

Regionalisering van de wet op de handelshuurovereenkomsten: korte opmerkingen en gevolgen voor de franchiseovereenkomsten in het Waalse Gewest

Sinds de regionalisering van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten heeft de Waalse wetgever reeds gebruik gemaakt van zijn nieuwe bevoegdheid door die regelgeving op verschillende punten te wijzigen.

Van de wijzigingen in kwestie zijn de wijzigingen die door het programmadecreet van 17 juli 2018 zijn ingevoerd, van cruciaal belang voor de franchiseovereenkomsten in het Waalse Gewest.

In dit geval voegt het decreet de volgende twee paragrafen toe aan artikel 1 van de wet op de handelshuurovereenkomsten:

§ 2. Deze afdeling is ook volledig van toepassing op de huurovereenkomsten gesloten in het kader van een commerciële samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 1.11, 2°, van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013.

§ 3. Elk beding dat uitsluitend betrekking heeft op de lokalen die voor de exploitatie van een bepaald merkteken worden gehuurd, wordt als ongeschreven beschouwd.

In dit artikel bespreken we kort die Waalse bijzonderheden die, ondanks hun inwerkingtreding reeds een jaar geleden, nog steeds duidelijk niet gekend zijn door de mensen in de praktijk.

Uitbreiding van het toepassingsgebied van de Wet op de handelshuurovereenkomsten

De wet op de handelshuurovereenkomsten is dus voortaan ook van toepassing “op huurovereenkomsten gesloten in het kader van een commerciële samenwerkingsovereenkomst” in de zin van het Wetboek van economisch recht.

Ter herinnering, het gaat hier om overeenkomsten gesloten tussen meerdere personen, waarbij de ene persoon aan de andere het recht verleent om bij de verkoop van producten of het verstrekken van diensten een commerciële formule te gebruiken onder één of meer vormen (namelijk een gemeenschappelijk **uithangbord**, een gemeenschappelijke handelsnaam, een overdracht van knowhow, commerciële of technische bijstand).

Met andere woorden, de franchiseovereenkomst - maar bepaalde concessieovereenkomsten - vallen onder die definitie.

Als gevolg hiervan zullen de “ondergeschikte” handelshuurovereenkomsten van franchiseovereenkomsten, m.a.w. wanneer de franchisegever ook de verhuurder is, voortaan beschouwd worden als autonoom van de franchiseovereenkomst en dus alleen nog maar geregeld worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten, wat in tegenstelling is met de eerdere juridische onzekerheid.

Het doel van de wetgever is om ervoor te zorgen dat de huurovereenkomst niet wordt beïnvloed door het einde van de franchiseovereenkomst. In het algemeen zullen alle bepalingen van de wet op de handelshuurovereenkomsten - en haar legendarisch rigorisme - dus van toepassing zijn op die bijzondere relatie, wat de franchisegever-verhuurder en de franchisenemer-huurder niet uit het oog mogen verliezen.

In de praktijk kan de verhuurder de handelshuurovereenkomst dus in principe niet opzeggen. De enige manier om de contractuele relatie met de huurder te beëindigen is het weigeren van de gevraagde hernieuwing, wat alleen mogelijk is in gevallen die strikt beperkt worden door de wet op de handelshuurovereenkomsten. Anders kan de verhuurder verplicht worden om de huurder een uitzettingsvergoeding te betalen die kan oplopen tot drie jaar.

Daartegenover staat dat de huurder, op straffe van verval, ook de strikte voorwaarden in tijd en vorm moet naleven om de hernieuwing van de huurovereenkomst te kunnen vragen.

Bepalingen die het exclusief gebruik van een merkteken opleggen, worden als ongeschreven beschouwd

Het is thans uitdrukkelijk verboden om een clause op te nemen die de huurder verplicht de gehuurde plaatsen uitsluitend onder een specifiek merkteken te exploiteren. Laten we toch opmerken dat dit verbod niet alleen van toepassing is handelshuurovereenkomsten afgesloten in het kader van commerciële samenwerkingsovereenkomsten, maar op elke handelshuurovereenkomst die een dergelijke clause bevat.

In de praktijk zou dit, bij gebrek aan een geldig postcontractueel niet-concurrentiebeding in de franchiseovereenkomst, de ex-franchisenemer derhalve in staat moeten stellen om zijn bedrijfsruimten te blijven exploiteren, zelfs indien de franchiseovereenkomst op de één of andere manier beëindigd werd.

Korte opmerkingen en overwegingen

Toepassing van het decreet in de tijd

Allereerst willen we benadrukken dat het stilzwijgen over de temporele toepassing van de bovengenoemde wijzigingen en het feit dat het decreet geen overgangsmaatregelen bevat een eerste tekortkoming vormt. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie blijft, inzake overeenkomsten, de vroegere wet evenwel van toepassing, tenzij de nieuwe wet van openbare orde of van dwingend recht is of de toepassing ervan op de lopende overeenkomsten verbiedt.

In het onderhavige geval kan worden betoogd dat die bepalingen dwingend zijn ten gunste van de huurder, gezien de parlementaire voorbereidingen en het dwingende karakter van veel regels van de wet op de handelshuurovereenkomsten. Daarom kan volgens die interpretatie niet worden uitgesloten dat een huurder de ongeldigheid oproept van een clause die hem verplicht om de gehuurde gebouwen uitsluitend onder een specifiek merkteken te exploiteren of die een uitzettingsvergoeding claimt, zelfs als de overeenkomst dateert van vóór 18 oktober 2018. We zullen zien of de rechtspraak dat soort geschillen zal kunnen beslechten.

Deze nieuwe regeling zal in ieder geval van toepassing zijn op alle huurovereenkomsten die op of na 18 oktober 2018 werden gesloten, maar ook op de huurovereenkomsten die op of na die datum werden vernieuwd, aangezien die laatste op zichzelf volledig nieuwe overeenkomsten vormen.

Contraproductief effect in bepaalde situaties

Hoewel de wijzigingen het *a priori* mogelijk maken om de franchisenemer-huurder te beschermen, merken wij op dat de hervorming niet alle problemen oplost waarmee de huurder te maken kan krijgen, met name wanneer in de franchiseovereenkomst een geldig postcontractueel niet-concurrentiebeding is opgenomen. In dat geval mag de ex-franchisenemer, net zoals de franchisenemer die de bedrijfsruimte van een derde huurt, in de gehuurde ruimten geen activiteiten uitoefenen die binnen het toepassingsgebied van het niet-concurrentiebeding vallen.

De situatie van de huurder roept dus vragen op: zijn huurovereenkomst blijft dan van kracht, maar hij zal niet in staat zijn om activiteiten uit te oefenen die vergelijkbaar zijn met die uitgeoefend in het kader van de franchiseovereenkomst. Bovendien, zelfs zonder een niet-concurrentiebeding, kan een wijziging van de activiteit de voorafgaande toestemming van de verhuurder vereisen, bij gebreke waaraan de huurder kan worden beschuldigd van een grove tekortkoming, tenzij hij kan aantonen dat de verhuurder te kwader trouw was of schuldig is aan een misbruik van recht. De situatie van de ex-franchisenemer blijft daarom soms ongemakkelijk.

Niet-toepasselijkheid op huurovereenkomsten van korte duur

Op basis van een analyse van de structuur van de wet op de handelshuurovereenkomsten moet ook worden opgemerkt dat bovengenoemde wijzigingen niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten met een duur van één jaar of minder (behalve uiteraard in het geval dat de huurder aan het einde van de overeengekomen periode zonder verzet van de verhuurder in het gebouw blijft, zodat hij die voor een totale duur van meer dan één jaar in gebruik heeft).

De balans kantelt meer (te veel?) in de richting van de franchisenemer-huurder

De Waalse wetgever maakt er geen geheim van: het doel van het decreet is de bescherming van de franchisenemer-huurder.

Anderzijds was de Raad van State nogal kritisch in zijn advies over het voorontwerp van het decreet. Volgens de Raad lijkt bij de aangebrachte wijzigingen meer rekening te worden gehouden met de belangen van de franchisenemers-huurders dan met die van de franchisegevers-verhuurders, hetgeen een schending van het evenredigheidsbeginsel zou kunnen inhouden.

De Waalse wetgever heeft niet echt gereageerd op die kritiek en heeft enkel de nadruk gelegd op de rechtszekerheid die het decreet zou bieden.

Conclusie: de overeenkomsten die in Wallonië worden gebruikt, moeten worden aangepast

De regionalisering van de wet op de handelshuurovereenkomsten heeft rechtstreekse en fundamentele gevolgen voor commerciële samenwerkingsovereenkomsten en bijgevolg voor franchiseovereenkomsten.

De Waalse wetgever wilde de franchisenemer duidelijk beschermen: hij kan de exploitatie van de bedrijfsruimten niet alleen na afloop van de franchiseovereenkomst voortzetten, maar hij heeft bovendien ook recht op een uitzettingsvergoeding indien de franchisegever beslist om de huurovereenkomst eveneens te beëindigen, in tegenstelling tot wat eerder het geval was.

De betrokkenen moeten erop toezien dat in de overeenkomsten die zij in het algemeen in het Waalse Gewest gebruiken, rekening wordt gehouden met die nieuwe bepalingen, en zij bovendien de afzonderlijke regelingen voor franchiseovereenkomsten enerzijds en handelshuurovereenkomsten anderzijds op coherente en voorzichtige wijze beheren.

Meesters Carmen Verdonck, Mathieu Maniet en Julien Gaul

ALTIUS advocaten
www.altius.com