

Uitvoering van huurovereenkomsten in tijden van Corona

Tal van vragen rijzen momenteel zowel bij verhuurders als huurders in verband met de verplichtingen van partijen bij de uitvoering van overeenkomsten, o.a. huurovereenkomsten. In hoeverre maken de genomen overheidsmaatregelen een situatie van overmacht uit?

1 Hoe moet overmacht gedefinieerd worden?

Overmacht is een omstandigheid:

- die niet toerekenbaar is aan één van de partijen (het is dus niet de fout van één van de partijen),
- die de uitvoering van één of meerdere verplichtingen van een contractpartij tijdelijk of definitief integraal (of absoluut) onmogelijk maakt.

Een eenvoudig voorbeeld: Je hebt een afspraak gemaakt bij de kapper. Sedert enkele dagen moeten de kapsalons dicht. De kapper is in de absolute onmogelijkheid om zijn prestatie te leveren. De klant moet niet betalen.

2 Toepassing in geval van verhuring?

2.1 Woninghuur

De verhuurder is zeker niet in de integrale onmogelijkheid om zijn verbintenissen (verplichtingen) te leveren: het pand is ter beschikking gesteld, de verhuurder moet eventuele (dringende) eigenaarsherstellingen nog steeds (laten) uitvoeren, de verhuurder moet aan de huurder nog steeds het rustige genot geven en moet het exclusief gebruiksrecht nog steeds respecteren.

In geval van woninghuur lijkt er weinig discussie: de verhuurders zijn zeker niet in de onmogelijkheid om hun verbintenissen te leveren waardoor de huurder ook al zijn verbintenissen moet blijven leveren.

2.2 Handelshuur en andere bedrijfsmatige verhuringen

Op dit terrein is er heel wat verwarring: op het internet zijn er modelbrieven terug te vinden waarbij de huurders zich beroepen op overmacht om vrijgesteld te worden van hun betalingsverplichting.

Verhuurders worden geconfronteerd met deze aankondiging van stopzetting van huurbetalingen.

Doch: is er hier wel sprake van een juiste toepassing van het overmachtsbegrip?

Het feit alleen al dat de overheid een hinderpremie van € 4000 heeft toegezegd aan elke handelszaak die (volledig) moet sluiten met als motivering dat deze premie kan gebruikt worden om de huurgelden te betalen gedurende de lock-down periode lijkt te wijzen op het tegendeel.

Belangrijk is te beklemtonen dat de theorie van de overmacht hier toegepast zou worden op een wederkerige overeenkomst, waarbij twee partijen prestaties moeten leveren dewelke mekaar in evenwicht moeten houden.

Is het billijk dat de ene partij verder moet presteren terwijl de andere dat niet meer doet/moet of kan doen?

We mogen niet vergeten dat overmacht een partij slechts ontslaat van zijn verplichtingen indien de uitvoering ervan integraal onmogelijk is.

Stel we vertrekken van de kant van de verhuurder: bij handelshuur is het geenszins zo dat de verhuurder in de volledige onmogelijkheid is om zijn verbintenissen uit te voeren: hij heeft bij aanvang van de huurder het pand ter beschikking gesteld, hij heeft tot op heden het rustig genot gegeven en doet dit nog steeds, hij is nog altijd verplicht om eventuele eigenaarsherstellingen uit te voeren,...

Stel we vertrekken van de kant van de huurder: de huurder is geenszins in de volledige onmogelijkheid om zijn verbintenissen na te komen: weliswaar mag hij zijn winkel of restaurant niet meer openstellen voor het publiek, doch hij zou in het pand herstellings- of onderhoudswerken kunnen (laten) uitvoeren, er kunnen thuisleveringen worden georganiseerd, de uitrustingen en koopwaar van de huurder bevinden zich nog steeds in het pand,...

De door de overheid genomen maatregelen maken verder geen beletsel uit voor de nakoming van de verbintenis tot betaling van de maandelijkse huur. Er geldt immers geen overheidsverbod tot betaling. Financieel onvermogen, ook al is het het gevolg van externe omstandigheden, heeft niet tot gevolg dat de schuldenaar van zijn betaalverbintenis is bevrijd. Dit is niet anders wanneer de betreffende externe omstandigheid voor de schuldenaar overmacht zou uitmaken.

Overigens, indien wij zouden aannemen dat de huurder om reden van overmacht zijn verbintenissen niet meer zou (kunnen) uitvoeren (quod non!) dan zou de verhuurder evenmin zijn verbintenissen moeten uitvoeren en zou deze bijvoorbeeld geen herstellingen meer moeten komen uitvoeren, evenmin aan de huurder het rustig genot moeten geven.

Indien we overmacht zouden aanvaarden, zou dit dus betekenen dat ook alle tegenprestaties van de verhuurder vervallen en de huurovereenkomst dus desgevallend tenietgaat.

Dit is uiteraard niet wenselijk voor de huurder, die immers enkel streeft naar een opschorting van zijn betaalverbintenis.

De conclusie is dan ook dat huurders zich niet kunnen beroepen op overmacht om in casu hun huurbetalingen op te schorten, al was het tijdelijk.

2.3 Huisvesting van studenten

Deze overeenkomsten moeten eveneens verder worden nageleefd, al mogen/zullen de studenten gedurende verschillende weken (of misschien zelfs maanden) hun studentenkot niet meer betreden. Als huurder kan je niet ééenzijdig beslissen om geen huur te betalen. De eigenaars mogen op hun beurt de studentenkoten niet terug in bezit nemen, moeten daaraan de eventuele noodzakelijke herstellingen blijven uitvoeren,...

3 Solidariteit

Tot zover de theorie. In de praktijk roept iedereen op tot solidariteit en billijkheid.

Terecht wordt aan verhuurders gevraagd om op redelijke wijze om te gaan met eventuele verzoeken tot tijdelijke opschorting van betaling.

Sommige verhuurders van handelspanden toonden zich hiertoe reeds bereid en stellen zich vragen bij de eventuele verlenging van handelshuurovereenkomst met een zelfde periode als deze van de tijdelijke opschorting van de betalingsverplichting van hun huurder.

Het idee kan aanlokkelijk zijn doch creëert in de praktijk tal van praktische moeilijkheden. Een handelshuurovereenkomst is immers erg formalistisch, en dit o.a. qua duurtijd en tal van daarmee samenhangende modaliteiten.

Sleutelen aan de duurtijd van de overeenkomst zal allerlei problemen met zich meebrengen, o.a. aangaande de juiste periode waarbinnen een handelshuurhernieuwing zal moeten aangevraagd worden. Zal men verder een notaris nodig hebben omdat de huurovereenkomst dan langer zal duren dan negen jaar? In hoeverre zal een niet notariële verlenging in geval van verkoop tegenstelbaar zijn?,

Het sop is o.i. de kool niet waard.

Besluit

De door de overheid genomen maatregelen ter bestrijding van het Coronavirus rechtvaardigen niet dat huurders zich beroepen op overmacht om hun huurbetalingen op te schorten, al was het maar tijdelijk.

Wij adviseren partijen om met elkaar in overleg te treden om also samen tot een billijke, evenwichtige oplossing te komen. Op deze manier zullen beide partijen een doorstart kunnen nemen eens deze moeilijke periode achter de rug is.

Wenst u bijkomende informatie dan kan u steeds bij ons terecht.

Yves Daenen

Partner

yves.daenen@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Burgerlijke rechtsgeschillen

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk



Ilse Haeck

Senior Associate

ilse.haeck@adlex.be

Rechtsdomeinen

- Vastgoed- en goederenrecht
- Ondernemings- en vennootschapsrecht

T: +32 89 32 23 00

F: +32 89 35 66 01

Grotestraat 122

B - 3600 Genk

