

Hof van Cassatie van België

Arrest

Nr. C.22.0296.N

HISTORIUM nv, met zetel te 8000 Brugge, Markt 1, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0878.909.971,

eiseres,

vertegenwoordigd door mr. Beatrix Vanlerberghe, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, waar de eiseres woonplaats kiest,

tegen

1. **MARKT 1 bv**, met zetel te 8000 Brugge, Sint-Annarei 22, ingeschreven bij de KBO onder het nummer 0705.818.916,
2. **B.R.**,
3. **M.C.W.**,
4. **Paul TAVERNIER**, advocaat, met kantoor te 8000 Brugge, Bevrijdingslaan 2/0001, in zijn hoedanigheid van voogd *ad hoc* over:

H.R.,

A.R.,

R.D.,

A.D.,

J.D.,

A.R.,

A.R.,

verweerders,

vertegenwoordigd door mr. Caroline De Baets, advocaat bij het Hof van Cassatie, met kantoor te 1150 Brussel, Laurierlaan 1, waar de verweerders woonplaats kiezen.

I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis in hoger beroep van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge, van 20 april 2022.

Sectievoorzitter Eric Dirix heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal met opdracht Michèle Deconynck heeft geconcludeerd.

II. CASSATIEMIDDELEN

De eiseres voert in haar verzoekschrift dat aan dit arrest is gehecht, twee middelen aan.

III. BESLISSING VAN HET HOF

Beoordeling

Eerste middel

1. Artikel 1728*bis*, § 1, eerste lid, Oud Burgerlijk Wetboek bepaalt dat indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen,

deze slechts één maal per huurjaar is toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

2. Uit deze bepaling volgt dat wanneer partijen overeenkomen om de huurprijs te herzien, deze herziene huurprijs ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst kan worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud.

3. Het middel dat ervan uitgaat dat de herziene huurprijs slechts na één jaar kan worden aangepast aan de kosten van levensonderhoud en dit ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de overeenkomst, voegt aan de wet een voorwaarde toe die deze niet bevat.

Het middel faalt naar recht.

Tweede middel

Eerste onderdeel

4. Krachtens artikel 1722 Oud Burgerlijk Wetboek is de huur van rechtswege ontbonden indien het verhuurde goed tijdens de looptijd van de huurovereenkomst door toeval geheel is tenietgegaan. Indien het goed slechts gedeeltelijk is tenietgegaan, kan de huurder naargelang de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen.

5. Deze bepaling onderstelt dat de genotsstoornis van het onroerend goed het gevolg is van een definitieve of tijdelijke onmogelijkheid voor de verhuurder om de huurder door een toevallige gebeurtenis of overmacht het in de huurovereenkomst beloofde genot te verschaffen. Dit is het geval wanneer de toegankelijkheid voor het publiek van de gehuurde handelsruimte geheel of gedeeltelijk niet langer mogelijk is ten gevolge van overheidsmaatregelen ter bestrijding van de coronapandemie.

Overmacht, die een partij verhindert haar verplichtingen na te komen, schorst de uitvoering van de verbintenissen die voortvloeien uit een wederkerig contract, wanneer deze verhindering slechts tijdelijk is en het contract na de overeengekomen periode nog nuttig kan worden uitgevoerd. Hieruit volgt dat, wanneer de on-

mogelijkheid voor de verhuurder om de huurder het in de huurovereenkomst beloofde genot te verschaffen, door een toevallige gebeurtenis of overmacht, slechts tijdelijk is en het contract na de overeengekomen periode nog nuttig kan worden uitgevoerd, de verplichtingen voortvloeiend uit de huurovereenkomst worden opgeschort en opnieuw moeten worden uitgevoerd wanneer deze onmogelijkheid eindigt.

De appelrechters die vaststellen dat de eiseres ten gevolge van de overheidsmaatregelen om de verspreiding van het coronavirus te beperken, de door haar gehuurde handelsruimte niet heeft kunnen uitbaten gedurende de periodes van *lockdown* en oordelen dat artikel 1722 Oud Burgerlijk Wetboek geen toepassing kan vinden omdat er “*enkel sprake was van een tijdelijke onmogelijkheid en dus een tijdelijk verlies van genot*”, verantwoordden hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

[...]

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis in zoverre het oordeelt over de vordering van de eiseres gesteund op artikel 1722 Oud Burgerlijk Wetboek en over de kosten.

Beveelt dat van dit arrest melding zal worden gemaakt op de kant van het gedeeltelijk vernietigde vonnis.

Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

Verwijst de aldus beperkte zaak naar de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen zetelend in hoger beroep.

Dit arrest is geweest te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Geert Jocqué, en de raadsheren Bart Wylleman, Sven Mosselmans en Myriam Ghyselen, en in openbare rechtszitting van 26 mei 2023 uitgesproken door sectievoorzitter Eric Dirix, in aanwezigheid van advocaat-generaal met opdracht Michèle Deconynck, met bijstand van griffier Elien Van Isterdael.

E. Van Isterdael

M. Ghyselen

S. Mosselmans

B. Wylleman

G. Jocqué

E. Dirix

VOORZIENING IN CASSATIE

VOOR: **HISTORIUM NV**, met zetel te 8000 Brugge, Markt 1, en met ondernemingsnummer 0878.909.971,

eiseres tot cassatie,

bijgestaan en vertegenwoordigd door ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie Beatrix Vanlerberghe, met kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 187/302, bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan,

TEGEN: 1. **MARKT 1 BV**, met zetel te 8000 Brugge, Sint-Annarei 22, en met ondernemingsnummer 0705.818.916,

2. de heer **B.R.**,

3. mevrouw **M.C.W.**,

4. de heer **Paul TAVERNIER**, advocaat, met kantoor te 8000 Brugge, Hamiltonpark 20, in zijn hoedanigheid van voogd ad hoc over:

-mevrouw **H.R.**,

-de heer **A.R.**,

-de heer **R.D.**,

-mevrouw **A.D.**,

-de heer **J.D.**,

-mevrouw **A.R.**,

-de heer **A.R.**,

verweerders in cassatie,

Aan mevrouw de Eerste Voorzitter en de heer Voorzitter van het Hof van Cassatie,

Aan de Dames en Heren Raadsheren bij het Hof van Cassatie,

Hooggeachte Dames en Heren,

Eiseres heeft de eer een vonnis aan uw beoordeling voor te leggen dat op tegenspraak tussen de partijen op 20 april 2022 werd uitgesproken door de B1 kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge (21/802/AR).

*
* *

FEITEN EN PROCEDUREVOORGAANDEN

1. Eiseres is handelshuurder van een pand gelegen te 8000 Brugge, Markt 1 ingevolge een handelshuurovereenkomst gesloten met tweede en derde verweerder op 15 juli 2009. De huur werd aangegaan voor 9 jaar, een aanvang nemend op 1 januari 2012 en eindigend op 31 december 2020.

De huurprijs voor het eerste jaar werd bepaald op € 285.078,00.

Voor het tweede tot het tiende jaar werd bepaald dat de basishuurprijs van het voorgaande jaar telkens zou worden verhoogd met een groeifactor van 1,05105 en daarbovenop ook jaarlijks zou worden geïndexeerd.

Wat betreft de bestemming werd in artikel 2 van de overeenkomst van 15 juli 2009 het volgende bepaald:

“Het gehuurde goed is bestemd voor de exploitatie van het Museum of History en van alle bedrijvigheden, inrichtingen en activiteiten die rechtstreeks of onrechtstreeks met het Museum of History verband kunnen houden. Daarnaast zullen onder meer themahoreca en themashops worden uitgebaat, met inbegrip van kantoren en mogelijke andere commerciële functies. De huurder heeft het recht om de bestemming van het goed te wijzigen mits goedkeuring van de verhuurder of vrede-rechter.”

Ingevolge schenking en inbreng zijn ook eerste en vierde verweerders thans eigenaar van het pand.

2. Bij brief van 30 juli 2019 vroeg eiseres de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Verweerders konden zich niet akkoord verklaren met de voorgestelde voorwaarden, waarna de betwisting op grond van artikel 18 Handelshuurwet werd voorgelegd aan de vrederechter.

Bij vonnis van 21 oktober 2021, verbeterd bij vonnis van 28 oktober 2021, werd de basishuurprijs bepaald op € 400.000,00.

Eiseres stelde hoger beroep in tegen voormelde vonnissen. Dit beroep is momenteel nog hangende.

3. Bij e-mail van 19 maart 2020 werd door eiseres betalingsuitstel gevraagd omwille van de eerste corona lockdown en aangekondigd dat de tegen 1 april te betalen huur zou gespreid worden per maand, waarmee verweerders zich akkoord verklaarden.

Bij e-mail van 25 maart 2020 heeft eiseres meegedeeld de huur niet te zullen betalen ingevolge de coronapandemie. Verweerders konden zich daarmee niet akkoord verklaren. Verdere briefwisseling tussen partijen bracht geen oplossing.

4. Op 1 september 2020 dagvaardden verweerders eiseres voor de vrederechter van het vierde kanton Brugge tot betaling van de achterstallige huurgelden ten belope van € 252.936,56 en de ontbinding van de handelshuurovereenkomst.

Bij wijze van tegenvordering vorderde eiseres de terugbetaling van € 106.244,42 teveel betaalde huur.

5. Bij vonnis van 14 januari 2021 verklaarde de vrederechter de vordering van verweerders ontvankelijk, doch ongegrond. De vordering van eiseres werd ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

6. Op 29 maart 2021 stelden verweerders hoger beroep in tegen het vonnis van 14 januari 2021 bij de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge.

7. In het thans voor uw Hof bestreden vonnis verklaart de B1 kamer van de rechtbank van eerste aanleg West-Vlaanderen, afdeling Brugge het hoger beroep van ver-

weerders ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond. De vordering van verweerders tot betaling van de achterstallige huurgelden wordt gegrond verklaard. De vordering tot ontbinding van de handelshuurovereenkomst wordt afgewezen. De tegenvordering van eiseres wordt afgewezen als ongegrond.

*

* *

EERSTE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- Artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissing

De appelrechter beslist dat de cumulatie van een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs en een jaarlijkse indexatie niet strijdig is met artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek op grond van de volgende overwegingen:

“2.1. De achterstallige huur voor 2020

2.1.1. De principieel verschuldigde huurprijs

1. *[Verweerders] vorderen ten titel van achterstallige huur voor de periode van 1 juli tot en met 2019 de som van 240 414,56 euro, hetzij de overeenkomstig het huurcontract voorziene basishuurprijs, verhoogd met de eveneens contractueel voorziene indexering, of 252 936,56 euro, verminderd met de betaling van 12 522,00 euro.*

*[Eiseres] werpt op dat de cumulatie van een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs en een jaarlijkse indexatie strijdig is met artikel 1728*bis* BW (thans : artikel 1728*bis* oud BW) zodat de voor 2020 verschuldigde huur principieel slechts 424 571,00 euro bedraagt .*

2. *[Eiseres] zet met zoveel woorden -en terecht- uiteen de progressieve basishuurprijsverhoging niet het probleem is (nr. 10 van de syntheseconclusie). Geen enkele bepaling of regel belet immers dat per jaar een andere basishuurprijs wordt overeengekomen.*

3. *Artikel 1728*bis* oud BW bepaalt :*

(...)

Dat voor elk jaar van de handelshuurovereenkomst een andere (stijgende) basishuurprijs werd bepaald en tevens werd voorzien dat deze basishuurprijs jaarlijks

zou worden geïndexeerd, is op geen enkele wijze strijdig met artikel 1728bis, §1 (oud) BW.

De indexatie wordt immers (1) toegepast op de huurprijs die volgt uit de overeenkomst, (2) slechts éénmaal per jaar toegepast op het door artikel 1728bis, §1 (oud) BW voorziene tijdstip en (3) volgens de in dit artikel opgelegde formule.

Waar de in mindering gebrachte betaling niet ter discussie staat ([eiseres] beweert niet méér te hebben betaald), hebben [verweerdere] de huurachterstal principieel correct begroot op 240 414,56 euro.”

(Bestreden vonnis, blz. 9-10)

Grieven

Artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek bepaalt:

“§ 1 Indien een aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud is bedongen, is deze slechts één maal per huurjaar toegelaten en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Deze aanpassing geschiedt op basis van de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

De aangepaste huurprijs mag niet hoger zijn dan het bedrag verkregen door toepassing van de hiernavolgende formule: basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.

De basishuurprijs is de huurprijs die volgt uit de overeenkomst of uit een vonnis, met uitsluiting van alle kosten en lasten, uitdrukkelijk door de huurovereenkomst ten laste van de huurder gelegd.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

Voor de overeenkomsten afgesloten vanaf 1 februari 1994, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten.

§ 2 Contractuele bepalingen welke uitvoering verder gaat dan de aanpassing waarin dit artikel voorziet, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.”

Deze bepaling is van dwingend recht ter bescherming van de huurder.

Uit deze bepaling volgt dat wanneer de huurovereenkomst voorziet in een progressieve huurprijs, ook deze progressieve huurprijs slechts geïndexeerd kan worden na één jaar en dit ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Wanneer de huurprijs jaarlijks wordt aangepast met een welbepaalde groeifactor, betekent dit *de facto* dat deze huurprijs niet geïndexeerd kan worden.

De appelrechter stelt vast dat de huurovereenkomst voorziet in een jaarlijks stijgende basishuurprijs en dat deze basishuurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd.

De appelrechter overweegt vervolgens dat:

- de indexatie wordt toegepast op de huurprijs die volgt uit de overeenkomst,
- de indexatie slechts éénmaal per jaar wordt toegepast op het door artikel 1728*bis* oud Burgerlijk Wetboek voorziene tijdstip, en
- dit gebeurt volgens de in dat artikel opgelegde formule.

Door te oordelen dat de jaarlijkse aangepast huurprijs onmiddellijk geïndexeerd kan worden, terwijl deze (jaarlijks aangepaste) huurprijs nog geen jaar werd toegepast, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht en schendt hij artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.

TOELICHTING

Overeenkomstig artikel 1728*bis*, §1 van het Oud Burgerlijk Wetboek mag de huurprijs slechts éénmaal per jaar worden geïndexeerd en ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Krachtens artikel 1728*bis*, §2 van het oud Burgerlijk Wetboek kunnen contractuele bepalingen die verder gaan, ingekort worden.

Voormelde bepaling is bijgevolg van dwingend recht ter bescherming van de huurder (M. DAMBRE, “Art. 1728*bis* BW” in *Comm. Bijz.Ov.*, Mechelen, Kluwer, 2013, randnr. 2).

Uit deze bepaling volgt dat wanneer de huurovereenkomst voorziet in een progressieve huurprijs, ook deze progressieve huurprijs slechts geïndexeerd kan worden na één jaar en dit ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Wanneer de huurprijs jaarlijks wordt aangepast met een welbepaalde groeifactor, betekent dit *de facto* dat deze huurprijs niet geïndexeerd kan worden.

De appelrechter stelt vast dat de huurovereenkomst voorziet in een jaarlijks stijgende basishuurprijs en dat deze basishuurprijs jaarlijks zou worden geïndexeerd.

De appelrechter overweegt vervolgens dat:

- de indexatie wordt toegepast op de huurprijs die volgt uit de overeenkomst,
- de indexatie slechts éénmaal per jaar wordt toegepast op het door artikel 1728*bis* oud Burgerlijk Wetboek voorziene tijdstip, en
- dit gebeurt volgens de in dat artikel opgelegde formule.

Door te oordelen dat de jaarlijkse aangepast huurprijs onmiddellijk geïndexeerd kan worden, terwijl deze (jaarlijks aangepaste) huurprijs nog geen jaar werd toegepast, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht en schendt hij artikel 1728*bis* van het oud Burgerlijk Wetboek.

TWEEDE MIDDEL TOT CASSATIE

Geschonden wetsbepalingen

- Artikel 149 van de Grondwet,
- Artikel 1138,4° van het Gerechtelijk Wetboek, en
- De artikelen 1719, 3° en 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Aangevochten beslissing

De appelrechter veroordeelt eiseres tot betaling van huurachterstal voor het jaar 2020 ten belope van 240.414,56 euro en zegt voor recht dat artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek enkel van toepassing is op de situatie waarin de verhuurder wegens toeval of overmacht definitief niet meer in staat is om het in de huurovereenkomst beloofde genot geheel of gedeeltelijk te leveren of verzekeren, alsook dat eiseres steeds het genot van het gehuurde goed heeft genoten. Bijgevolg beslist de appelrechter dat eiseres zich niet kan beroepen op artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek op grond van de volgende overwegingen:

“2. Tekortkoming door [verweerdere] aan de verplichtingen vervat in de artikelen 1719 en 1720 BW (thans: oud BW)

(...)

2.3. Louter volledigheidshalve, wordt vastgesteld dat [eiseres] ten onrechte uitzet dat zij door en tijdens de periodes van lockdown 'geen huurgenot' meer had.

[Eiseres] heeft immers ten allen tijde het genot van de zaak gehad (cfr. artikel 1709 (oud) BW) aangezien nooit de toegang tot het pand werd ontzegd of onmogelijk werd gemaakt.

Zij heeft enkel het pand niet kunnen uitbaten zoals zij dat voor ogen had en contractueel werd voorzien.

(...)

3. *De algemene risicoleer en artikel 1722 (oud) BW*

3.1. *Artikel 1722 (oud) BW bepaalt:*

"Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is tenietgegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is tenietgegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd."

Artikel 1722 (oud) BW regelt de situatie waarbij het verhuurde goed door toeval geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan. Door het (gedeeltelijk) tenietgaan van het gehuurde pand wordt de huurovereenkomst (gedeeltelijk) zonder voorwerp.

Artikel 1722 (oud) BW heeft zowel betrekking op het materieel als op het juridisch tenietgaan van het verhuurde goed (zie ook Cass. 17 april 1980, Arr.Cass. 1979-80, 1038).

3.2. *Artikel 1722 (oud) BW is enkel van toepassing op de situatie waarin de verhuurder wegens toeval of overmacht definitief niet meer in staat is om het in de huurovereenkomst beloofde genot geheel of gedeeltelijk te leveren of verzekeren.*

Dit artikel kan dan ook niet worden toegepast op de voorliggende situatie, waarin enkel sprake was van een tijdelijke onmogelijkheid en dus tijdelijk verlies van genot in hoofde van de handelshuurster.

4. *Overmacht*

4.1. *[Eiseres] lijkt zich ook te beroepen op overmacht, en meer in het bijzonder overmacht in hoofde van [verweerdere] (cfr. p. 17, tweede en derde alinea van haar syntheseconclusie).*

Concreet lijkt [eiseres] in te roepen dat nu [verweerdere] ingevolge overmacht hun verbintenis tot het verschaffen van het huurgent niet konden nakomen, zij voor dezelfde periode niet kunnen gehouden zijn tot het betalen van de huurprijs.

4.2. *In toepassing van de artikelen 1147 en artikel 1148 (oud) BW is de schuldenaar niet gehouden tot het betalen van een schadevergoeding wanneer zijn contractuele wanprestatie (niet-nakoming, niet-tijdige of niet-behoorlijke nakoming van een verbintenis) het gevolg is van een vreemde oorzaak of overmacht.*

Overmacht is met andere woorden slechts een bevrijdingsgrond: de in gebreke blijvende partij kan haar contractuele aansprakelijkheid ontlopen door een beroep te doen op overmacht.

4.3. *De uiteenzetting van [eiseres] faalt naar recht, aangezien er in hoofde van [verweerdere] geen sprake was van een contractuele tekortkoming met betrekking tot het verschaffen van het genot van het pand, maar enkel en alleen van een feitelijke stoornis door een derde (mn. de overheid) waarvoor zij krachtens de uitdrukkelijke bepaling van artikel 1725 (oud) BW niet dienden in te staan.”*

(Bestreden vonnis, blz. 11-12)

Grieven

Eerste onderdeel

Overeenkomstig artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek is de huur van rechtswege ontbonden indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan. Indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Opdat artikel 1722 oud Burgerlijk Wetboek van toepassing is, is het vereist dat het gehuurde goed (geheel of gedeeltelijk; tijdelijk of definitief) teniet gaat en dat dit te wijten is aan een vreemde oorzaak, zijnde toeval of overmacht. Het betreft een bijzondere toepassing in het huurrecht van de gemeenrechtelijke overmachts- en risicoleer. Wanneer een verplichting tenietgaat door overmacht, gaat in wederkerige overeenkomsten ook de correlatieve verplichting van de wederpartij teniet.

Deze bepaling is ook van toepassing op het tijdelijk tenietgaan ingevolge overmacht.

Eiseres voerde in conclusie aan dat dat wanneer het verhuurde goed tijdelijk teniet is gegaan, de huurder recht heeft op proportionele prijsvermindering en dat *in casu* het verhuurde goed teniet ging door de tijdelijke onmogelijkheid en nadien de beperkte mogelijkheid voor de verhuurder om de exploitatiemogelijkheid en dus het genot ervan te bieden ingevolge de door de overheid genomen coronamaatregelen.

De appelrechter verwerpt het door eiseres aangevoerde middel en beslist dat artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek enkel van toepassing is op de situatie waarin de verhuurder wegens toeval of overmacht definitief niet meer in staat is om het in de huurovereenkomst beloofde genot geheel of gedeeltelijke te leveren of verzekeren. De appelrechter beslist dat dit artikel niet kan worden toegepast op de voorliggende situatie, waarin enkel sprake was van een tijdelijke onmogelijkheid en dus tijdelijk verlies van genot in hoofde van de handelshuurster.

Door te beslissen dat artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is in geval van het tijdelijk (geheel of gedeeltelijk) tenietgaan van het gehuurde goed, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht en schendt hij voormelde bepaling.

Doordat de beslissing van de appelrechter omtrent artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek niet naar recht verantwoord is, dient ook de beslissing van de appelrechter dat eiseres € 240.414,56 verschuldigd is wegens niet betaalde huur, die het gevolg is van de bestreden beslissing, vernietigd te worden.

[...]

TOELICHTING

Eerste onderdeel

Overeenkomstig artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek, is de huur van rechtswege ontbonden indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan. Indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.

Artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek is ook van toepassing op de tijdelijke onmogelijkheid ingevolge overmacht (Cass. 13 januari 1956, *Pas.* 1965, I, 461; S. MARYSSE, “Art. 1719,3°, 1721, 1722, 1723 en 1725-1727” in *Comm. Bijz.Ov.*, 2019, randnr. 215-216).

De appelrechter beslist dat artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek enkel van toepassing is op de situatie waarin de verhuurder wegens toeval of overmacht definitief niet meer in staat is om het in de huurovereenkomst beloofde genot geheel of gedeeltelijke te leveren of verzekeren. De appelrechter beslist dat dit artikel niet kan worden toegepast

op de voorliggende situatie, waarin enkel sprake was van een tijdelijke onmogelijkheid en dus tijdelijk verlies van genot in hoofde van de handelshuurster.

Door te beslissen dat artikel 1722 van het oud Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is in geval van het tijdelijk (geheel of gedeeltelijk) tenietgaan van het gehuurde goed, verantwoordt de appelrechter zijn beslissing niet naar recht en schendt hij voormelde bepaling.

[...]

*

* *

Op deze gronden en overwegingen besluit ondergetekende advocaat bij het Hof van Cassatie voor eiseres dat het U, Hooggeachte Dames en Heren, moge behagen het bestreden vonnis te vernietigen, de zaak en de partijen te verwijzen naar een andere rechtbank van eerste aanleg en uitspraak te doen over de kosten als naar recht.

Antwerpen, 28 juli 2022

Beatrix Vanlerberghe

Bijlage

1. het exploit van betekening van deze voorziening aan de verweerders