

COVID-19 ALS OVERMACHT BIJ LOPENDE OVEREENKOMSTEN (AANNEMING, HUUR, OVERHEIDSOPDRACHTEN)

Katleen Tobback

Jubel.be, 30 april 2020.

1. Algemene principes

Over het algemeen geldt in het Belgische verbintenissenrecht het rechtsadagium “*pacta sunt servanda*” (“afspraken moeten nageleefd worden”). De contractspartijen zijn verplicht hun contractuele verplichtingen na te komen. Indien een contractspartij zijn contractuele verplichtingen niet nakomt, begaat hij een contractuele wanprestatie en is hij contractueel aansprakelijk.

Door de maatregelen ter bestrijding van het coronavirus is het vandaag voor veel contractspartijen vaak niet mogelijk of heel moeilijk om al hun contractuele verplichtingen na te komen. De vraag rijst of een contractspartij vroeg of laat van zijn contractuele verplichtingen kan worden bevrijd en wat de gevolgen hiervan zullen zijn.

De meeste rechtssystemen voorzien in een antwoord op deze vragen met het leerstuk van overmacht. Een contractspartij zal zich van zijn contractuele verplichtingen kunnen bevrijden, als hij kan aantonen dat het door een geval van overmacht niet langer mogelijk is zijn contractuele verplichtingen na te komen. De precieze invulling van dit leerstuk, zoals onder meer de voorwaarden wanneer er sprake is van overmacht of de gevolgen van overmacht, kunnen verschillen van land tot land. Een contractspartij zal daarom in eerste instantie moeten nagaan welk nationaal recht op zijn contractuele verhouding van toepassing is.

In het Belgische verbintenissenrecht is het principe van overmacht verankerd in de artikelen 1147 BW en 1148 BW. Volgens deze artikelen zal een schuldenaar worden veroordeeld tot een schadevergoeding wanneer hij zijn contractuele verplichtingen niet of laattijdig uitvoert, tenzij hij kan aantonen dat deze tekortkoming het gevolg is van overmacht.

1.1. Voorwaarden van overmacht en imprevisie

Wanneer er sprake is van overmacht is niet bij wet bepaald. De Belgische rechtspraak en rechtsleer passen de theorie van de “ontoerekenbare onmogelijkheid tot nakoming” toe. Er zal sprake zijn van overmacht wanneer aan twee voorwaarden voldaan is:

1. De ingeroepen gebeurtenis maakt het nakomen van de verplichtingen absoluut onmogelijk; en
2. De ingeroepen gebeurtenis mag niet te wijten zijn aan een fout van de schuldenaar. Dit veronderstelt ook dat de schuldenaar de ingeroepen gebeurtenis bij de contractsluiting niet redelijkerwijze kon voorzien en deze niet kon voorkomen.

Het Hof van Cassatie beoordeelt de eerste voorwaarde streng. Een ingeroepen gebeurtenis die de nakoming van de verbintenis enkel moeilijk of duurder maakt, wordt traditioneel niet als overmacht beschouwd.

De mogelijkheid om zich op overmacht te beroepen in België is bijgevolg aan zeer strikte voorwaarden onderworpen. De voorwaarde van de “onmogelijkheid tot nakoming” is bijzonder streng. Recentere rechtspraak past deze voorwaarde minder streng toe. Deze

rechtspraak aanvaardt ook overmacht, wanneer het voor een contractspartij “redelijkerwijze” onmogelijk is geworden om haar verplichtingen na te komen. Deze mildere invulling vindt ook steun in bepaalde rechtsleer.

Sommige rechtsleer pleit voor alternatieven voor overmacht. Zo’n alternatief is de imprevisieer. Volgens de imprevisieer kunnen de verplichtingen van een contractspartij onder de overeenkomst worden herzien wanneer er sprake is van omstandigheden die redelijkerwijze onvoorzienbaar zijn bij de contractsluiting en die het uitvoeren van de verbintenissen aanzienlijk moeilijker maken. De imprevisieer vereist dus niet dat het volstrekt onmogelijk is voor de schuldenaar om zijn verbintenissen uit te voeren. Het Hof van Cassatie heeft de toepassing van deze leer tot nu toe altijd verworpen. De rechtspraak van het Hof van Cassatie lijkt voor zo’n gevallen de weg open te laten voor de leer van het rechtsmisbruik: een schuldeiser heeft niet het recht de uitvoering van een verbintenis te vragen, wanneer de uitoefening van dit recht kennelijk de grenzen te buiten gaat van hoe een normaal en zorgvuldig persoon dit recht zou uitoefenen. Naargelang de omstandigheden kan geoordeeld worden dat een schuldeiser die de uitvoering van een overeenkomst blijft eisen, terwijl de uitvoering aanzienlijk zwaarder is geworden dan voorzienbaar was, rechtsmisbruik begaat. Er zijn weinig voorbeelden in de rechtspraak bekend waarbij de rechter de leer van rechtsmisbruik in dergelijke omstandigheden heeft toegepast.

1.2. Gevolgen van overmacht

Wanneer de schuldenaar kan aantonen dat er een geval van overmacht is, is hij niet langer verplicht om zijn contractuele verbintenissen uit te voeren. De schuldenaar kan dan ook niet veroordeeld worden tot een vergoeding van de schade ontstaan door de niet-uitvoering van de overeenkomst. Wanneer de overmacht van voorbijgaande aard is, zal de schuldenaar slechts tijdelijk bevrijd zijn. Zodra de uitvoering terug mogelijk wordt, moet de schuldenaar zijn verplichtingen terug nakomen, tenzij de uitvoering van de overeenkomst door het uitstel ieder nut verloren heeft. Wanneer de situatie van overmacht het blijvend onmogelijk maakt om de uitvoering van de overeenkomst na te komen, is de schuldenaar definitief bevrijd.

Welke contractspartij de economische gevolgen draagt van de niet uitvoering wordt geregeld door de “risicoleer” en hangt af van de aard van de overeenkomst.

In geval van een eenzijdige overeenkomst (dit is een overeenkomst waarbij slechts één contractspartij een verbintenis aangaat, bijvoorbeeld een schenking), moet de schuldenaar niet meer presteren. Omdat de schuldeiser de nakoming van de verbintenis niet meer kan opeisen, draagt de schuldeiser dus het economische risico van het verlies. Een belangrijke uitzondering bestaat, wanneer de schuldeiser de schuldenaar reeds in gebreke had gesteld voor de niet nakoming. In dat geval blijft de schuldenaar aansprakelijk.

Bij een wederkerige overeenkomst (dit is een overeenkomst waarbij de beide contractspartijen verbintenissen aangaan, bijvoorbeeld aanneming, koop, huur,...) is dit anders. De schuldenaar wiens verbintenis onmogelijk wordt door overmacht, zal bevrijd zijn

van zijn contractuele verplichting. De schuldeiser van deze verplichting zal echter op zijn beurt ook bevrijd zijn om zijn tegenprestaties te leveren. De rechtsleer zegt dat het economische risico uiteindelijk ligt bij de schuldenaar van de door overmacht aangetaste verbintenis. Een belangrijke uitzondering op dit principe betreft de overeenkomsten die de eigendomsoverdracht van een bepaalde zaak als voorwerp hebben. Behoudens afwijkende bepalingen in de overeenkomst gaat de eigendom over op het moment dat de overeenkomst wordt gesloten. Wanneer de zaak door overmacht vóór de levering teniet gaat, zal de verkrijger van de zaak toch nog verplicht zijn om de tegenprestatie te leveren. Omdat de verkrijger reeds eigenaar is geworden, draagt hij het risico. Ook hier geldt de belangrijke uitzondering van de voorafgaande ingebrekestelling. Wanneer de verkrijger de leverancier reeds in gebreke had gesteld de zaak te leveren, zal de leverancier moeten instaan voor het verlies van de zaak.

Bij overmacht zijn de contractspartijen in principe voor de toekomst bevrijd van hun contractuele verplichtingen. Wat de gevolgen zijn voor de prestaties die de partijen vóór het ontstaan van de situatie van overmacht geleverd hebben is minder duidelijk. Veel gezaghebbende auteurs over het onderwerp van overmacht blijven over dit thema opvallend stil. Sommige rechtsleer stelt echter wel dat de contractspartijen de vergoeding die hij reeds heeft ontvangen voor een verbintenis die onmogelijk geworden is door overmacht (dus de vergoeding met het oog op de toekomstige uitvoering van de overeenkomst) moet teruggeven op grond van het algemeen rechtsbeginsel van de “verrijking zonder oorzaak.” Deze rechtsleer vindt navolging in de lagere rechtspraak.

1.3. Afwijken in de overeenkomst is mogelijk

De bovenstaande principes zijn van aanvullend recht. Contractspartijen kunnen bij overeenkomst afwijken van deze principes. Zo kunnen contractspartijen bijvoorbeeld bepalen welke situaties als overmacht aangezien worden of wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor de verdere uitvoering van de overeenkomst.

2. Toepassing in het algemeen

Het toepassen van deze principes is een complexe oefening die een grondig onderzoek van de feiten vraagt.

In eerste instantie zal een contractspartij moeten nagaan door welk nationaal recht zijn overeenkomst beheerst wordt. Wanneer buitenlands recht van toepassing is, zal de vraag of er sprake is van overmacht en wat de gevolgen hiervan zijn, mogelijk anders beoordeeld worden dan in België. Veel van de ons omringende rechtssystemen voorzien bijvoorbeeld wel in de toepassing van de imprevisieleer.

Ten tweede moet op basis van de precieze omstandigheden worden nagegaan of aan de voorwaarden van overmacht is voldaan. Zoals besproken, zal steeds *in concreto* moeten worden afgetoetst of de maatregelen ter bestrijding van het corona-virus op het ogenblik van

de contractsluiting onvoorzienbaar waren en het wel degelijk onmogelijk maken om de contractuele verplichtingen na te komen. Hiervoor is een feitelijke analyse onontbeerlijk.

Ten derde moet worden nagegaan wat de gevolgen zijn indien er sprake is van overmacht. Hierbij moet in de eerste plaats gekeken worden naar de verhouding tussen de contractspartijen zelf. Worden de contractuele verplichtingen door overmacht opgeschort (tijdelijke overmacht) of zal de overeenkomst worden ontbonden (blijvende overmacht)? Wat met reeds ontvangen prestaties? Hierbij mag ook de mogelijke impact ten aanzien van derden niet uit het oog verloren worden. Als een contractspartij zijn verplichtingen niet kan nakomen, kan de andere contractspartij dan nog al zijn verplichtingen nakomen ten aanzien van andere personen? Het in kaart brengen van de gevolgen van overmacht op alle achtereenvolgende schakels in een ketting van contracten is allerm minst een evidente oefening.

Tot slot zal ook een contractuele analyse vereist zijn. Veel overeenkomsten wijken af van de algemene principes inzake overmacht. In dat geval moet op basis van de contractuele bepalingen worden nagegaan of het coronavirus en de getroffen maatregelen kunnen gekwalificeerd worden als overmacht en wat de gevolgen hiervan zijn.

3. Enkele toepassingsgevallen

3.1. Aanneming van werken

Ook de bouwsector wordt hard getroffen door de corona-problematiek. Door de overheidsmaatregelen ter bestrijding van het virus liggen veel werven op dit moment stil. Veel aannemers zullen hierdoor in de problemen komen om hun werken op tijd te leveren en zullen zich afvragen of zij van deze verbintenis bevrijd kunnen worden.

Of aannemers de overheidsmaatregelen kunnen invoeren om zich op overmacht te beroepen, moet geval per geval worden beoordeeld. Hierna volgen een aantal algemene richtlijnen.

In de eerste plaats zal dit afhankelijk zijn van de sector waarin de aannemer actief is of van de aard van de werken. In het “Ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken”, maakt de overheid een onderscheid tussen de essentiële en de niet-essentiële sectoren en diensten. Essentiële sectoren en diensten zijn bijvoorbeeld, de energiesector, de chemische industrie, de diensten en bedrijven voor het beheer van vervuilde gronden ... Voor het volledige overzicht verwijzen wij naar de bijlage bij het ministerieel besluit. Belangrijk is dat sinds 3 april 2020 het besluit voorziet dat alle “*producenten, leveranciers, aannemers en onderaannemers van goederen, werken en diensten die essentieel zijn voor de uitvoering van de activiteit van deze (d.i. essentiële) bedrijven en deze diensten*” ook worden inbegrepen bij deze essentiële sectoren en diensten. Daarnaast voorziet het besluit dat de overige activiteiten van de private bouwsector essentieel zijn als het gaat om “*dringende werkzaamheden en tussenkomsten*”. Bedrijven die horen tot de niet-essentiële sectoren zijn verplicht de regel van “social distancing” toe te passen. Bedrijven die hier niet toe in staat zijn, zijn verplicht te sluiten.

Bedrijven die horen tot de essentiële sectoren moeten, in de mate van het mogelijke, de regel van “social distancing” toepassen. Deze bedrijven moeten niet verplicht sluiten wanneer de toepassing van deze regel onmogelijk is.

Aannemers die horen tot de essentiële sectoren zullen in principe geen beroep kunnen doen op de overheidsmaatregelen tegen corona om zich te bevrijden van hun contractuele verplichtingen. Aannemers die horen tot de niet essentiële sectoren, zullen zich enkel kunnen beroepen op de overheidsmaatregelen om zich te bevrijden van hun contractuele verplichtingen, in zoverre de aannemer bewijst dat het daadwerkelijk onmogelijk is om de verbintenissen na te komen.

Ten tweede zal dit afhankelijk zijn van de aard en de modaliteiten van de verbintenis. Zo zal een aannemer die niet hoort tot een essentiële sector, die een resultaatsverbintenis heeft om tijdig te leveren, wiens leveringsdatum valt in de periode van de coronamaatregelen, en die onmogelijk de regel van “social distancing” kan naleven ten aanzien van de werken die hij nog moet uitvoeren, zich wellicht kunnen bevrijden van zijn verplichting om tijdig te leveren. De opdrachtgever zal dan geen boetes kunnen aanrekenen wegens laattijdige levering of schadevergoeding kunnen vorderen. Valt de leveringsdatum echter na de periode van de coronamaatregelen, dan zal de situatie minder eenduidig zijn. Het valt te verwachten dat een aannemer die twee maanden onderbroken werd door de maatregelen, zijn verloren tijd niet op één dag, één week of een paar weken zal kunnen inhalen, indien de contractuele leveringstermijn één dag, één week of een paar weken na het einde van de coronamaatregelen valt. Het zal een feitelijk beoordeling van de feitenrechter vergen of een aannemer, die alle mogelijke inspanningen heeft geleverd om met extra productiemiddelen de verloren tijd in te halen, in de mogelijkheid of de absolute onmogelijkheid was om tijdig te leveren. Hierbij geldt de vaststelling dat een aannemer zijn rendement niet oneindig kan verhogen door het oneindig vergroten van zijn productiecapaciteit. Een werf met té veel productiemiddelen verliest aan rendement.

Te verwachten valt dat het fel bevochten zal worden of de nakoming van de verbintenis om tijdig te leveren, absoluut of definitief onmogelijk wordt.

Verder kunnen aannemers geconfronteerd worden met grondstoffenschaarste of leveranciers die niet in staat zijn te leveren. Ook deze omstandigheden kunnen kwalificeren als overmacht indien aan de voorwaarden voldaan is. Voor de toepassing van overmacht op leveranciersovereenkomsten verwijzen wij naar de volgende titel.

3.2. Overheidsopdrachten voor de aanneming van werken

Bij de uitvoering van overheidsopdrachten is de situatie anders. In tegenstelling tot het gemene aannemings- en verbintenissenrecht, voorziet de wetgeving overheidsopdrachten wel in de toepassing van de imprevisie. Zowel het KB van 26 september 1996 houdende de Algemene Aannemingsvoorwaarden van werken, leveringen en diensten en voor de concessies voor openbare werken (hierna de “AAV”) als het KB van 14 januari 2013 tot

bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten zoals gewijzigd door het koninklijk besluit van 22 juni 2017 (hierna de “AUR”) voorzien in de mogelijkheid voor de opdrachtnemer om een termijnverlenging of herziening van de overeenkomst te bekomen onder de volgende voorwaarden:

- de opdrachtnemer moet een zeer belangrijk nadeel lijden (deze voorwaarde geldt niet voor het verkrijgen van een termijnverlenging);
- door omstandigheden die hij redelijkerwijze niet kon voorzien bij het indienen van zijn offerte of de sluiting van de opdracht; en
- die hij niet kon verhelpen alhoewel hij al het nodige daarvoor gedaan heeft.

De wetgeving overheidsopdrachten voorziet dus wel in een aanpassing van de opdracht, als deze verzwaard wordt door omstandigheden buiten de wil van de partijen.

Of de huidige maatregelen van de overheid voldoen aan de voorwaarden om een termijnverlenging of herziening van de overeenkomst te verkrijgen is een feitenkwestie waarvan de bewijslast ligt bij de opdrachtnemer. De feitenrechter zal hierover uiteindelijk het laatste woord hebben. Wel heeft de federale overheid op de ministerraad van 6 maart 2020 beslist dat zij zich voor wat de federale overheidsopdrachten betreft, flexibel zal opstellen. Voor de niet-uitvoering of vertraging van federale overheidsopdrachten, waarvan de opdrachtnemer aantoont dat de vertraging of niet-uitvoering te wijten is aan het corona-virus, zal de federale staat geen boetes of sancties opleggen. Deze maatregel lijkt echter weinig toe te voegen aan de regeling over onvoorzienbare omstandigheden die de reglementering overheidsopdrachten voorziet. De opdrachtnemer moet nog steeds aantonen dat de vertraging of niet-uitvoering het gevolg is van het coronavirus.

Ook de Vlaamse Regering heeft in een omzendbrief van 10 april 2020 richtlijnen bekendgemaakt over hoe overheden om moeten gaan met de impact van de coronamaatregelen op overheidsopdrachten. Ook hier wordt gevraagd om geen straffen of vertragingsboetes toe te passen op opdrachten die vertraging lopen ten gevolge van corona. Daarnaast vraagt de Vlaamse Regering om maximaal gebruik te maken van betalingen in mindering. Dit houdt in dat de uitgevoerde werken die aanvaard zijn reeds kunnen worden gefactureerd en betaald worden. Overheidsopdrachten die voorzien in een éénmalige betaling op het einde van de overeenkomst moeten worden gewijzigd. Daarnaast vraagt de Vlaamse Regering aan de aanbestedende overheden waar mogelijk met voorschotten te werken. De Vlaamse Regering herhaalt evenwel dat er op de opdrachtnemer een schadebeperkingsplicht ligt en het voor de meeste opdrachtnemers niet verboden zal zijn om de werken verder te zetten.

Wanneer een opdrachtnemer aanspraak wil maken op een termijnverlenging of wijziging van de overeenkomst, moet hij de opdrachtgever tijdig op de hoogte brengen van de omstandigheden waarop hij zich beroept. De AAV en AUR voorzien dat de opdrachtnemer op straffe van verval verplicht is om de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte te brengen van de omstandigheden waarop hij zich beroept en dat hij hierbij bondig de invloed moet

toelichten die deze omstandigheden hebben op het verdere verloop en de kostprijs van de opdracht. In ieder geval moet de opdrachtgever de feiten en omstandigheden die hij wil inroepen schriftelijk melden binnen de 30 dagen nadat de omstandigheden zich hebben voorgedaan of na de datum dat de opdrachtnemer deze omstandigheden had moeten kennen. Verzoeken die steunen op feiten en omstandigheden die na de termijn van 30 dagen worden gemeld, zijn onontvankelijk.

Opdrachtnemers die verwachten ernstige hinder te vinden van de overheidsmaatregelen tegen het coronavirus bij de uitvoering van hun opdrachten doen er dus goed aan dit zo snel mogelijk te melden aan hun opdrachtgever en aan te geven wat de impact zal zijn op het verloop van de opdracht.

3.3. Overmacht en leveranciersovereenkomsten

De maatregelen tegen het corona virus en de reacties daarop kunnen ernstige gevolgen hebben voor de “*supply-chain*” van verschillende sectoren. Zowel producenten, leveranciers als eindgebruikers kunnen geconfronteerd worden met schaarste op de markt of toeleveranciers die moeite hebben om hun verplichtingen na te komen.

Voor leveranciers zal het niet altijd eenvoudig zijn om zich op overmacht te kunnen beroepen. Het Belgisch recht huldigt het algemeen het principe “*genera non pereunt*” (“soortzaken vergaan niet”). Soortzaken zijn goederen die in principe altijd voorradig en vervangbaar zijn. Dit principe heeft tot gevolg dat overmacht vrijwel nooit aanvaard wordt wanneer de contractuele verbintenis bestaat uit de levering van soortzaken. Een leverancier kan zich in principe altijd elders bevoorraden of de goederen verkrijgen tegen een hogere prijs. Dat het voor de leverancier enkel moeilijker en/of duurder wordt om zijn verplichtingen na te komen, is onder het Belgische gemene recht onvoldoende om zich te beroepen op overmacht.

Als een leverancier zich wil beroepen op overmacht, zal hij moeten aantonen dat het daadwerkelijk onmogelijk is om zijn verplichting na te komen en dat er geen alternatieven voorhanden zijn. Dit kan bijvoorbeeld zijn omdat alle beschikbare voorraden van een grondstof wereldwijd zijn uitgeput of omdat bepaalde maatregelen het transport onmogelijk maken. Het is hierbij ook van belang dat het niet nakomen van deze verplichting niet voorzienbaar was bij de contractsluiting en niet aan de leverancier toerekenbaar is.

3.4. Overmacht en huur

Door de overheidsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus zijn veel handelaars verplicht hun handelszaak te sluiten. Door de sluiting zien veel handelaars hun belangrijkste bron van inkomsten verdwijnen, terwijl hun verhuurders doorgaans verwachten dat zij hun handelshuur blijven betalen. De vraag is of overmacht hier kan worden ingeroepen om (tijdelijk) bevrijd te worden van de betalingsverplichting. Over dit onderwerp bestaat veel discussie binnen de rechtsleer.

Ander Handelaren zullen zich dus niet op verlies van inkomen kunnen beroepen om een opschorting van de betaling van de huur te rechtvaardigen. De verbintenis van de huurder tot betaling van de huur zal dus niet kunnen worden aangetast door overmacht.

De vraag is dan of de verbintenis van de verhuurder tot het verschaffen van rustig huurgenot onmogelijk is door de coronamaatregelen. Twee regels komen hier in conflict met elkaar. Artikel 1722 van het burgerlijk wetboek bepaalt dat de huur van rechtswege ontbonden is wanneer het goed door toeval (lees overmacht) teniet gaat. Wanneer het verhuurde goed gedeeltelijk tenietgaat, kan de huurder, naargelang de omstandigheden de ontbinding of vermindering van de huur vorderen. Dit artikel is een invulling van de algemene overmachtsleer. Wanneer het verhuurde goed tenietgaat, is de verhuurder bevrijd van zijn verplichting om de huurder het genot van het goed te leveren. De huurder zal echter op zijn beurt bevrijd zijn van zijn betalingsverplichting.

Hierbij zal de vraag zijn of de verplichte sluiting van de handelszaak kwalificeert als “tenietgaan” van het verhuurde goed. De rechtspraak heeft alvast meermaals geoordeeld dat ook het “juridische” tenietgaan van het goed als tenietgaan in de zin van artikel 1722 van het burgerlijk wetboek beschouwd kan worden. Bovendien heeft het Hof van Cassatie reeds geoordeeld dat de vraag of er sprake is van een tenietgaan in de zin van artikel 1722 van het burgerlijk wetboek beoordeeld moet worden in functie van de mogelijkheid om de afgesproken bestemming nog te realiseren. In de rechtspraak zijn voorbeelden terug te vinden van deze principes. Zo oordeelde het Hof van Cassatie in een oud arrest van 9 januari 1919 dat de huurster van een parkeergarage op basis van artikel 1722 van het burgerlijk wetboek terecht een deel van haar huur niet betaalde omdat het door een verkeersverbod onmogelijk was geworden om deze parking te gebruiken overeenkomstig de voorziene bestemming.

Er zou daarom besloten kunnen worden dat door de verplichte sluiting van de handelszaak, het onmogelijk is geworden de afgesproken bestemming van het goed te realiseren en dat het verhuurde goed bijgevolg “juridisch” teniet is gegaan.

Of het juridisch tenietgaan van het goed aanvaard zal worden, zal afhankelijk zijn van de feiten. Zo moet o.a. gekeken worden naar wat exact de bestemming van het goed is en of het genot van het goed overeenkomstig deze bestemming daadwerkelijk onmogelijk geworden is door de opgelegde sluiting. Als de huurder het goed nog (gedeeltelijk) gebruikt of kan gebruiken, bijvoorbeeld als opslagruimte, kan de verhuurder betwisten dat de huurder niet langer het genot heeft van het goed. In dat geval zou de huurder zich eventueel kunnen beroepen op het gedeeltelijke tenietgaan van het goed om een deel van de huurprijs niet te betalen. Wanneer er slechts sprake is van een tijdelijk tenietgaan, zal de huurder ook slechts tijdelijk een deel van de huur kunnen inhouden.

Sommige auteurs zijn van mening dat deze principes van artikel 1722 van het burgerlijk wetboek conflicteren met artikel 1725 van het burgerlijk wetboek. Artikel 1725 van het burgerlijk wetboek verplicht de verhuurder niet om de huurder te vrijwaren voor feitelijke stoornissen van derden. Zo is de verhuurder bijvoorbeeld niet aansprakelijk voor de hinder die

de huurder ondervindt door toedoen van wegenwerken omdat deze een stoornis inhouden van derden. Volgens deze auteurs moet de verhuurder ook niet instaan voor de opgelegde overheidsmaatregelen ter bestrijding van het coronavirus. Wij zijn van mening dat dit artikel hier niet speelt omdat er geen sprake is van “vrijwaring”, d.w.z. instaan voor de schadelijke gevolgen van een stoornis door de overheid. De huurder vraagt inderdaad niet dat de verhuurder hem schadeloos stelt voor de nadelige gevolgen die hij ondervindt ingevolge de sluiting van zijn handelszaak.

Het is duidelijk dat dit debat door de rechtspraak en mogelijk door de rechtspraak van het Hof van Cassatie zal moeten worden beslecht.

Katleen Tobback, vennoot Curia (www.curia.be/curia)

Over de auteur

Kathleen is specialiste bouwrecht. Ze geeft haar cliënten juridisch en strategisch advies voor, tijdens en na de uitvoering van hun bouwprojecten. Cliënten waarderen haar om haar gedegen juridische kennis die ze combineert met een sterk inzicht in de technische materies eigen aan het bouwbedrijf.