

Coronavirus: impact op handelshuur?

Door de overheidsmaatregelen moeten alle handelszaken (met uitzondering van voedingswinkels en apothekers) verplicht sluiten. Vele handelaars hebben hun verhuurder aangeschreven met de melding dat deze gehele situatie overmacht zou uitmaken voor hen. Zij redeneren dat zij geen inkomsten kunnen verwerven door de gedwongen sluiting en aldus het recht zouden hebben om (tijdelijk) hun betaling van huurgelden op te schorten totdat zij weer kunnen openen. De verhuurders daarentegen benadrukken dat ook zij vaste kosten hebben (bv. hypotheekaflossingen) waarvoor zij de huurgelden nodig hebben.

De vraag is of dit inderdaad overmacht uitmaakt.

De verhuurder vervult zijn contractuele verplichting om het goed ter beschikking te stellen en het rustig genot hiervan te verschaffen. De huurder heeft nog steeds dit 'genot', al kan hij door de overheidsmaatregelen hiervan geen gebruik maken. De huurder kan zich aldus moeilijk op een tekortkoming in hoofde van de verhuurder beroepen om op deze basis zijn betalingsverplichtingen op te schorten.

Een huurder kan zich slechts beroepen op overmacht en zich (tijdelijk dan wel definitief) van zijn verplichting tot betaling van de huurprijs ontdoen indien er sprake is van een volstrekte onmogelijkheid om deze huur te betalen. Een zuiver financieel onvermogen, bijvoorbeeld omdat men zijn handelszaak verplicht heeft moeten sluiten, maakt nog geen overmacht uit (zie recent nog Cass. 28 juni 2018 : "Financieel onvermogen, ook al is zij het gevolg van externe omstandigheden die voor de schuldenaar overmacht uitmaken, heeft niet tot gevolg dat de schuldenaar van zijn betaalverbintenis is bevrijd"). Dit uiteraard in de veronderstelling dat de huurovereenkomst geen meer huurderfriendly invulling geeft aan 'overmacht', dan wel een zogenaamde hardship clause bevat.

Het feit dat de betaling van de huur en lasten door gewijzigde omstandigheden ernstig verzwaard wordt, volstaat niet om van een volstrekte onmogelijkheid te kunnen spreken. In dat geval is er sprake van imprevisie, die aanleiding geeft tot (tijdelijke) wijziging of heronderhandeling van het contract. Hoewel niet uitdrukkelijk aanvaard in het Belgisch recht, kan er wel degelijk sprake zijn van rechtsmisbruik in hoofde van de verhuurder indien hij in de huidige crisissituatie aanspraak maakt op de strikte uitvoering van de huurovereenkomst zonder rekening te houden met de belangen van de huurder, bv. door het eisen dat de huurder stipt de huurgelden doorbetaalt. De rechter beschikt over ruime mogelijkheden om door hem vastgesteld rechtsmisbruik te herstellen, door bv. de betaling van huurgelden (tijdelijk) op te schorten, dan wel uitstel van betaling of

afbetalingstermijnen toe te kennen of vorderingen ingesteld door de verhuurder tot ontbinding af te wijzen. Van belang hier is in ieder geval dat de huurder tijdig de verhuurder inlicht en zeer concreet en becijferd aangeeft welke impact de overheidsmaatregelen hebben op zijn uitbating.

Van belang voor de verhuurder is dat deze reageert op elke aanspraak van de huurder. Indien hij dit nalaat, bestaat het risico dat een rechter oordeelt dat de verhuurder de zienswijze van de huurder stilzwijgend maar zeker heeft aanvaard. Allicht geeft de verhuurder best ook meteen aan waarom hij niet op de vraag van de huurder kan ingaan (bv. eigen betalingsverplichtingen), dan wel onder welke voorwaarden hij eventueel wel bereid is om, bijvoorbeeld, een (beperkt) uitstel van betaling te aanvaarden (bv. borgstelling of andere zekerheden). Op deze wijze beperkt hij het risico op een eventueel oordeel van de rechter dat er sprake is van rechtsmisbruik.

Voor meer informatie over dit onderwerp kunt u contact opnemen met [Ewoud Willaert](#) (auteur en celhoofd Vastgoed en projectontwikkeling)

Mechelsesteenweg 127A, b1 - 2018 Antwerpen

t. +32 3 260 98 60 | +32 2 790 44 44

Regentschapsstraat 58 bus 8 - 1000 Brussel

info@schoups.be

www.schoups.com