [appellant] heeft een en ander onderbouwd met betalingsbewijzen en -overzichten. [geïntimeerde] heeft daartegenover eveneens een betalingsoverzicht overgelegd. Daaruit blijkt ook dat hij, naast ontijdige betalingen, april en mei 2020 niet heeft voldaan. In de laatste akte heeft [appellant] zich op het standpunt gesteld dat ook de huur over juni 2020 niet zou zijn betaald. Daarop heeft [geïntimeerde] niet kunnen reageren zodat het hof die stelling buiten beschouwing laat.

8.2

Voor het hof staat vast dat [geïntimeerde] in het verleden (in elk geval op enig moment) en ook na het vonnis weer (april en mei 2020) twee maanden huurachterstand heeft laten ontstaan. Uit de stukken en betalingsbewijzen die [appellant] heeft overgelegd blijkt bovendien dat [geïntimeerde] de huur die hij wel heeft betaald doorgaans pas aan het eind van of ruim na de betreffende maand overmaakte, in plaats van vóór de 1e van de betreffende maand zoals in het huurcontract staat. Dit deed hij ook nadat hij al wist dat [appellant] daadwerkelijk van hem conform de huurovereenkomst een tijdige betaling vóór de 1e van de betreffende maand verlangde. Hij is immers na de dagvaarding en zelfs na het bestreden vonnis nog doorgegaan met de huur niet vóór de 1e van de betreffende maand voldoen.

8.3 Uit het bepaalde in artikel 6:265, lid 1 BW volgt, dat iedere tekortkoming van een partij in de nakoming van zijn verbintenissen, aan de wederpartij de bevoegdheid geeft om de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te doen ontbinden, tenzij de tekortkoming gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt. De (herhaalde) betalingsachterstanden en het structureel te laat betalen van [geïntimeerde] tezamen zouden in beginsel een ontbinding en ontruiming kunnen rechtvaardigen.

8.4 In de onderhavige zaak ziet het hof echter in de aard van de tekortkomingen en de gevolgen van de ontbinding aanleiding [geïntimeerde] nog een laatste kans op behoud van de huurovereenkomst te geven, door de ontbinding en ontruiming slechts uit te spreken voor het geval dat [geïntimeerde] vanaf het bekend worden met dit arrest niet binnen een maand de huurachterstand heeft voldaan en niet gedurende een jaar stipt aan zijn betalingsverplichtingen voldoet. Het hof komt tot deze terme de grace vanwege de volgende feiten en omstandigheden tezamen:

a. [geïntimeerde] huurt de woning sinds begin 2011. Het hof acht voldoende aannemelijk dat het verkeerde betalingsgedrag van [geïntimeerde] tijdens de jarenlange huurperiode bij Westersingel veelal door die verhuurder werd gedoogd. [geïntimeerde] heeft namelijk aangevoerd dat hij, omdat hij geen vast arbeidscontract heeft, regelmatig hiaten in zijn inkomsten had en dat hij met Westersingel zijn huurbetalingsproblemen steeds kon oplossen door de maanden daarna een hoger bedrag voor huur over te maken.
[appellant] heeft daartegenover wel aangevoerd dat [geïntimeerde] tijdens de huurperiode bij Westersingel *een aanzienlijke huurachterstand* had laten ontstaan waarvoor een incassobureau was ingeschakeld, maar die aanzienlijke huurachterstand en wat het incassobureau verlangde, heeft hij niet geconcretiseerd en een en ander is ook niet met stukken onderbouwd.
Het hof acht daarom voldoende aannemelijk dat het betalingsgedrag van [geïntimeerde] tijdens de jarenlange huurperiode bij Westersingel niet tot een direct dreigende ontbinding van het huurcontract leidde maar tussen de toenmalige contractspartijen geaccepteerd was. Het hof bekijkt de ernst van de huidige tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst mede in dat licht.

Uit het betalingsgedrag van [geïntimeerde] blijkt dat hij de maandelijkse huur weliswaar (structureel) te laat aan [appellant] betaalt, maar niet dat hij de maandelijkse huur in het geheel niet voldoet. Sinds het vonnis betaalde hij de huur steeds in de loop van dezelfde maand, totdat hij vanaf april 2020 niet betaalde. [geïntimeerde] heeft in dat verband gesteld dat zijn omstandigheden door de coronacrisis zijn verslechterd omdat hij zijn werk via een uitzendbureau als timmerman in de bouw is kwijtgeraakt en het enige tijd duurde voordat hij een uitkering kreeg. Alhoewel [appellant] dit heeft betwist, is het hof van oordeel dat het algemeen bekend is dat het inkomen bij mensen zonder vast contract (zoals bij [geïntimeerde]) als gevolg van de corona-maatregelen in maart 2020 (tijdelijk) flink kon terugvallen en dat het enige tijd kon vergen om inkomenscompensatie te regelen. Daarom acht het hof enige extra coulance gepast. Aangenomen moet worden dat [geïntimeerde] thans weer over voldoende inkomsten beschikt zodat hij in staat moet zijn de huurachterstand (voor zover deze nog bestaat) in te lopen.

Het gehuurde betreft de woning van [geïntimeerde] en zijn dochter. Wanneer het huurcontract wordt ontbonden, verliezen zij beiden hun woning. [geïntimeerde] heeft een minimum inkomen heeft en is dus aangewezen op de woningmarkt voor goedkopere woningen. Deze woningen zijn schaars. Daarom is voldoende aannemelijk dat het voor [geïntimeerde] erg moeilijk zal zijn om een woning te vinden,

zodat ontruiming mede tot gevolg zal hebben dat [geïntimeerde] (enige tijd) dakloos geraakt.

[appellant] heeft geen specifiek ander eigen belang bij ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming naar voren gebracht, dan dat hij tijdige betaling van de huurtermijnen door zijn huurder verlangt. Dat kan ook bereikt worden met een voorwaardelijke ontbinding.

Conclusie en slot

8.1 Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat het betalingsverzuim van [geïntimeerde] niet tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming moet leiden, mits en zolang [geïntimeerde] (of zijn dochter voor hem) vanaf het moment dat hij dit arrest kent de huurachterstand (voor zover deze nog bestaat) binnen een maand voldoet en gedurende een jaar stipt aan (al) zijn huurbetalingsverplichtingen voldoet. Doet hij dat niet, dan geldt dat de huurovereenkomst alsnog op basis van dit arrest wordt ontbonden omdat dan een van de voorwaarden is vervuld.

8.2 Het bewijsaanbod dat [appellant] heeft gedaan bevat geen concrete stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden kunnen leiden. Daarom gaat het hof daar niet verder op in.

8.3 Het hof zal het vonnis bekrachtigen en daarnaast een beslissing nemen op de door de kantonrechter niet toegewezen vorderingen tot ontbinding en ontruiming. Het hof zal deze vorderingen alsnog voorwaardelijk toewijzen.

8.4 Bij deze uitkomst past dat iedere partij de eigen proceskosten van het hoger beroep draagt.

Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het bestreden vonnis van de kantonrechter van 26 juli 2019 voor zover gewezen in conventie;

en bovendien, maar alleen voor het geval dat:

- [geïntimeerde] niet binnen één maand na betekening van dit arrest alle tot op heden vervallen huurtermijnen heeft voldaan

en/of

- [geïntimeerde] vanaf betekening van dit arrest niet gedurende tenminste één heel jaar tijdig voor de eerste dag van de betreffende maand de huurprijs voldoet:

ontbindt de tussen partijen bestaande huurovereenkomst met betrekking tot de woonruimte aan Noordplein 115 te Rotterdam met ingang van de dag na afloop van vorenvermelde termijn van één maand waarin niet de volledige huurachterstand is betaald, respectievelijk met ingang van de dag na de te late huurbetaling en veroordeelt in dat geval [geïntimeerde] om het gehuurde te ontruimen en te verlaten met alle zich daarin bevindende personen en/of zaken, voor zover die niet eigendom van [appellant] zijn, onder afgifte van alle sleutels ter vrije en algehele beschikking aan [appellant] , waarbij die ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. j° 444 Rv bepaalde;

- verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

- compenseert de proceskosten, in die zin dat elke partij de eigen kosten draagt;

- wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. G. Dulek-Schermers, M.P.J. Ruijpers en P. van der Kolk-Nunes en ondertekend en in het openbaar uitgesproken door mr. J.E.H.M. Pinckaers, rolraadsheer, op 15 juni 2021 in aanwezigheid van de griffier.