

HANDELSHUUR IN WALLONIË

Op 17 juli 2018 heeft de Waalse wetgever, in het kader van een programmadecreet betreffende diverse aangelegenheden, gebruik gemaakt van haar nieuwe bevoegdheid op het gebied van huurovereenkomsten om artikel 1 van de handelshuurwet aan te vullen als volgt:

§ 1. Deze afdeling is ook integraal van toepassing op huurovereenkomsten die worden gesloten in het kader van een commerciële samenwerkingsovereenkomst in de zin van artikel 1.11, 2°, van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013.

§ (3) Elk beding dat het gehuurde uitsluitend gebruikt voor de exploitatie van een bepaald teken wordt beschouwd als ongeschreven.

(hierna het "**Waals decreet**" genoemd).

Het Waals decreet is op 18 oktober 2018 in werking getreden en hoewel het lang onder de radar van de franchisesector is gebleven, heeft dit Waals decreet gevolgen voor franchisegevers en franchisenemers die een verkooppunt uitbaten in het zuiden van het land.

Eerdere situatie en doel van het Waals decreet

Vóór de vaststelling van het Waals decreet was de toepassing van de handelshuurwet zeer genuanceerd door de rechtspraak, wanneer de verhuurder en de huurder ook gebonden waren door een franchiseovereenkomst. In deze situatie was de meerderheid van de rechtspraak van mening dat de huurovereenkomst een accessoire van de franchiseovereenkomst was, zodat de huurovereenkomst het lot van de franchiseovereenkomst moest volgen.

Door de handelshuurwet te wijzigen heeft de Waalse wetgever een belangrijke wijziging in het franchisinglandschap ingevoerd, aangezien in het zuiden van het land (!) franchise- en huurovereenkomsten voortaan volledig los van elkaar staan.

Voortaan kunnen franchisenemers die huurder zijn van een in Wallonië gelegen gebouw dus ten opzichte van hun verhuurder-franchisegever gebruik maken van alle bepalingen van de wet op de handelshuur (duur van de huurovereenkomst, opzeggingstermijn, verlenging, betaling van een uitzettingsvergoeding bij het einde van de overeenkomst, enz.)

Bovendien is het niet langer mogelijk om het lot van de huurovereenkomst te koppelen aan dat van de franchiseovereenkomst, zodat de huurovereenkomst de franchiseovereenkomst kan overleven.

Gevolgen voor franchisenemers en franchisegevers

Het Waalse besluit heeft belangrijke gevolgen voor zowel franchisegevers als franchisenemers, aangezien laatstgenoemden naast hun franchiseovereenkomst vaak gebonden zijn door een handelshuurovereenkomst.

Eenzijds moeten de franchisenemers ervoor zorgen dat zij zich houden aan de formulieren en termijnen die door de handelshuurwet worden opgelegd om hun rechten met betrekking tot de handelshuur te kunnen doen gelden. Alleen indien de huurder-franchisenemer de handelshuurwet volledig naleeft, zal hij zijn recht op verlenging van de huurovereenkomst ondanks het einde van de franchiseovereenkomst kunnen veiligstellen, met dien verstande dat het de verhuurder vrijstaat het geldig geformuleerde verzoek om verlenging te weigeren tegen betaling van een eventuele uitzettingsvergoeding.

Anderzijds zullen franchisegevers hun ontwikkelingsstrategie wellicht moeten aanpassen indien deze gebaseerd is op het sluiten van huurovereenkomsten, aangezien dit gegeven alleen hen niet langer in staat stelt hun locaties in Wallonië te controleren en veilig te stellen. Immers, (i) franchisegevers hebben niet langer de zekerheid dat zij de locatie kunnen terugvorderen wanneer de franchiseovereenkomst om welke reden dan ook eindigt; (ii) franchisegevers kunnen niet langer opleggen dat de bedrijfsruimte onder hun merknaam wordt uitgebaat, zodat de franchisenemers, mits de in de franchiseovereenkomst opgenomen clausules (bijvoorbeeld een concurrentiebeding) worden nageleefd, na afloop van de

franchiseovereenkomst onder een andere merknaam kunnen opereren, en iii) franchisegevers kunnen zich slechts verzetten tegen de overdracht van de onderneming van de franchisenemer (met inbegrip van het recht op de huurovereenkomst) wegens door de rechter te beoordelen rechtvaardige redenen.

(Niet-)toepasselijkheid van het Waals decreet?

Het Waals decreet leek op het eerste gezicht goed nieuws voor franchisenemers die meenden dat zij hierdoor een sterkere positie ten opzichte van hun franchisegever zouden krijgen en dat zij, indien nodig, een uitzettingsvergoeding zouden kunnen krijgen bij het einde van de overeenkomst.

Deze *prima facie* voordelen mogen echter niet misleidend zijn. Dat zijn ze:

- Om de strategische locaties van het netwerk te beschermen, bevatten franchiseovereenkomsten vaak een voorkeursrecht bij verkoop van het handelsfonds en een optie om het handelsfonds te kopen ten gunste van de franchisegever. De huurovereenkomst gaat in dat geval (bijna) automatisch over op de franchisegever (en gaat teniet door samenloop indien de franchisegever ook de verhuurder van de franchisenemer was).
- De betaling van een uitzetvergoeding is wettelijk alleen mogelijk wanneer het handelsfonds na het einde van de handelshuur verdwijnt. Wanneer het handelsfonds echter door de franchisegever wordt teruggekocht (bijvoorbeeld via de uitoefening van de koopoptie), is er geen verlies van handelsfonds voor de franchisenemer, die er de prijs voor ontvangt. De franchisenemer kan uiteraard niet tweemaal worden gecompenseerd.
- Het is mogelijk om in huurovereenkomsten te moduleren wat door partijen wordt aanzien als "gerechtvaardigde redenen" voor een franchisegever om bezwaar te maken tegen een overdracht van een handelsfonds aan een concurrent.
- Het is niet zeker dat franchisenemers de verplichtingen van hun huurovereenkomst, inclusief de betaling van huur en lasten, na het einde van de franchiseovereenkomst willen blijven nakomen. Dit geldt des te meer indien de franchiseovereenkomst een postcontractueel concurrentieverbod bevat.
- Het Waals decreet zou franchisegevers kunnen ontmoedigen om ruimtes te verhuren om ze aan hun franchisenemers onder te verhuren. Franchisenemers zouden dan gedwongen worden rechtstreeks huurovereenkomsten aan te gaan met eigenaars die wellicht voorzichtiger zijn tegenover hen en de te verstrekken garanties verhogen.
- Indien aan het einde van de overeenkomst een uitzettingsvergoeding moet worden betaald, moet deze worden opgenomen in het business model van de partijen en in aanmerking worden genomen in de financiële voorwaarden van de relatie, zodat de winstgevendheid niet wordt beïnvloed.

Ten slotte en niet onbelangrijk kan men zich, terecht afvragen of het Waals decreet geen onvoldoende gerechtvaardigd onevenwicht creëert tussen de legitieme belangen van verhuurders-franchisegevers en die van huurders-franchisenemers, zoals ook de Raad van State in haar advies over het ontwerp van Waals decreet heeft opgemerkt. Men kan zich ook afvragen of het Waals decreet niet ook een ongerechtvaardigd gebrek aan evenwicht creëert tussen de huurders en verhuurders in het noorden en het zuiden van het land.

De termijn voor het verkrijgen van de nietigverklaring van het Waals decreet is inmiddels verstreken, maar benadrukt moet worden dat de partijen in het kader van een procedure nog steeds de mogelijkheid hebben om de rechter te verzoeken het decreet nietig te verklaren omdat het in strijd is met hogere normen, met name het in de Grondwet neergelegde gelijkheidsbeginsel.

Meester Marie Canivet en Meester Vanessa Uwamahoro – Osborne & Clarke advocaten