

Coronavirus – Overmacht - Handelshuur

Het Coronavirus (ook wel COVID-19) houdt ondertussen lelijk huis op het Europees continent. Ook België wordt zwaar getroffen. Hoelang het virus ons land zal teisteren is voorlopig nog niet duidelijk. Wat wel vaststaat is dat veel ondernemingen hieronder zullen lijden en er operationele en financiële gevolgen van zullen dragen.

Wat nu als je onderneming bepaalde overeenkomsten niet kan nakomen door de coronacrisis? Kan men corona invoeren als overmacht om onder die verbintenissen uit te komen? Deze vraag maakt het voorwerp uit van deze bijdrage.

Huidig bijdrage werd geschreven op 25 maart 2020. Gelet op de huidige uitzonderlijke situatie, moet er mee rekening worden gehouden dat er nog bijzondere maatregelen kunnen volgen die een impact zouden hebben op contracten, alsook met het feit dat eventueel een toepassing van het recht zal worden gemaakt waarbij de grenzen van het recht enigszins worden opgerekt.

Voor het overige is het belangrijk om te onthouden dat er naast overmacht ook nog andere algemene principes van het recht bestaan zoals de uitvoering van overeenkomsten te goeder trouw, verbod op rechtsmisbruik, verval van het voorwerp,... (hierna “**Andere Rechtsprincipes**”) die een rechter als instrument kan gebruiken bij zijn beoordeling van de respectieve rechten en plichten van contractspartijen. Overmacht is dus niet het enige instrument uit het rechtsarsenaal dat kan worden gehanteerd, doch in casu wel het meest voor de hand liggende.

Wat is overmacht?

Krachtens de artikelen 1147 en 1148 van het Burgerlijk Wetboek is de schuldenaar van een contractuele wanprestatie niet aansprakelijk als de niet-nakoming van de overeenkomst “*het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend*”. Die vreemde oorzaak kan toeval of overmacht zijn.

Het Burgerlijk Wetboek omschrijft de overmachtsleer niet verder.

Het Hof van Cassatie heeft deze leer wel verder uitgewerkt in haar rechtspraak, die de in België overheersende visie uitmaakt, nl. de leer van de zgn. “**ontoerekenbare onmogelijkheid**”. Dit betekent in essentie dat er sprake is van overmacht indien een schuldenaar **onmogelijk** zijn verbintenis kan uitvoeren door een **wijziging van omstandigheden die niet aan hem is toe te rekenen**.

Er is hierbij dus sprake van twee cumulatieve toepassingsvoorwaarden:

- Het moet onmogelijk zijn de verbintenis na te komen; en
- De gewijzigde omstandigheden die maken dat dit onmogelijk is mogen niet te wijten zijn aan de schuldenaar.

Wat de eerste voorwaarde betreft, betreft het de onmogelijkheid om uit te voeren. Het is dus niet voldoende dat er sprake is van een uitvoering die enkel moeilijker of duurder is geworden. Indien het gevolg van onvoorziene omstandigheden, is er in dat geval namelijk sprake van “*imprevisie*”, hetgeen in ons rechtstelsel niet wordt aanvaard (behoudens via evt. toepassing van de Andere Rechtsprincipes).

Bij het beoordelen van de “onmogelijkheid” kan men daar zeer strikt, dan wel soepel mee omgaan. In de rechtsleer en de rechtspraak wordt blijk gegeven van een zekere soepelheid. Hoewel het louter moeilijker worden van de uitvoering in principe uitgesloten moet blijven, volstaat soms om tot

overmacht te besluiten, dat er sprake is van een “relatieve onmogelijkheid”. Daarbij gaat men ervan uit dat van niemand kan worden verwacht een superman of -vrouw te zijn. Het zal duidelijk zijn dat dit aanleiding geeft tot vele discussies en de scheidingslijn tussen imprevisie en overmacht niet steeds duidelijk is.

Prof. Van Oevelen meent dat de onmogelijkheid het best kan beoordeeld worden volgens het criterium van een **normaal zorgvuldige en voorzichtige contractant in dezelfde omstandigheden en zelfde professionele situatie**.

Hoe men het ook draait of keert, de vereiste onmogelijkheid blijft een beoordeling die in fine een rechter moet maken en waarover veel discussie mogelijk is.

De tweede voorwaarde om een gebeurtenis aan te merken als overmacht is dat deze niet aan de schuldenaar mag toe te rekenen zijn. Dit betekent dat deze gebeurtenis niet het gevolg mag zijn van een fout van de schuldenaar of van iemand voor wie hij moet instaan.

De beoordeling hiervan gebeurt in abstracto, op grond van het criterium van de normaal redelijk en voorzichtige persoon, geplaatst in dezelfde omstandigheden.

Deze voorwaarde wordt verder geconcretiseerd aan de hand van de vereisten van **onvoorzienbaarheid en onvermijdbaarheid**.

Onder **onvoorzienbaarheid** wordt begrepen dat de gebeurtenis die aangevoerd wordt als overmacht, bij het sluiten van de overeenkomst niet voorzienbaar mag zijn. Immers, indien de gebeurtenis voorzienbaar is, dan moet de schuldenaar maatregelen treffen om te ontsnappen aan de gevolgen ervan.

Tevens moet de gebeurtenis ook **onvermijdbaar** zijn, hetgeen betekent dat de schuldenaar de gebeurtenis redelijkerwijze niet kon vermijden.

Een belangrijke opmerking is ook dat de schuldenaar op het ogenblik van het voorval niet reeds in gebreke mag zijn gesteld.

Tenslotte moet genoteerd worden dat het ook moet gaan over een definitieve onmogelijkheid. Bevindt de schuldenaar zich immers in een tijdelijke onmogelijkheid om te presteren, wordt de verbintenis geschorst vanaf het moment waarop de overmachtssituatie plaatsvond. De schuldenaar zal dan ook gehouden blijven tot uitvoering van zijn verbintenissen van zodra die uitvoering opnieuw mogelijk wordt, tenzij op dat moment de overeenkomst haar nut verloren heeft voor de schuldeiser.

Tenslotte spreekt het voor zicht dat de partij die zich op overmacht beroept, dit moet bewijzen. Hij moet voorts ook zijn schuldeiser tijdig informeren over zijn onmogelijkheid tot (al dan niet tijdelijke) uitvoering van de overeenkomst.

Le fait du Prince

Een bijzondere vorm van overmacht maakt het zgn. “fait du Prince” uit. Het betreft een bevel van hogerhand.

Beslissingen van de overheid, zoals in casu de verplichte sluiting van fysieke winkels en handelszaken, kunnen leiden tot situaties van overmacht.

Een overheidsmaatregel werkt natuurlijk slechts bevrijdend indien hij een onoverkomelijk beletsel vormt voor de uitvoering van de verbintenis en dit op een ontoerekenbare wijze.

In concreto – Toepassing inzake handelshuur

Toegepast op de huidige situatie ingevolge de CORONA-crisis moet eerst en vooral worden aangeduid dat er **geen éénduidig antwoord is op de vraag of er sprake is van overmacht**. Dit moet namelijk **steeds worden beoordeeld in het licht van de specifieke contractuele verplichting die moet worden uitgevoerd**.

Gelet op de quarantaine-maatregelen en verplichte sluitingen van de overgrote meerderheid van winkels en horeca kan de uitvoering van bepaalde verbintenissen wel degelijk “onmogelijk” zijn geworden. Zo zal vanuit het standpunt van een retailer (van niet als essentieel geachte zaken zoals voeding, geneesmiddelen e.a.), de huidige situatie een impact hebben op verschillende verbintenissen. Indien hij handelshuurder is zal hij uit hoofde van zijn handelshuurovereenkomst verschillende verplichtingen hebben, zoals o.m. de verplichting tot exploitatie, maar ook een verplichting tot betaling van verschillende bedragen (huur, onroerende voorheffing, kosten, promotiebijdragen,...).

In de mate dat de overheid oplegt dat zijn winkel moet gesloten blijven (zgn. “fait du Prince”) zal de retailer in kwestie overmacht kunnen invoeren voor wat betreft de exploitatieplicht. Voor wat betreft de betalingsverbintenissen, is het echter in principe niet onmogelijk geworden om hieraan te voldoen.

Het is inderdaad belangrijk om te onthouden dat wanneer het louter financiële verplichtingen betreft, het in principe niet mogelijk is om zomaar tot overmacht te besluiten. Nog erg recent op 28 juni 2018 besliste het Hof van Cassatie dat financieel onvermogen, ook al is zij het gevolg van externe omstandigheden die voor de schuldenaar overmacht uitmaken, niet tot gevolg heeft dat de schuldenaar van zijn betaalverbintenis is bevrijd.

De verklaring voor deze norm is te vinden in de traditionele regel dat soortzaken niet vergaan (“*genera non pereunt*”). Soortzaken zijn zaken die niet uniek zijn, en dus onderling inwisselbaar zijn. Wanneer de schuldenaar zich ertoe verbonden heeft soortzaken te leveren dan kan hij zich in beginsel opnieuw deze soortzaken aanschaffen indien ze door overmacht tenietgaan. Er is dus geen sprake van onmogelijkheid om uit te voeren. De schuldenaar van soortzaken kan bijgevolg geen beroep doen op overmacht. En geld (tenzij het gaat over verzamelmunten of -biljetten) wordt (bij uitsteking) beschouwd als een soortzaak, zodat de schuldenaar van geldschulden in principe geen overmacht kan invoeren. Geldverbintenissen zouden dan ook kunnen worden beschouwd als “extreme” resultaatsverbintenissen aangezien de schuldenaar er in principe niet kan van worden bevrijd o.w.v. overmacht.

In zijn conclusies bij het voormelde arrest van het Hof van Cassatie van 28 juni 2018 schreef advocaat-generaal Vandewal bovendien dat een tegenovergestelde oplossing zou leiden tot ontwrichting van het economisch leven.

De huurder zou eveneens kunnen trachten een beroep te doen op volgende bepalingen:

- Art. 1719 en art. 1725 BW: de verhuurder dient de huurder het rustig genot te doen hebben van het verhuurde goed. De huurder zou kunnen argumenteren dat in de huidige omstandigheden de verhuurder geen rustig genot verschaft. Evenwel is de verhuurder slechts aansprakelijk voor de door de huurder geleden genotstoornissen als die stoornissen het gevolg zijn van rechten die de verhuurder heeft verleend. Dat is in casu natuurlijk niet het geval. Bovendien is de verhuurder overeenkomstig art. 1725 BW niet verplicht de huurder te vrijwaren voor stoornissen die derden hem in zijn genot toebrengen.

- Art. 1722 BW: de huurder zou kunnen stellen dat door de huidige situatie het gehuurde goed geheel of ten dele is teniet gegaan. Ook dit argument lijkt echter niet te kunnen standhouden aangezien in casu het gehuurde niet is teniet gegaan, er is immers slechts sprake van een tijdelijke verplichte sluiting.

Voor wat betreft het niet naleven van betalingsverplichtingen onder een huurovereenkomst is dus de hamvraag of de huidige situatie als dermate uitzonderlijk zou worden beschouwd dat zij de voormelde vaststaande leer inzake overmacht zal doen wankelen.

Het is in elk geval belangrijk om ook de relevante contractuele bepalingen na te kijken, omdat niet zelden overeenkomsten specifieke bepalingen bevatten omtrent overmacht. In de mate dat deze bepalingen afwijken van de hierboven beschreven gemeenrechtelijke regels, hebben zij voorrang. Immers kan van de wettelijke bepalingen inzake overmacht contractueel worden afgeweken aangezien het slechts aanvullend recht betreft.

Hoewel dus vanuit het standpunt van de verhuurder een sterke juridische argumentatie kan worden opgebouwd om zich te verzetten tegen het invoeren van overmacht om betalingen onder een (handels)huurovereenkomst op te schorten of stop te zetten, zijn er toch een aantal zaken die o.i. allicht mee in beschouwing moeten worden genomen om vorderingen lastens de huurder te beoordelen.

- Dikwijls heeft de verhuurder zelf ook engagementen die hij moet nakomen t.a.v. financiers, banken etc. In de mate dat de verhuurder zelf (al dan niet door overheidsingrijpen) betalingsuitstel krijgt, zou het als onredelijk kunnen worden geacht om desalniettemin aan te dringen op ononderbroken betaling door (handels)huurders die getroffen worden door de verplichte sluiting;
- Huurders kunnen evt. verzekerd zijn voor het verlies aan inkomsten ingevolge bijzondere evenementen. In de mate dat zij een beroep kunnen doen op dergelijke verzekering, zou het onredelijk zijn om bijkomend de verhuurder te penaliseren;
- De huidige situatie lijkt dermate uitzonderlijk te zijn dat het niet kan uitgesloten worden dat rechters die moeten oordelen over dit soort vragen zouden oordelen dat het vanuit een menselijk standpunt onmogelijk is geworden om aan alle betalingsverbintenissen nog te voldoen, en dit ondanks de voormelde rechtspraak van het Hof van Cassatie.

Het lijkt op heden en in de huidige omstandigheden dan ook, nog meer dan gewoonlijk, belangrijk voor contractspartijen om te goeder trouw met elkaar in gesprek te treden en elkaar te informeren over de situatie waarin men zich bevindt, om zo te proberen tot wederzijds gedragen oplossingen te komen.

Van verhuurders kan allicht enig begrip worden gevraagd, en van huurders mag worden verwacht dat zij niet trachten om hun schade volledig af te wentelen op de verhuurders.

In de mate dat achteraf zou worden geoordeeld dat in het licht van de huidige uitzonderlijke omstandigheden een partij onredelijk zou hebben gehandeld, zou dit immers door een rechter kunnen worden gesanctioneerd door toepassing te maken van overmacht dan wel van Andere Rechtsprincipes.

* * *

***Disclaimer:** De hierbij verstrekte informatie is geen juridisch advies en kan niet leiden tot enige aansprakelijkheid voor de auteur of ORYS Advocaten. Indien u advies wenst over de inhoud ervan, consulteer dan onze gespecialiseerde advocaat? Stel uw vraag per e-mail (erik.decaluwé@orys.be) of contacteer ons op +32 (0)2 466 10 66.*