

---

**HOF VAN CASSATIE 24 SEPTEMBER 2009**


---

**VERBINTENISSEN UIT OVEREENKOMST****Nakoming verbintenissen – Exceptie van niet-uitvoering**

*Uit de enkele omstandigheid dat de niet-uitvoering van zijn verbintenissen door een contractant niet ernstig genoeg is om de wederkerige overeenkomst te zijnen laste te ontbinden, kan niet worden afgeleid dat de medecontractant, die zich op de niet-uitvoeringsexceptie beroept om tot het opschorten van de eigen verbintenissen over te gaan, hierdoor een ernstige fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst te zijnen laste rechtvaardigt.*

**OBLIGATIONS CONVENTIONNELLES****Exécution de l'obligation – Exception de non-exécution**

*Il ne peut se déduire de la seule circonstance que l'inexécution de ses engagements par un contractant n'est pas suffisamment grave pour prononcer la résolution du contrat synallagmatique à sa charge, que le cocontractant, qui invoque l'exception d'inexécution pour procéder à la suspension de ses propres engagements, commet ainsi une faute grave justifiant la résolution du contrat à sa charge.*

*S.A./V.G. en H.C.*

*Zet.: Gh. Londers (voorzitter), R. Boes (afdelingsvoorzitter), E. Dirix, B. Deconinck en A. Smetryns (raadsheren)*

*OM: Ch. Vandewal (advocaat-generaal)*

*Pl.: Mr. J.-M. Nelissen-Grade*

**I. Rechtspleging voor het Hof**

Het cassatieberoep is gericht tegen het vonnis, op 8 februari 2008 in hoger beroep gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Gent.

Raadsheer Alain Smetryns heeft verslag uitgebracht.

Advocaat-generaal Christian Vandewal heeft geconcludeerd.

**II. Cassatiemiddelen**

De eiseres voert in haar verzoekschrift twee middelen aan.

**Eerste middel**

*Geschonden wettelijke bepalingen*

– artikel 149 van de Grondwet;

– de artikelen 1102, 1142, 1184, 1728, 2°, 1741 en 1760, van het Burgerlijk Wetboek;

– het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten;

– het algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk het de taak is van de rechter op de hem regelmatig voorgedragen feiten, de geldende rechtsregel toe te passen.

*Aangevochten beslissingen*

*De appelrechters verklaren de tussen partijen gesloten huurovereenkomst ontbonden in het nadeel van de eiseres, veroordelen de eiseres tot betaling van een bedrag van 3.350 EUR achterstallige huurgelden en van 2.010 EUR wederverhuuringsvergoeding, en verlenen aan de verweerdere voorbe-*

*houd voor verdere schade, op grond van de volgende motieven:*

“6.2

*Bij de beoordeling van het geschil zoals geformuleerd in het vonnis van 26 juni 2006 is het essentieel na te gaan of er voldoende gegevens voorliggen die erop wijzen dat het litigieuze appartement niet voldeed aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.*

6.3

*In tegenstelling tot de eerste rechter is deze rechtbank van oordeel dat geen bewijs wordt geleverd van enig geweld bij het opstellen van de tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Overeenkomstig artikel 1112 van het Burgerlijk Wetboek moet het geweld van dien aard zijn dat het op een redelijk mens moet indruk maken en hem kan doen vrezen dat hij zelf of zijn vermogen aan een aanzienlijk en dadelijk kwaad is blootgesteld.*

*Het feit dat de bestuurder van de NV Agence Rosseel de afgifte van de sleutel zou weigeren bij niet-ondertekening van de plaatsbeschrijving zou in de concrete omstandigheden waarin de (eiseres) zich bevond bijzonder onaangenaam zijn geweest, doch dit is onvoldoende om van geweld te spreken.*

*Bovendien bevond de (eiseres) zich in de mogelijkheid om zich overeenkomstig artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek tot de vrederechter te wenden met het oog op de aanstelling van een deskundige, wat de (eiseres) naliet (in haar schrijven van 10 augustus 2004 dreigt de (eiseres) hier trouwens mee, zodat de procedure haar wel degelijk bekend was).*

De plaatsbeschrijving is rechtsgeldig en buiten enkele mineure gebreken welke wel degelijk werden genoteerd kan hieruit geen onbewoonbaarheid worden afgeleid.

Evenmin kan dit worden afgeleid uit de vaststellingen welke op 23 augustus 2004 op verzoek van de (eiseres) werden gedaan door de gezondheidsdienst van de stad Gent. De door deze gespecialiseerde dienst gemaakte bemerkingen worden in 4 punten samengevat: 1° de ijskast is vuil en de bevoering van de nis is vervuild (de opmerking dat zij zou oververhitten werd genoteerd omdat de (eiseres) dit voorhiield, doch dit werd niet vastgesteld), 2° in de badkamer staat de bidet los op de bevoering en lekt deze aan de afvoer omdat deze niet goed aangesloten is op de afvoerbuis, 3° in de slaapkamer 1 en 2 vertonen de terrasdeuren onderaan houtrot en 4° de berging naast slaapkamer 3 vertoont sporen van schimmel op het plafond in de hoek met de achtergevelmuur.

Ook de plaatsopneming door de vrederechter van 16 februari 2005 laat geenszins toe aan te nemen dat het appartement dermate ernstige gebreken zou vertonen dat het niet zou voldoen aan de elementaire eisen van veiligheid, gezondheid en hygiëne.

Weliswaar worden een aantal mankementen vastgesteld (lichtpunten die niet werken, gaten in de muur van een verwijderd rek welke niet werden gestopt, de oven die als geheel niet werkt door een te kleine zekering,...) maar ook worden een aantal opmerkingen van de (eiseres) weerlegd (de vaatwas werkt bv. wel naar behoren, het appartement wordt proper genoemd,...).

Aangaande het eerder vastgestelde 'houtrot' aan de terrasdeuren staat omschreven: 'Dicht bij de deur is er een vlek te zien van waterinfiltratie. In de hoek links is dat ook het geval. Heel zwaarwichtig is dit niet maar de onderkant van het draaiend gedeelte van de deur is wel rot. Op de kamer ernaast is er evenzeer door de zorgen van de eiseres laminaat parket gelegd. Dat is ook het geval met de bekleding van de deurlijst links. Ook het raam vertoont vetustiteit. Op de kamer gans links (...). In deze kamer gaat het raam moeilijk open. In de hoek van een kleine berging is er bovenaan schimmel en dit paalt hier aan een buitenmuur zodat er hier wellicht een koude brug is (...)'.  
'

Dat het appartement een aantal gebreken vertoonde staat vast. Evenwel blijkt dat deze niet voldoende waren om op grond van artikel 2 woninghuurwet de overeenkomst te ontbinden in het nadeel van de verhuurders.

De (eiseres) had conform de wettelijke bepalingen de nodige stappen kunnen zetten om desnoods via de vrederechter, het herstel van één en ander te bekomen, maar voor een huurontbinding waren de voorliggende gebreken en defecten onvoldoende.

#### 6.4

De niet-betaling van de huurgelden door de (eiseres) maakt

dan ook een zwaarwichtige miskennis van de verplichtingen van de (eiseres) op grond van de huurovereenkomst uit die de ontbinding in het nadeel van de (eiseres) rechtvaardigt.

#### 6.5

Nu de (eiseres) de sleutels van het appartement pas terug overhandigde aan de (verweerders) op het ogenblik van de plaatsopneming door de vrederechter (16 februari 2005) is zij tot en met de maand februari 2005 huurgelden verschuldigd (onbetaald vanaf oktober tot februari = 670 EUR x 5 = 3.350 EUR). De gevorderde wederverhurlingsvergoeding ten belope van 3 maanden huur komt eveneens passend voor (670 EUR x 3 = 2.010 EUR)."

#### Grieven

##### EERSTE ONDERDEEL

Overeenkomstig artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek strekt een overeenkomst die wettig is aangegaan de partijen die ze hebben aangegaan tot wet. Uit deze bepaling en uit artikel 1728, 2°, van het Burgerlijk Wetboek vloeit voort dat de huurder gehouden is om de huurprijs op de bepaalde termijnen te voldoen.

In het geval de partijen verbonden zijn door een wederkerige overeenkomst mag een partij de uitvoering van haar verbintenissen evenwel opschorten indien zij bewijst dat haar medecontractant in gebreke is gebleven diens verbintenissen uit die overeenkomst uit te voeren (het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten en de artikelen 1102, 1142 en 1184 van het Burgerlijk Wetboek). Indien de medecontractant definitief in gebreke blijft om zijn verbintenissen naar behoren uit te voeren, kan de partij die de uitvoering van haar verbintenissen opschortte (deels) van haar verbintenis worden bevrijd.

Uit het enkele feit dat de fout van de verhuurder niet zwaarwichtig genoeg is om de ontbinding te zijnen laste uit te spreken, volgt niet noodzakelijk dat deze fout niet ernstig genoeg is om de huurder toe te laten om op grond van deze fout de uitvoering van de eigen verbintenissen op te schorten.

Ter zake voerde de eiseres aan dat het gehuurde goed een aantal ernstige gebreken vertoonde en dat zij om die reden slechts een zeer beperkt genot van het gehuurde goed kon hebben en had gehad, zodat zij hoogstens gehouden kon zijn tot betaling van 25% van de overeengekomen huurprijs.

Met name voerde de eiseres op de vijfde bladzijde van haar conclusie, ingediend op 30 januari 2007 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, aan:

"Schadevergoeding: door de eerste rechter werd als minder-genot 75% van de huurprijs en de provisie voor de kosten toegekend. Dit is zeker terecht, nu (eiseres) niet ten volle het genot heeft gehad van het gehuurde goed, maar bovendien ook te veel betaalde aan provisie voor kosten, gelet op het

*feit dat bijvoorbeeld de elektrische installatie in een zeer slechte toestand verkeerde.”*

*De eiseres voerde aldus impliciet doch zeker aan dat zij de uitvoering van haar betalingsverbintenis mocht opschorten nu de verweerders in gebreke waren gebleven hun verbintenissen uit de overeenkomst uit te voeren, en met name hun verplichting om aan de eiseres ten volle het genot te verschaffen van het gehuurde goed. De eiseres beriep zich aldus impliciet doch zeker op de exceptie van niet-uitvoering.*

*De appelrechters veroordelen de eiseres tot betaling van de volledige huurprijs en beslissen dat de fout van verweerders niet ernstig genoeg is om de ontbinding van de overeenkomst te hunnen nadele uit te spreken.*

*De appelrechters laten evenwel na te onderzoeken of de verweerders een contractuele fout hebben begaan door een gebrekkig goed ter beschikking van de eiseres te stellen en of deze fout ernstig genoeg is om aan de eiseres toe te laten zich op de exceptie van niet-uitvoering te beroepen.*

*Door derhalve te beslissen dat de eiseres gehouden is tot betaling van de volledige huurprijs, zonder te onderzoeken of de eiseres op grond van de artikelen 1102, 1142 en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten het recht had om haar betalingsverplichting op te schorten wegens de contractuele wanprestatie van de verweerders en vervolgens definitief bevrijd was gelet op het feit dat de verweerders definitief in gebreke bleven hun verbintenissen uit te voeren, schenden de appelrechters de artikelen 1102, 1142, 1184 en 1728, 2°, van het Burgerlijk Wetboek en het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten.*

*Uit het enkele feit dat de fout van verweerders niet ernstig genoeg was om de ontbinding van de overeenkomst uit te spreken te hunnen laste konden de appelrechters niet naar recht afleiden dat deze fout niet ernstig genoeg was om de eiseres toe te laten zich op de exceptie van niet-uitvoering te beroepen (schending van de art. 1102, 1142 en 1184 van het Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten).*

*De appelrechters laten verder na te antwoorden op het verweer van de eiseres dat zij hoogstens gehouden kon zijn tot betaling van 25% van de huurprijs gelet op de gebreken die het gehuurde goed vertoonde en het mindergenot dat zij dus had. Aldus schenden zij artikel 149 van de Grondwet.*

#### TWEEDE ONDERDEEL

*Overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek is, in wederkerige contracten, de ontbindende voorwaarde altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt. In dit geval is het contract niet van rechtswege ontbonden. De partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd, heeft de keus om ofwel*

*de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, wanneer de uitvoering mogelijk is, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, met schadevergoeding.*

*Artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat het huurcontract wordt ontbonden door de niet-nakoming van hun verplichtingen door de verhuurder of de huurder.*

*Een huurovereenkomst kan overeenkomstig voormelde bepalingen enkel ontbonden worden ten nadele van één van de partijen wanneer aan die partij een ernstige tekortkoming verweten kan worden. De ernst van de tekortkoming dient beoordeeld te worden aan de hand van de concrete omstandigheden van de zaak.*

*Overeenkomstig het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten, zoals vervat in de artikelen 1102 en 1184 van het Burgerlijk Wetboek, mag, in een wederkerige overeenkomst een partij de uitvoering van haar verbintenissen opschorten indien zij bewijst dat haar medecontractant in gebreke is gebleven zijn verbintenissen uit die overeenkomst uit te voeren en totdat hij die uitvoert. Een partij die haar verbintenissen uit de overeenkomst niet nakomt, maar die zich in dit verband wettig beroept op de exceptie van niet-uitvoering, begaat geen ernstige fout die aanleiding kan geven tot ontbinding van de overeenkomst te haren nadele in de zin van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Ter zake voerde de eiseres aan dat het gehuurde goed een aantal ernstige gebreken vertoonde en dat zij om die reden slechts een zeer beperkt genot van het gehuurde goed kon hebben en had gehad, zodat zij hoogstens gehouden kon zijn tot betaling van 25% van de overeengekomen huurprijs. Aldus voerde de eiseres impliciet doch zeker aan dat zij het recht had om, wegens de fout van de verweerders, met name het terbeschikkingstellen van een appartement dat gebreken vertoonde, haar betalingsverplichting minstens gedeeltelijk op te schorten en dat derhalve het niet betalen van de huurprijs geen fout uitmaakte, minstens geen ernstige fout in de zin van artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Met name voerde eiseres op de vijfde bladzijde van haar conclusie, ingediend op 30 januari 2007 ter griffie van de rechtbank van eerste aanleg te Gent, aan:*

*“Schadevergoeding: door de eerste rechter werd als mindergenot 75% van de huurprijs en de provisie voor de kosten toegekend. Dit is zeker terecht, nu (de eiseres) niet ten volle het genot heeft gehad van het gehuurde goed, maar bovendien ook te veel betaalde aan provisie voor kosten, gelet op het feit dat bijvoorbeeld de elektrische installatie in een zeer slechte toestand verkeerde.”*

*De rechter had de verplichting om op deze door de eiseres aangevoerde feitelijke gegevens de rechtsregel correct toe te passen (algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk het de taak is van de rechter op de hem regelmatig voorgedragen feiten de geldende rechtsregel toe te passen) en diende dan ook te*

*onderzoeken of de eisers, gelet op de concrete omstandigheden van de zaak, en met name gelet op de door de appelrechters vastgestelde gebreken, gerechtigd was haar betalingsverplichting op te schorten en of de niet-betaling van de huurprijs, eveneens gelet op de concrete omstandigheden, een fout uitmaakte die ernstig genoeg was om aanleiding te geven tot de ontbinding van de overeenkomst ten nadele van de eiseres.*

*De appelrechters stellen vast dat het gehuurde goed een aantal gebreken vertoonde, maar dat deze niet voldoende waren om op grond van artikel 2 van de woninghuurwet de overeenkomst te ontbinden in het nadeel van de verweerders.*

*De appelrechters leiden uit deze overweging af dat de niet-betaling van de huurgelden door de eiseres een zwaarwichtige miskennis uitmaakt van haar verplichtingen op grond van de huurovereenkomst, die de ontbinding in het nadeel van de eiseres rechtvaardigt.*

*Het enkele feit dat de verweerders geen fout hebben begaan die ernstig genoeg was om op grond daarvan de overeenkomst te ontbinden ten nadele van de verweerders, impliceert echter niet noodzakelijk dat de verweerders geen fout hebben begaan op grond waarvan de eiseres haar betalingsverplichting kon opschorten. Uit het enkele feit dat de verweerders geen fout hebben begaan die ernstig genoeg is om de ontbinding van de overeenkomst te hunnen laste te rechtvaardigen, konden de appelrechters dan ook niet wettig afleiden dat de eiseres wel een fout heeft begaan die ernstig genoeg is om de ontbinding van de overeenkomst te haren nadele te rechtvaardigen. De appelrechters dienden op grond van de concrete omstandigheden van de zaak, en dus met inachtneming van de vastgestelde gebreken, te onderzoeken of de niet-betaling van de huurprijs in de concrete omstandigheden van de zaak gerechtvaardigd was en al dan niet een fout uitmaakte die ernstig genoeg was om de overeenkomst ten laste van de eiseres te ontbinden.*

*Door na te laten te antwoorden op het verweer van de eiseres dat zij er niet toe gehouden was de gehele huurprijs te betalen en (impliciet) derhalve geen zware fout beging door haar betalingsverplichting op te schorten, schenden de appelrechters artikel 149 van de Grondwet.*

*Door verder te beslissen dat de eiseres door het niet betalen van de huurprijs een ernstige fout heeft begaan die de ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding rechtvaardigt zonder hierbij rekening te houden met de concrete omstandigheden van de zaak en met name met het feit dat het gehuurde goed gebreken vertoonde die volgens de eiseres het inroepen van de exceptie van niet-uitvoering konden rechtvaardigen, en door verder uit de enkele vaststelling dat de verweerders geen fout hebben begaan die ernstig genoeg is om de overeenkomst te hunnen nadele te ontbinden, af te leiden dat het niet betalen van de huurprijs door de eiseres een ernstige fout uitmaakt die de ontbinding van de overeenkomst te haren laste rechtvaardigt, verantwoordt de appel-*

*rechters hun beslissing niet naar recht (schending van de art. 1102, 1184 en 1741 van het Burgerlijk Wetboek en van het algemeen rechtsbeginsel van exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten).*

*Door aldus na te laten op de door de eiseres aangevoerde feiten de correcte rechtsregel, en meer bepaald het algemeen rechtsbeginsel van de exceptie van niet-uitvoering, toe te passen, schenden de appelrechters nog het algemeen rechtsbeginsel volgens hetwelk het de taak is van de rechter op de hem regelmatig voorgedragen feiten de geldende rechtsregel toe te passen.*

*Door ten slotte op grond van de hierboven aangegeven overwegingen de eiseres te veroordelen tot betaling van een wederverhuringsvergoeding, schenden de appelrechters nog de artikelen 1184, 1741 en 1760 van het Burgerlijk Wetboek.*

(...)

### III. Beslissing van het Hof

#### Beoordeling

##### Eerste middel

##### TWEDE ONDERDEEL

1. Krachtens artikel 1184, 1<sup>ste</sup> lid, van het Burgerlijk Wetboek is de ontbindende voorwaarde in wederkerige contracten altijd stilzwijgend begrepen, voor het geval dat een van beide partijen haar verbintenis niet nakomt.

Krachtens artikel 1184, 2<sup>de</sup> lid, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de partij jegens wie de verbintenis niet is uitgevoerd de keuze om ofwel de andere partij te noodzaken de overeenkomst uit te voeren, ofwel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen met schadevergoeding.

Krachtens artikel 1184, 3<sup>de</sup> lid, van het Burgerlijk Wetboek moet de ontbinding van de overeenkomst in rechte worden gevorderd.

De rechter die uitspraak moet doen over de vordering tot ontbinding van een wederkerige overeenkomst, dient de omvang en de draagwijdte te onderzoeken van de door de partijen aangegane verbintenissen en, aan de hand van de feitelijke omstandigheden, te beoordelen of de aangevoerde wanprestatie voldoende ernstig is om de ontbinding uit te spreken.

2. In een wederkerige overeenkomst heeft iedere partij die bewijst dat haar medecontractant in gebreke is gebleven zijn verbintenissen met betrekking tot die overeenkomst uit te voeren de mogelijkheid om, gelet op de onderlinge afhankelijkheid van hun wederkerige verbintenissen, de uitvoering van haar eigen verbintenis op te schorten en het nakomen ervan uit te stellen zolang de wederpartij de hare niet uitvoert.

Het algemeen rechtsbeginsel van de exceptie van niet-uitvoering laat toe dat de contractant, zonder tussenkomst van

de rechter, overgaat tot het opschorten van de uitvoering van de eigen verbintenissen.

De rechter dient na te gaan of de partij die zich op de exceptie van niet-uitvoering beroept, bewijst dat haar medecontractant in gebreke is gebleven zijn wederkerige verbintenissen uit te voeren, en of de exceptie niet werd ingeroepen buiten de grenzen van de onderlinge afhankelijkheid van de wederkerige verbintenissen.

3. Uit de enkele omstandigheid dat de niet-uitvoering van zijn verbintenissen door een contractant niet ernstig genoeg is om de wederkerige overeenkomst te zijnen laste te ontbinden, kan niet worden afgeleid dat de medecontractant, die zich op de niet-uitvoeringsexceptie beroept om tot het opschorten van de eigen verbintenissen over te gaan, hierdoor een ernstige fout begaat die de ontbinding van de overeenkomst te zijnen laste rechtvaardigt.

4. De appelrechters oordelen dat:

- het vaststaat dat het appartement een aantal gebreken vertoonde;
- deze gebreken evenwel niet voldoende waren om op grond van artikel 2 van de woninghuurwet de overeenkomst te ontbinden in het nadeel van de verweerders, die het appartement verhuurden;
- de niet-betaling van de huurgelden door de eiseres dan ook een zwaarwichtige miskennis uitmaakt van haar verplich-

tingen op grond van de huurovereenkomst, die de ontbinding van deze overeenkomst in haar nadeel rechtvaardigt.

Door aldus te oordelen, miskennen de appelrechters het algemeen rechtsbeginsel van de exceptie van niet-uitvoering inzake wederkerige overeenkomsten.

Het onderdeel is in zoverre gegrond.

#### OVERIGE GRIEVEN

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

#### *Dictum*

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis, behalve in zoverre het uitspraak doet over het incidenteel beroep en het principaal hoger beroep ontvankelijk 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 Dendermonde, zitting houdend in hoger beroep.

(...)