

# Covid-19 | Lockdown in België: wat met huurovereenkomsten?

De lockdownmaatregelen aangenomen door de Belgische overheid in haar ministerieel besluit van 18 maart 2020 houden een volledige sluiting van winkels in tot 19 april 2020, behoudens enkele zeer beperkte uitzonderingen, met inbegrip van voedings- en diervoedingswinkels, apotheken en tankstations.

In vergelijking met sommige andere Europese landen is er in België nog geen specifieke wetgeving of beslissing genomen met betrekking tot huurovereenkomsten.

Binnen de retailsector neemt de bezorgdheid over de betaling van de huur toe. Enerzijds vrezen verhuurders voor wanbetaling of zelfs insolventie van hun huurders, met alle gevolgen van dien voor hun eigen financiën, in het bijzonder als de huurprijs van een bestaand huurcontract gedeeltelijk afhankelijk is van de winkelomzet van de huurder.

Anderzijds zouden huurders geneigd kunnen zijn om de betaling van de huur in te houden om liquide middelen vrij te maken voor uitgaven die als dringender worden beschouwd, zoals de levering van goederen of de betaling van werknemers.

Geconfronteerd met deze situatie, hoe kan elke partij reageren en wat zijn de trends binnen de markt op dit moment?

## Kijk de huurovereenkomst na

Een eerste essentiële stap is het onderzoeken van de huurovereenkomst zelf. De overeenkomst zal waarschijnlijk anticiperen op situaties zoals overmacht of soortgelijke gebeurtenissen, en de toepasselijke regels tussen huurder en verhuurder zullen een of meer van de volgende vormen aannemen:

- Overmachtclausules;
- Imprevisieclausules ("*Hardship clauses*"), die bepalen dat over de overeenkomst kan worden heronderhandeld in geval van externe omstandigheden die een economische wanverhouding tussen de partijen veroorzaken;
- Clausules met betrekking tot de beëindiging wegens bepaalde oorzaak/schorsing van verplichtingen, die specifieke gebeurtenissen beschrijven gedurende welke een partij tijdelijk of voor onbepaalde tijd wordt ontheven van haar contractuele verplichtingen;
- Specifieke verklaringen en garanties van elke partij, zoals de verklaring dat de huurder te allen tijde in staat moet zijn het gehuurde pand te exploiteren in overeenstemming met het beoogde doel of dat de verhuurder verzekerd is van de betaling van de huur via de inkomsten uit de operationele activiteiten van de huurder in het pand;
- Bankwaarborgen en andere zekerheden: controleer de voorwaarden waaronder deze kunnen worden afgedwongen of opgeheven indien een van de partijen niet aan zijn verplichtingen voldoet.

## Oplossingen naar Belgisch recht?

Bij gebrek aan specifieke contractuele clausules zouden de partijen de rechtsmiddelen kunnen overwegen die beschikbaar zijn onder het gemene recht, doch twijfel blijft bestaan over de doeltreffendheid ervan in situaties zoals de lockdown:

- **Is de lockdown overmacht?** De lockdown, die een wettelijk verbod op de bedrijfsvoering heeft teweeg gebracht gelet op het risico van de pandemie, kan redelijkerwijs worden beschouwd als een "*overheidsbeveel*" dat een specifiek geval van overmacht vormt. Een geval van overmacht

bestaat naar Belgisch recht redelijkerwijs als er een gebeurtenis is die, cumulatief (i) niet voorzienbaar was toen de partijen de huurovereenkomst sloten, (ii) het onmogelijk maakt voor een normaal gesproken voorzichtig en zorgvuldig persoon die in dezelfde omstandigheden wordt geplaatst om de betreffende verplichting uit te voeren, en (iii) niet wordt veroorzaakt door een van de contractueel vastgelegde inbreuken van de partijen;

**Gevolgen van overmacht** - het gevolg van overmacht is dat een partij tijdelijk of definitief wordt ontheven van de uitvoering van haar verplichtingen. Dit wordt per geval beoordeeld. Partijen dienen er echter rekening mee te houden dat overmacht alleen verlichting biedt voor de uitvoering van de verplichting die erdoor wordt beïnvloed, en niet voor alle verplichtingen uit hoofde van het contract. Zo blijft bijvoorbeeld de verplichting om een bedrijf in het pand te exploiteren, die door de lockdown wordt beïnvloed, verschillend van de verplichting om huur te betalen; anderzijds is de verplichting om een pand ter beschikking te stellen aan een huurder verschillend van de verplichting om de toegankelijkheid ervan te garanderen;

- **Wederzijdse opschorting van de verplichtingen van de partijen?** Een partij kan gerechtigd zijn tijdelijk de nakoming van haar verplichtingen op te schorten door een beroep te doen op een "*exceptie van niet-nakoming*" (*exceptio non adimpleti contractus*) van de andere partij. Partijen moeten dit argument wel zorgvuldig benaderen, aangezien de geschorste verplichting van de ene partij in rechtstreeks verband moet staan met de niet-uitgevoerde verplichting van de andere partij. Aangezien de huidige lockdown gevolgen heeft voor de uitvoering van de huurverplichtingen aan beide zijden, biedt deze oplossing geen recht voor de ene partij om alle verplichtingen op te schorten omdat de andere partij er slechts één niet kan nakomen.
- **Gedeeltelijk verlies van het pand?** Een specifieke remedie in artikel 1722 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek kan aanleiding geven tot de opschorting van verplichtingen of tot de beëindiging, indien de situatie een gedeeltelijk of volledig verlies van het gehuurde pand tot gevolg heeft. Een dergelijk verlies kan ook een "juridisch" verlies zijn dat bestaat in de onmogelijkheid om het gehuurde pand te leveren of er van te genieten volgens de overeengekomen voorwaarden. Ook hier kan worden gesteld dat het de onderneming is en niet het pand (of gebouw) dat als zodanig wordt geraakt, dus voorzichtigheid is geboden bij het gebruiken van dit argument.
- **Gevolgen van niet-nakoming** - Partijen dienen in ieder geval rekening te houden met het risico dat verbonden is aan het eenzijdig achterhouden van een van hun verplichtingen. Een abrupte en eenzijdige staking van betaling door de huurder, of dreigementen van de verhuurder om de overeenkomst te beëindigen kunnen worden gezien als een contractbreuk of een niet te goeder trouw uitvoering van de overeenkomst. Dergelijke zaken laten waarschijnlijk ook meer ruimte voor discussie tijdens een later proces (dat kan plaatsvinden zodra de rechtbanken weer normaal functioneren): een rechter kan van mening zijn dat een partij misbruik heeft gemaakt van de situatie, of het nu gaat om het niet nakomen van verplichtingen of het beëindigen van de overeenkomst wegens vermeende schendingen. Hoewel er onzekerheid bestaat over de manier waarop de rechters zullen reageren, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat zij rekening zullen houden met de lockdown om billijke vonnissen te vellen.

## Praktische tips

In afwachting van verdere mededelingen van de regering, die heeft aangegeven dat er financiële steun zal worden verleend aan bepaalde bedrijven, moeten alle actoren uit de sectoren rekening houden met de volgende tips:

- **Blijf op de hoogte:** de situatie evolueert van dag tot dag en het is niet onmogelijk dat we collectieve inspanningen in de sector zullen zien door de implementering van specifieke vrijwillige maatregelen aan beide zijden van de tafel;
- **Controleer uw lopende overeenkomsten**, en wat zij voorzien met betrekking tot de opschorting van verplichtingen, de definitie van overmacht en imprevisie, met inbegrip van de voorwaarden voor de handhaving ervan en het tijdschema van de overeenkomst.

- **Samenwerking is essentieel:** communicatie en onderhandeling tussen een huurder en een verhuurder zal altijd de beste oplossing zijn, waaruit blijkt dat beide partijen hun verplichtingen te goeder trouw willen nakomen en dat ze elk hun best hebben gedaan om de situatie op te lossen. We hebben gevallen gezien waarin partijen uitstel of vermindering van de betaling van de huurgelden zijn overeengekomen om de financiële verliezen aan beide zijden op te vangen en te beperken.
- **Vermijd latere rechtszaken:** gezien de onzekerheid rond de duur van de lockdown en de geldigheid van de aangeboden rechtsmiddelen, zullen partijen wellicht een al te omstreden aanpak willen vermijden. Dit kan immers leiden tot rechtszaken die pas maanden na de lockdown worden afgehandeld en tot het onnodig in stand houden van een negatief klimaat in de contractuele relatie.

Marie Canivet

Louis Hoffreumon

