

– de eiseres geen enkel bewijs bijbrengt dat zij daadwerkelijk reële inspanningen heeft gedaan om een andere huurder te zoeken voor het pand;

– de keuze van de eiseres om de huurovereenkomst verder te laten nakomen er niet mag toe leiden dat deze keuze door het tijdsverloop en het inactief blijven van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk, wat het geval is indien de situatie van 31 oktober 2012 ongewijzigd blijft aanhouden tot na 10 september 2014 zoals in onderhavig geval;

– de verweerster bij monde van haar raadsman op 19 juni 2012 heeft gevraagd de concrete modaliteiten van teruggave onder de overeenkomst te bespreken voor een beëindiging per 31 oktober 2012, maar dit door de eiseres botweg werd geweigerd;

– de eiseres perfect deze modaliteiten had kunnen bespreken en regelen, zij het desgevallend onder voorbehoud van haar rechten.

3. Door op die enkele gronden te oordelen dat de eiseres schuldig is aan rechtsmisbruik en bijgevolg haar principieel recht om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst te verkrijgen heeft verbeurd, verantwoord de appelrechters hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

Dictum

Het Hof,

Vernietigt het bestreden arrest.

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

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

Verwijst de zaak naar de rechtbank van koophandel te Antwerpen.

(...)

Noot

Rechtsmisbruik na laattijdige opzegging van de huurovereenkomst

Heleen Struyven¹

1. *Inleiding.* In principe brengt een opzegging van een huurovereenkomst die de contractueel bepaalde opzeggingsvoorwaarden niet respecteert, geen bijzondere rechtsgevolgen teweeg². Wanneer een huurder de contractueel bedongen opzegtermijn niet naleeft door laattijdig de huurovereenkomst op te zeggen, kan dit echter aanzien worden als een contractuele wanprestatie³. De verhuurder kan zich desgevallend beroepen op het keuzerecht vervat in artikel 1184, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, om de verdere uitvoering (*in natura*) ofwel de gerechtelijke ontbinding, desgevallend met schadevergoeding, van de overeenkomst na te streven. Voorts wordt in uitzonderlijke omstandigheden ook

de buitengerechtelijke ontbinding wegens wanprestatie aanvaard⁴.

Waar deze keuze in principe aan de schuldeiser toebehoort en bijgevolg door de rechtbank gerespecteerd moet worden⁵, kan de rechtbank via de theorie van rechtsmisbruik in bepaalde omstandigheden deze keuze toch controleren⁶. Dankzij de figuur van de beperkte, marginale rechterlijke toetsing kan een manifest onredelijke uitoefening van een recht tot een normale en redelijke rechtsuitoefening beperkt worden⁷ of gesanctioneerd worden met het herstel van de door het rechtsmisbruik veroorzaakte schade⁸. De matigingsbevoegdheid van de feitenrechter kan bovendien verder

¹ Business Development Coordinator, Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP. De auteur schrijft deze bijdrage louter in persoonlijke naam.

² Cass. 22 april 2005, C.04.0194.N, *Arr.Cass.* 2005, 922, *Pas.* 2005, I, p. 919, *RW* 2007-08, 576 en *RABG* 2006, 24. Zie ook de bespreking van dit arrest door B. VAN BAEVEGHEM “Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de woninghuurwet” (noot onder Cass. 22 april 2005, C.04.0194.N), *RABG* 2006, (30) 32.

³ M. DAMBRE, R. BARBAIX en S. STIJNS (eds.), *Handboek algemeen huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 666; F. VERMANDER, *De opzegging van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 746.

⁴ Zie: T. HENS, W. VAN PUTTEN, M. VEGA LEON, J. DEENE, S. VEREecken en S. HEIRBRANT, “De gevolgen van de contractuele aansprakelijkheid” in J. ROODHOOF (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., (II.4-178b) II.4-208-II.4-208g; K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK*, 2012/1, (3) 17-19.

⁵ Cass. 30 januari 2003, C.00.0632.F, *Arr.Cass.* 2003, 270, *JLMB* 2004, 672, *Pas.* 2003, I, p. 227, *RW* 2005-06, 1219 en *TBBR* 2004, 405.

⁶ Cass. 16 januari 1986, 7413, *Arr.Cass.* 1985-86, 683, *Bull.* 1986, 602, *JT* 1986, 404, *Pas.* 1986, I, p. 602, *RCJB* 1991, 5, noot M. FONTAINE, *RRD* 1986, 37, *RW* 1987-88, 1470, noot A. VAN OEVELEN en *TBBR* 1987, 130. Zie ook uitgebreid: S. STIJNS, “Het verbod op rechtsmisbruik van contractuele rechten: lees de bijsluiters voor gebruik!” in S. STIJNS en P. WÉRY (eds.), *De rol van de rechter in het contract*, Brugge, die Keure, 2014, 75-141.

⁷ P. WÉRY, *Droit des obligations*, vol. 1, *Théorie générale du contrat*, Brussel, Larcier, 2011, 137, nr. 113.

⁸ A. DE BOECK en F. VERMANDER, “Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd” in J. ROZIE, J. RUTTEN en A. VAN OEVELEN (eds.), *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (29) 47.

gaan dan een beperking. Het Hof van Cassatie laat namelijk toe dat de feitenrechter in uitzonderlijke omstandigheden de uitoefening van het recht ontzegt⁹ of de tegenovergestelde optie oplegt¹⁰. Zo aanvaardt het Hof van Cassatie dat misbruik van de keuzevrijheid hersteld kan worden door verbeurte van het recht om de gedwongen tenuitvoerlegging te verkrijgen¹¹. Deze materie heeft aanleiding gegeven tot een uiterst casuïstische rechtspraak¹². In praktijk heeft de laatsttijdig opzeggende huurder immers vaak het pand al verlaten, ondanks de eis tot verdere uitvoering van de huurovereenkomst van de verhuurder.

2. *De feiten en procedurele voorgaanden.* De zaak die aanleiding gaf tot onderhavig cassatiearrest betrof een huurovereenkomst naar gemeen recht (meer bepaald voor een kantoorgebouw, een polyvalente ruimte en parkings) die werd gesloten voor een termijn van 9 jaar met ingang van 11 september 2005. De huurovereenkomst voorzag in de mogelijkheid om na afloop van het 6de jaar de huur op te zeggen, op voorwaarde dat een opzegperiode van 6 maanden werd gerespecteerd. Op 5 april 2012 (en dus pas na aanvang van het 7de jaar van de huurovereenkomst) stuurde de huurder een aangetekende brief om de huurovereenkomst te beëindigen, met vermelding van een opzeggingstermijn van 6 maanden, te rekenen vanaf 1 mei 2012. Op deze wijze trachtte de huurder de overeenkomst te beëindigen op 31 oktober 2012.

Op 15 oktober 2012 liet de huurder een dagvaarding betekenen voor het vredegerecht te Zaventem, teneinde de rechtsgeldigheid van de opzegging te laten vaststellen en 2 maanden vermeend onverschuldigde huur terug te vorderen, in combinatie met een schadevergoeding ter waarde van één maand huur. De huurder verliet vervolgens het pand op 31 oktober 2012, en tekende op 20 december 2012 nieuwe huurovereenkomsten voor twee andere panden. De verhuurder stelde een tegenvordering in om de opzegging ongeldig te horen verklaren en de huurder te verplichten om de over-

eenkomst tot op het einde van de negenjarige termijn uit te voeren.

Bij vonnis van 5 november 2013 besliste het vredegerecht te Zaventem dat de opzegging wel degelijk rechtsgeldig gebeurde en het verklaarde dat de huurovereenkomst op 31 oktober 2012 een einde nam. De verhuurder legde zich niet neer bij deze beslissing.

In graad van hoger beroep oordeelde de Nederlandstalige rechtbank van koophandel te Brussel dan weer dat de opzeg laatsttijdig werd gegeven. Ondanks deze vaststelling van laatsttijdige opzegging, ging de rechtbank niet in op de eis van de verhuurder tot volledige uitvoering van de huurovereenkomst tot de contractuele einddatum van 10 september 2014. De appelrechters oordeelden immers dat de keuze van de verhuurder om de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te vorderen in de concrete omstandigheden rechtsmisbruik uitmaakte.

In deze analyse zocht de Nederlandstalige rechtbank van koophandel naar de maatregelen die er door de verhuurder werden genomen om enige schade te beperken en misbruik te vermijden. Het vonnis in hoger beroep van 27 april 2015 steunde de vaststelling van rechtsmisbruik op de volgende elementen: (i) de verhuurder bewees volgens de rechtbank niet dat zij “*daadwerkelijk reële inspanningen*” had geleverd om een nieuwe huurder te vinden voor het pand, (ii) de verhuurder had geweigerd om een gesprek aan te gaan over de teruggavemodaliteiten van het pand, (iii) de keuze tot gedwongen uitvoering van de verhuurder mag volgens de rechtbank niet tot gevolg hebben “*dat deze keuze door het tijdsverloop en het inactief zijn van de verhuurder beschouwd wordt als kennelijk onredelijk*”, en (iv) de rechtbank stelde vast dat dit wel degelijk het geval was omdat het pand gedurende een periode van meer dan 22 maanden tussen de vrijgave van het pand door de huurder (op 31 oktober 2012) en de afloop van de contractuele negenjarige duurtijd van de overeenkomst (op 10 september 2014) leegstond.

⁹ Zie voor rechtspraak: Cass. 8 februari 2001, C.98.0470.N, *Arr.Cass.* 2001, 245, *Pas.* 2001, I, p. 244, *JT* 2002, 475, *RW* 2001-02, 778, noot A. VAN OEVELEN, *TBBR* 2004, 396 en *T.Not.* 2001, 473, noot C. DEWULF; Cass. 1 oktober 2010, C.09.0565.N, *Arr.Cass.* 2010, 2385, *Pas.* 2010, I, p. 2470, *RW* 2011-12, 142, noot S. JANSEN en S. STIJS, *TBBR* 2012, 387, noot P. BAZIER en *TBH* 2011, 77; Cass. 14 oktober 2010, C.09.0608.F, *Act.dr.fam.* 2012, 156, noot A. VAN GYSEL, *Arr.Cass.* 2010, 2507, *Juristenkrant* 2011, 3, *DAOR* 2012, 17, *Not.Fisc.M.* 2014, 263, noot E. ALOFS, *Pas.* 2010, I, p. 2643, *RABG* 2011, 902, noot, *Rev.trim.dr.fam.* 2011, 49 en *RW* 2011-12, 1209; Cass. 6 januari 2011, C.09.0624.F, *Arr.Cass.* 2011, 41, *Pas.* 2011, I, p. 44, *TBBR* 2012, 388, noot P. BAZIER en *TBO* 2011, 109, *Concl. A. HENKES*. Zie voor rechtsleer: S. STIJS, “De creatieve rol van de (cassatie-)rechter in het verbintenissenrecht” in G. HORSMANS en D. VAN GERVEN (eds.), *De magistraat en de professor. Hulde aan Walter Van Gerven*, Brussel, Larcier, 2017, (187) 201-203; S. STIJS en F. AUVRAY, “Abus de droits contractuels dans l’exécution du contrat: critères et sanctions” in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Brussel, Larcier, 2016, (269) 305-320.

¹⁰ Cass. 16 januari 1986, 7413, *Arr.Cass.* 1985-86, 683, *Bull.* 1986, 602, *JT* 1986, 404, *Pas.* 1986, I, p. 602, *RCJB* 1991, 5, noot M. FONTAINE, *RRD* 1986, 37, *RW* 1987-88, 1470, noot A. VAN OEVELEN en *TBBR* 1987, 130; Cass. 27 februari 2004, *Res Jur.Imm.* 2004, 189; E. SWAENEPOEL, *De contractpartijen door de rechter uitgekleeft?*, Brussel, Larcier, 2014, 33; S. STIJS en F. AUVRAY, “Abus de droits contractuels dans l’exécution du contrat: critères et sanctions” in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Brussel, Larcier, 2016, (269) 303-305.

¹¹ Zie bv. Cass. 6 januari 2011, C.09.0624.F, *Arr.Cass.* 2011, 41, *Pas.* 2011, I, p. 44, *TBBR* 2012, 388, noot P. BAZIER en *TBO* 2011, 109, *Concl. A. HENKES*. Zie ook: T. HENS, W. VAN PUTTEN, M. VEGA LEON, J. DEENE, S. VEREecken en S. HEIRBRANT, “De gevolgen van de contractuele aansprakelijkheid” in J. ROODHOOF (ed.), *Bestendig Handboek Verbintenissenrecht*, Mechelen, Kluwer, losbl., (II.4-178b), II.4-189p-II.4-200, nrs. 1900-1902/003.

¹² N. VAN DE SYPE, “Over het keuzerecht van artikel 1184, lid 2 BW en rechtsmisbruik” (noot onder Kh. Brussel 29 juni 2007), *RABG* 2008, (626) 628-629; S. STIJS, “De creatieve rol van de (cassatie-)rechter in het verbintenissenrecht” in G. HORSMANS en D. VAN GERVEN (eds.), *De magistraat en de professor. Hulde aan Walter Van Gerven*, Brussel, Larcier, 2017, (187) 201.

In het geannoteerde arrest nam het Hof van Cassatie echter geen genoegen met voormelde motivering van de beslissing van de appelrechters, en verwees de zaak naar de rechtbank van koophandel te Antwerpen. Het Hof van Cassatie meende immers dat bovenvermelde feitelijke omstandigheden en vaststellingen niet volstonden om te besluiten dat de verhuurder rechtsmisbruik pleegde door te opteren voor de gedwongen uitvoering van de overeenkomst. Zodoende werd het aangevochten vonnis vernietigd, met uitdrukkelijke verwijzing naar het gebrek aan vaststelling dat het door de verhuurder nagestreefde voordeel buiten verhouding stond tot het berokkende nadeel aan de huurder.

3. De matigende rol van de rechter bij rechtsmisbruik. Het algemene rechtsbeginsel van het verbod op rechtsmisbruik vindt zijn oorsprong in artikel 1134, derde lid van het Burgerlijk Wetboek, krachtens hetwelk overeenkomsten te goeder trouw ten uitvoer moeten worden gebracht¹³. Zo koppelt het Hof van Cassatie het verbod van misbruik van contractuele rechten aan de matigende of beperkende werking van de goede trouw¹⁴. Rechtsmisbruik wordt door het Hof van Cassatie gedefinieerd als een uitoefening van een subjectief recht op een wijze die kennelijk de grenzen van de normale uitoefening ervan door een redelijke en voorzichtige persoon te buiten gaat¹⁵. Door het feit dat enkel “kennelijk” onredelijke of onbillijke handelwijzen kunnen worden gesanctioneerd, spreekt men hier van een marginale controlebevoegdheid van de rechter¹⁶. Deze zal zich immers terughoudend moeten opstellen en enkel tussenkomen wanneer hij overtuigd is dat iedere normale, voorzichtige en redelijke beoordelaar tot hetzelfde besluit zou komen¹⁷.

Naast voormelde algemene definitie van rechtsmisbruik, ontwikkelde de rechtspraak een reeks (niet exhaustieve) bijkomende, bijzondere criteria voor de *in concreto*-beoordeling van de feitelijke situatie¹⁸. Zo kan er sprake zijn van rechtsmisbruik in geval van een rechtsuitoefening (i) met de loutere bedoeling om de wederpartij te schaden, (ii) waarbij tussen verschillende wijzen van uitoefening met eenzelfde nut, de voor de wederpartij meest schadelijke wijze wordt gekozen, (iii) zonder een redelijk en voldoende belang, die

schade berokkent aan de wederpartij, (iv) die een voordeel veroorzaakt dat buiten verhouding staat tot het nadeel dat aan de wederpartij wordt berokkend (gekend als het proportionaliteits- of evenredigheids criterium) of (v) die in strijd is met het rechtmatig vertrouwen of de legitieme verwachtingen van de wederpartij.

In casu verweet de verhuurder in haar cassatievoorziening dat het bestreden beroepsvonnis geen enkele overweging bevatte om vast te stellen dat het recht van de verhuurder om de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te vorderen *in concreto* op één van bovenvermelde wijzen zou zijn uitgeoefend. Bovenstaand arrest verwijst bovendien uitdrukkelijk naar het proportionaliteitscriterium als één van de maatstaven van het principe van rechtsmisbruik. Nochtans lijken de beroepsrechters wel degelijk een bepaalde proportionaliteitstoets te hebben gehanteerd. Zo verwezen de appelrechters naar de kennelijk onredelijke keuze van de verhuurder om in de concrete omstandigheden (met name het tijdsverloop en inactief blijven van de verhuurder, het gebrek aan bewijs van reële inspanningen om een nieuwe huurder te zoeken en het “*botweg*” weigeren om in te gaan op een voorstel om de concrete modaliteiten van teruggave te bespreken) de uitvoering *in natura* van de huurovereenkomst te blijven eisen.

In onderhavig cassatiearrest meent het Hof van Cassatie echter dat het bestreden vonnis niet de nodige vaststellingen deed om tot misbruik van keuzerecht te besluiten. Zodoende meent het Hof van Cassatie dat de Nederlandstalige rechtbank van koophandel te Brussel haar beslissing niet naar behoren motiveerde door “*op die enkele gronden te oordelen dat de eiseres schuldig is aan rechtsmisbruik en bijgevolg haar recht om de gedwongen uitvoering van de huurovereenkomst te verkrijgen heeft verbeurd*”. Jammer genoeg zorgt de gekende stijl en techniek van het Hof van Cassatie ervoor dat de motivering van zijn eigen arrest beperkt is tot bovenvermelde vaststelling. Men kan echter aannemen dat volgens het Hof van Cassatie niet werd voldaan aan het algemene noch één van de bijzondere criteria van rechtsmisbruik. Het tweede onderdeel van het cassatiemiddel verwijt

¹³ Cass. 14 oktober 2010, C.09.0608.F, *Act.dr.fam.* 2012, 156, noot A. VAN GYSEL, *Arr.Cass.* 2010, 2507, *Juristenkrant* 2011, 3, *DAOR* 2012, 17, *Not.Fisc.M.* 2014, 263, noot E. ALOFS, *Pas.* 2010, I, p. 2643, *RABG* 2011, 902, noot, *Rev.trim.dr.fam.* 2011, 49 en *RW* 2011-12, 1209.

¹⁴ Cass. 19 september 1983, *Arr.Cass.* 1983, 52, *Bull.* 1984, 55, *JT* 1985, 56, noot S. DUFRENE, *JTT* 1984, 57, *Pas.* 1984, I, p. 55, *RCJB* 1986, 282, noot J. Fagnart, *RW* 1983-84, 1480, *TBH* 1984, 276, noot W. RAUWS en *TSR* 1983, 486; Cass. 17 mei 1990, *Arr.Cass.* 1989-90, 1188, *Bull.* 1990, 1061, *JT* 1990, 442, *Pas.* 1990, I, p. 1061, *RCJB* 1990, 595, noot J. HEENEN, *RW* 1990-91, 1085, *Res.Jur.Imm.* 1991, 121, *T.Not.* 1990, 402, noot en *TBH* 1991, 207, noot S. CNUDE. Zie ook: A. DE BOECK en F. VERMANDER, “Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd” in J. ROZIE, J. RUTTEN en A. VAN OEVELEN (eds.), *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (29) 38; O. VANDEN BERGHE, “De keuze van de schuld-eiser voor de uitvoering in natura boven de ontbinding van de overeenkomst” (noot onder Kh. Brussel 21 juni 1999), *AJT* 1999-2000, (511) 514.

¹⁵ Cass. 10 september 1971, F-19710910-2, *Arr.Cass.* 1972, 31, *Concl.* W.J. GANSHOF VAN DER MEERSCH, *Pas.* 1972, I, p. 28, noot en *RCJB* 1976, 300, noot P. VAN OMMESLAGHE.

¹⁶ A. DE BOECK en F. VERMANDER, “Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd” in J. ROZIE, J. RUTTEN en A. VAN OEVELEN (eds.), *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (29) 40.

¹⁷ A. DE BOECK, “Rechtsmisbruik” in E. DIRIX en A. VANOEVLEN (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Commentaren met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2011, losbl., (119) 136-137.

¹⁸ Zie voor een uitgebreide bespreking van deze criteria: S. STIJNS en F. AUVRAY, “Abus de droits contractuels dans l’exécution du contrat: critères et sanctions” in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Brussel, Larcier, 2016, (269) 285-289; P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge*, II, *Les obligations*, I, Brussel, Bruylant, 2013, 89-92; A. DE BOECK en F. VERMANDER, “Rechtsmisbruik in het contractenrecht: de rechtsuitoefening aan banden gelegd” in J. ROZIE, J. RUTTEN en A. VAN OEVELEN (eds.), *Rechtsmisbruik*, Antwerpen, Intersentia, 2015, (29) 38-44.

immers dat de aangehaalde motieven van het bestreden vonnis niet van die aard waren om de beslissing te kunnen rechtvaardigen luidens dewelke de verhuurder misbruik van het keuzerecht zou hebben gepleegd. Door aanvaarding van dit onderdeel, lijkt het Hof van Cassatie dan ook te waarschuwen dat men niet lichtzinnig mag omspringen met de matigingsbevoegdheid. De rechter moet dan ook steevast duidelijk motiveren welke feiten en gedragingen rechtsmisbruik van het keuzerecht uitmaken¹⁹ en welk criterium van rechtsmisbruik werd toegepast²⁰.

4. *De rol van de verhuurder bij laattijdige opzegging.* Naast een herinnering aan de motiveringsverplichting van de rechter bij het uitoefenen van de matigingsbevoegdheid, belicht onderhavig arrest eveneens de houding van de verhuurder bij laattijdige opzeg. De gedragingen van de verhuurder spelen een belangrijke rol bij het nagaan of er al dan niet sprake zou zijn van rechtsmisbruik²¹. Zo zou er in geval van een laattijdige opzegging sneller sprake kunnen zijn van rechtsmisbruik, wanneer de schuldeiser niet inging op constructieve voorstellen van de schuldenaar²² of hier niet of laattijdig op reageerde²³.

Ook in het bestreden vonnis was de houding van de verhuurder een cruciale factor in de marginale toetsing door de rechter. Zo verwezen de appelrechters (en vervolgens het Hof van Cassatie) naar volgende gedragingen van de verhuurder: (i) het gebrek aan bewijs van “*daadwerkelijk reële inspanningen*” om een nieuwe huurder te vinden, (ii) de keuze om de gedwongen uitvoering na te streven en de interactie van deze keuze met “*het tijdsverloop en het inactief blijven van de verhuurder*”, (iii) het “*botweg*” weigeren van de verhuurder om in te gaan op de vraag om de concrete teruggavemodaliteiten van het verhuurde pand te bespreken en (iv) het feit dat de verhuurder “*perfect deze modaliteiten had kunnen bespreken en regelen, zij het desgevallend onder voorbehoud van haar rechten*”. Het Hof van Cassatie meende echter dat de feitenrechter uit bovenvermelde vaststellingen niet wettig had kunnen afleiden dat er sprake was van rechtsmisbruik in hoofde van de verhuurder. Ook voor dit aspect stuiten we helaas op de beperkte motivering van het cassatie-arrest. Het blijft bijgevolg gissen of het Hof van Cassatie meent dat bovenvermelde gedragingen in ieder geval de grens van de kennelijke redelijkheid niet overschrijden, of dat het Hof van Cassatie eerder van oordeel is dat de appelrechters de feiten onvoldoende aan de algemene of bijzondere criteria van rechtsmisbruik hebben getoetst.

¹⁹. S. STIJNS en F. AUVRAY, “Abus de droits contractuels dans l’exécution du contrat: critères et sanctions” in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Brussel, Larcier, 2016, (269) 305.

²⁰. Zie ook in die zin: S. STIJNS en F. AUVRAY, “Abus de droits contractuels dans l’exécution du contrat: critères et sanctions” in M. DUPONT (dir.), *Les obligations contractuelles*, Brussel, Larcier, 2016, (269) 283 met verwijzing naar Cass. 30 januari 2003, C.00.0632.F, *Arr. Cass.* 2003, 270, *JLMB* 2004, 672, *Pas.* 2003, I, p. 227, *RW* 2005-06, 1219 en *TBBR* 2004, 405.

²¹. Zie rechtspraak aangehaald door K. DE GREVE, “Huur en gerechtelijke ontbinding: enkele topics”, *NNK*, 2012/1, (3) 17, nr. 40.

²². N. VAN DE SYPE, “Over het keuzerecht van artikel 1184, lid 2 BW en rechtsmisbruik” (noot onder Kh. Brussel 29 juni 2007), *RABG* 2008, (626) 628-629; O. VANDEN BERGHE, “De keuze van de schuldeiser voor de uitvoering in natura boven de ontbinding van de overeenkomst” (noot onder Kh. Brussel 21 juni 1999), *AJT* 1999-2000, (511) 515.

²³. B. VAN BAEVEGHEM, “Struikelen over een ontijdige opzegging: enkele wolfjizers en schietgeweren van de woninghuurwet” (noot onder Cass. 22 april 2005, C.04.0194.N), *RABG* 2006, (30) 33; B. VAN DEN BERGH, “Omtrent de ontijdige opzeg: tijdig reageren is de boodschap” (noot onder Brussel 27 februari 2008), *RW* 2008-09, (1565) 1566.