

**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 1728bis, § 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 tenietge-

gaan, kan de huurder naargelang de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen.

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 onmogelijkheid 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.

5. 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*”, verantwoord hun beslissing niet naar recht.

Het onderdeel is gegrond.

*Overige grieven*

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

**Dictum**

Het Hof,

Vernietigt het bestreden vonnis in zoverre het oordeelt over de vordering van de eisers 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.

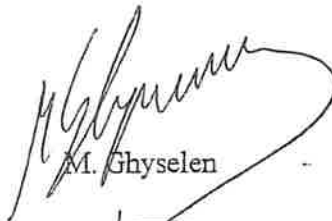
Houdt de kosten aan en laat de beslissing daaromtrent aan de feitenrechter over.

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

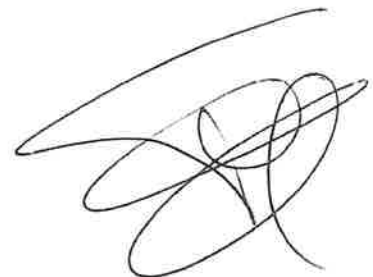
Dit arrest is gewezen te Brussel door het Hof van Cassatie, eerste kamer, samengesteld uit sectievoorzitter Eric Dirix, als voorzitter, sectievoorzitter Geert Jocqué, en de raadsheren Bart Wylleman, Sven Mosselmans en Myriam Ghyselen, en in openbare rechtszitting van 26 mei 2023 uitgesproken door sectievoorzitter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



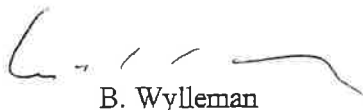
E. Van Isterdael



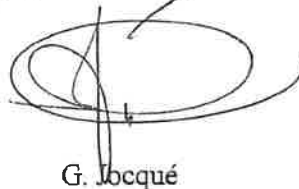
M. Ghyselen



S. Mosselmans



B. Wylleman



G. Jocqué



E. Dirix