

## COVID-19 WAT IS DE IMPACT OP LOPENDE B2B CONTRACTEN?

*Verplichte sluiting of afgelasten door COVID-19 virus geeft geen aanleiding tot schade vergoeding omdat dit het gevolg is van 'vreemde oorzaak' of 'fait du prince'. Zonder overheidsverplichting, maakt dit echter enkel overmacht uit indien dit contractueel zo werd bepaald. Huur en leveringen moeten verder worden afgenomen en betaald, enkel verplicht opgeschorte prestaties moeten niet betaald worden.*

Naar aanleiding van de bijeenkomst van de Nationale Veiligheidsraad en de ministers-presidenten van 12 maart 2020 met het oog op het voorkomen van de verdere verspreiding van het COVID-19 virus, werden verscheidene nieuwe strenge maatregelen aangekondigd.

Ten aanzien van de werkgelegenheid in het algemeen werd beslist dat iedereen – in de mate van het mogelijke – aan het werk blijft, maar dat telewerk (werken vanop afstand) bevorderd moet worden.

Vanaf vrijdag 13 maart 2020 middernacht en dit voorlopig tot en met 3 april 2020 geldt dat:

- handelaars en winkels (die geen voedingswaren verkopen) verplicht sluiten in het weekend.
- Horeca en ontspanningsactiviteiten de hele week sluiten.

Naast deze maatregelen kunnen regionale of lokale autoriteiten bovendien strengere preventieve maatregelen hebben genomen (zoals op heden al in de gemeente Knokke-Heist).

Dit heeft een grote impact op uw onderneming, operationeel, logistiek en op HR vlak.

Het COVID-19 virus zal ook zorgen voor vertraging, schorsing, annuleren of heronderhandelen van lopende B2B overeenkomsten.

### **A. Wanneer is er sprake van overmacht of vreemde oorzaak.**

Artikel 1147-1148 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat geen schadevergoeding verschuldigd is bij niet uitvoering of vertraging in de uitvoering van verbintenissen door overmacht, vreemde oorzaak of toeval.

Wat overmacht of vreemde oorzaak uitmaakt wordt in de eerste plaats contractueel bepaald. Overmacht als reden voor niet uitvoering kan ook uitdrukkelijk uitgesloten worden in contracten.

#### **(i) Verplichte sluiting is een 'vreemde oorzaak'**

Indien het contract niets bepaalt is het duidelijk dat door de overheid opgelegde sluitingen of annuleren een 'vreemde oorzaak' uitmaken ('fait du prince').

## (ii) Andere COVID-19 gelieerde moeilijkheden niet noodzakelijk 'overmacht'

Wat minder duidelijk is of niet uitvoering of annuleren door de algemene moeilijkheid om voldoende werknemers te vinden, of wegens een (te verwachten) afname van omzet, klanten, bezoekers, een geval van overmacht uitmaken.

Het Hof van Cassatie bepaalt dat enkel onvoorziene omstandigheden die het volledig (of minstens redelijkerwijs) onmogelijk maken een verbintenis na te komen, overmacht uitmaken. Indien uitvoering later nog mogelijk is, wordt de verbintenis tijdens de overmacht enkel uitgesteld, dus tot na de COVID-19 maatregelen.

Een pandemie kan dus eventueel als overmacht gezien worden, maar zal dit zeker niet zijn voor overeenkomsten gesloten nadat over het virus werd gerapporteerd.

## B. Gevolgen van Overmacht of vreemde oorzaak

De vraag is wie van beide contractspartijen finaal het risico draagt van de overmacht situatie.

**Eenzijdige prestaties** doven door overmacht of vreemde oorzaak uit of worden opgeschort.

Bij **Wederkerige Overeenkomsten** wordt de onmogelijke prestatie opgeschort of dooft ze uit, maar dit geldt ook voor de (financiële) tegenprestatie. Dit wordt nog eens bevestigd in het artikel 5.102-5015 van het nieuw Boek v 5 'Verbintenissen' in het nieuw Burgerlijk Wetboek

Voor **Leveringen (koop verkoop)** hangt dit af van de overdracht van risico's en eigendom. Indien de eigendom is overgedragen vóór de situatie van overmacht, is de verkoper wel bevrijd van zijn verbintenis tot leveren omwille van de overmacht, maar de koper niet van zijn verbintenis tot betaling, die nog altijd mogelijk is en dus verschuldigd blijft. Werd de eigendom- en risico-overdracht echter uitgesteld tot bij de fysieke levering (door een afwijkende contractuele clausule) dan is de levering niet meer mogelijk en is ook de betaling niet verschuldigd.

## C. Kan COVID-19 een reden zijn tot aanpassen van contractvoorwaarden?

Zonder contractuele clausule in dat verband kunnen de voorwaarden van een overeenkomst niet worden aangepast wegens onvoorziene omstandigheden die de uitvoering van een contract bemoeilijken.

Contracten kunnen echter toch bepaalde mogelijkheden bieden tot aanpassing aan gewijzigde, bemoeilijkte omstandigheden. Klassiek hierbij zijn:

- "hardship" clausules (die typisch worden geschreven voor onvoorziene omstandigheden die de uitvoering van het contract significant bemoeilijken en dit onafhankelijk van de wil van de partijen en aanleiding geven tot aanpassing van het contract)
- "MAC" ("Material Adverse Change") en "MAE" ("Material Adverse Effect") (die typisch wordt omschreven als wezenlijke ongunstige wijziging op de business, financiële resultaten of activiteiten van de onderneming en die aanleiding kan geven tot beëindiging of aanpassing van de overeenkomst).

## D. Hoe zit het met mijn contracten?

**Huurcontracten:** De huur moet betaald worden. Overmacht door COVID-19 is geen reden voor het bekomen van huurkortingen, ook al is het genot van het onroerend goed hierdoor tijdelijk beperkt (vb. in geval van een tijdelijke verplichte sluiting). Dit kan anders zijn indien de toegang tot de gehuurde ruimtes onmogelijk wordt door bijvoorbeeld een noodzakelijke 'deep clean' van het complex. In dat geval kan de huurder eventueel wel een verminderd huurgenot en dus een huurkorting claimen overeenkomst artikel 1722 B.W.

**Dienstenovereenkomsten:** diensten die niet kunnen geleverd worden door COVID-19 (redelijke en definitieve onmogelijkheid) moeten ook niet worden betaald.

**Leveringen:** kunnen eventueel opgeschort worden bij redelijke onmogelijkheid om te leveren. Indien de eigendom is overgedragen (bij afsluiten van de overeenkomst) moeten de goederen ook betaald worden, zelfs als ze bijvoorbeeld door overmacht vast komen te zitten en ondertussen bederven. Minimale afnameverplichtingen blijven gelden, zelfs als de onderneming van de koper tijdelijk gesloten is.

**Distributie contracten:** producten moeten geleverd worden en ook betaald worden, royalties, commissies en bijdragen blijven verschuldigd, ook als is de onderneming van de distributeur (tijdelijk) gesloten. Minimale omzetten kunnen tijdelijk opgeschort worden. Diensten van de leverancier die niet meer kunnen geleverd worden moeten echter niet worden betaald. In de praktijk zullen veel distributeurs echter op redelijke bijstand van hun leverancier/franchisegever rekenen.

De inhoud van deze clausules kan verschillen. Een analyse per contract dringt zich dan ook op.

#### **E. CORONA hinder premie van de Vlaamse Overheid**

De Vlaamse overheid voorziet in een premie voor ondernemers en zelfstandigen die verplicht hun zaak moeten sluiten omwille van de COVID-19 maatregelen.

Bij een volledige verplichte sluiting (op dit moment dus voor horeca en vrije tijds activiteiten) kan een premie aangevraagd worden van 4.000 EUR voor de eerste periode tot en met 3 april en van 160 EUR per volgende dag. Dit kan ook wanneer gedeeltelijk overgeschakeld wordt op een alternatieve activiteit (vb. een restaurant dat overschakelt op *take away*).

Bij een weekend sluiting kan de onderneming een premie van 2.000 EUR bekomen voor de eerste periode tot en met 3 april en van 160 EUR per volgende dag.

De premie is beperkt tot één premie per onderneming en geldt niet per vestiging of per winkel.

Hoe deze premie aangevraagd kan worden zal gecommuniceerd worden op [www.vlaio.be](http://www.vlaio.be).

Stijn CLAEYS