
HOF VAN CASSATIE 19 NOVEMBER 2009

VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST**Nakoming verbintenissen – Ontbinding – Algemeen – Gerechtelijke ontbinding *ex nunc***

De gerechtelijke ontbinding van een wederkerige overeenkomst met opeenvolgende of doorlopende prestaties werkt alleen voor de toekomst, wanneer de ter uitvoering van de overeenkomst volbrachte prestaties niet meer teruggegeven kunnen worden. Indien de huurder het gehuurde goed is blijven bezetten kan de ontbinding van de handelshuurovereenkomst niet worden uitgesproken met terugwerkende kracht tot het instellen van de vordering, en kan de verhuurder niet veroordeeld worden tot terugbetaling van de ontvangen huurgelden als onverschuldigde betalingen.

NV Immodos/D.B.P. en G.P.

Zet.: R. Boes (afdelingsvoorzitter), E. Stassijns en B. Deconinck (raadsheren)

OM: G. Dubrulle (advocaat-generaal)

Pl.: Mr. J. Verbist

I. Rechtspleging voor het Hof

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 13 juni 2008 in hoger beroep gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Kortrijk.

Raadsheer Eric Stassijns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Guy Dubrulle heeft geconcludeerd.

II. Cassatiemiddelen

De eiseres voert in haar verzoekschrift twee middelen aan.

Het verzoekschrift is aan dit arrest gehecht en maakt er deel van uit.

III. Beslissing van het Hof**Beoordeling***Eerste middel*

EERSTE ONDERDEEL

1. De gerechtelijke ontbinding op grond van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek van een wederkerige overeenkomst met opeenvolgende of doorlopende prestaties, zoals een huurcontract, werkt alleen voor de toekomst wanneer de ter uitvoering van de overeenkomst volbrachte prestaties niet meer teruggegeven kunnen worden.

2. Uit de vaststellingen van de appelrechters blijkt dat:

– de verweerdere de ontbinding vorderden van de huurovereenkomst ten nadele van de eiseres;

OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES**Exécution de l'obligation – Dissolution – Généralités – Résolution judiciaire *ex nunc***

La résolution judiciaire d'une convention synallagmatique à prestations successives ou continues n'a d'effet que pour l'avenir lorsque les prestations effectuées en exécution du contrat ne peuvent plus être restituées. Si le preneur d'un bien loué a continué à occuper les lieux, la résolution du bail commercial ne peut être prononcée avec effet rétroactif à la date de la demande, et le bailleur ne peut être condamné au remboursement des loyers perçus comme paiements indus.

– de verweerdere vorderden dat voor recht zou worden gezegd dat er een verminderd huurgenot was ingevolge de menige vochtproblemen en dat hierdoor de maandelijkse huurprijs met 300 EUR wordt verminderd vanaf 1 juni 2004 tot 31 juli 2007;

– de verweerdere het gehuurde goed hebben bezet tot juli 2007.

3. De appelrechters hebben de handelshuurovereenkomst wegens de contractuele wanprestatie van de eiseres met terugwerkende kracht ontbonden tot 22 december 2006, dit is de datum waarop de verweerdere voor het eerst de vordering tot ontbinding hebben ingesteld.

Zij beslissen dat de door de verweerdere verrichte betalingen als onverschuldigd moeten worden aangemerkt en door de eiseres dienen te worden terugbetaald krachtens artikel 1235 van het Burgerlijk Wetboek.

4. De appelrechters die vaststellen dat de verweerdere het verhuurde goed zijn blijven bezetten na 22 december 2006 vermochten niet zonder schending van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek de gerechtelijke ontbinding uit te spreken tot 22 december 2006 en de eiseres te veroordelen tot integrale terugbetaling van de huurgelden verricht na 22 december 2006.

Het onderdeel is gegrond.

OVERIGE GRIEVEN

5. De overige grieven kunnen niet tot ruimere cassatie leiden.

Dictum

Het Hof,

eenparig beslissend,

Vernietigt het bestreden vonnis, behalve in zoverre dit het hoger beroep toelaatbaar verklaart.

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 te Leper, zitting houdende in hoger beroep.

(...)