

Uitstel van huur, betaal- en levertermijnen

Overmacht tijdens corona

Heel wat bedrijven roepen met de coronacrisis overmacht in en vragen om een huurofstel of de verlenging van betaal- en levertermijnen. Maar wat is 'overmacht' en wanneer kan u die invoepen?

Volgens de Belgische wet is overmacht 'een onoverkomelijk beletsel voor de nakoming van een verbintenis'.

Het moet met andere woorden gaan om:

1. een onvoorziene omstandigheid
2. die buiten de wil ligt van de partij die opzegt
3. en die de uitvoering van de overeenkomst tijdelijk of definitief geheel onmogelijk maakt

Wat deze begrippen nu concreet betekenen, heeft de wetgever niet voorzien. Het zal dus steeds de rechter zijn die aan deze begrippen geval per geval invulling geeft.

Hieronder vindt u een bondig overzicht van de meest aanvaardbare betekenissen.

Eerste voorwaarde: een onvoorzienbare gebeurtenis

Overmacht moet gaan om een gebeurtenis die niet redelijkerwijze voorzienbaar was op het moment van het sluiten van de overeenkomst.

Ik denk dat het overduidelijk is dat niemand de coronacrisis kon voorspellen. De vraag stelt zich wanneer deze crisis dan wel 'voorzienbaar' is geworden.

Tijdens en kort na de krokusvakantie was het virus al in volle expansie in China en Italië. Mondjesmaat werden de eerste ziektegevallen vastgesteld in België. Contracten die dan werden gesloten voor een dienst of levering, of een trip naar het buitenland, vallen in de gevarenzone. Was het op dat moment niet redelijk voorzienbaar dat een reis niet meer zou kunnen doorgaan?

Tweede voorwaarde: buiten de wil van

Dit impliceert dat het voorval niet te wijten mag zijn aan de fout of de schuld van degene die de prestatie of het product moet leveren.

Cruciaal hierbij is de vraag naar de exacte oorzaak waarom het contract niet kan worden nagekomen en/of die oorzaak dan valt onder het begrip overmacht.

Een beslissing van de regering om alle horeca te sluiten of alle transporten naar het buitenland gedurende een periode te verbieden, is duidelijk een geval van overmacht.

Een grote fabriek die mag openblijven maar waarvan de productie vermindert wegens afwezigheid van arbeiders die ziek zijn, valt niet automatisch onder de noemer overmacht omdat deze oorzaak vermeden had kunnen worden door extra personeel aan te werven of te werken met uitzendkrachten.

Het loutere bestaan van het Coronavirus op zich volstaat dus niet om de overmacht in te roepen en is geen vrijgeleide om lopende overeenkomsten eenzijdig stop te zetten.

Derde voorwaarde: absolute onmogelijkheid om de overeenkomst uit te voeren

De uitvoering van de overeenkomst moet werkelijk onmogelijk zijn. Een feestzaal die door overheidsmaatregelen moet sluiten, kan geplande trouwfeesten uiteraard niet laten doorgaan.

Het feit dat de uitvoering van een contract meer inspanningen vergt of duurder zal zijn, valt niet onder de noemer absolute onmogelijkheid. Zolang er alternatieven bestaan (zoals het aanstellen van een andere onderaannemer, andere vorm van transport, andere leverancier,...) is er geen gehele onmogelijkheid in de zin van overmacht.

Overmachtclausules in overeenkomsten

Het is mogelijk dat uw contract een overmachtclausule bevat die bepaalt wat wel en niet als overmacht kan worden beschouwd (bijvoorbeeld ziekte en epidemie). Net zoals de verplichtingen van de partij die zich op overmacht beroept (bijvoorbeeld eerst een kennisgevingsverplichting via aangetekende brief) en wat de gevolgen zijn op de uitvoering van de overeenkomst (schorsing, ontbinding,...).

Wat te doen als iemand zich beroept op de overmacht?

Als u geconfronteerd wordt met een contractspartij die zich beroept op overmacht, reageer dan snel. Een laattijdige (of geen) reactie kan namelijk beschouwd worden als een aanvaarding van de overmacht. Controleer hierbij zeker of aan alle bovenstaande voorwaarden voldaan zijn. Want zoals hierboven beschreven, is de coronacrisis op zich geen overmachtsituatie. Uw tegenpartij zal concrete redenen moeten aanhalen én bewijzen.

Financiële gevolgen

Indien u of uw leverancier zich op overmacht kunnen beroepen en er is contractueel niets overeengekomen over de verdeling van de reeds gemaakte kosten, dan is de kans groot dat de andere partij (de partij ten aanzien van wie overmacht wordt ingeroepen) de kosten zal moeten dragen. De door overmacht getroffen partij zal op grond van overmacht namelijk bevrijd zijn van enige aansprakelijkheid voor de niet-uitvoering.

Besluit

De wetgever heeft geen concrete invulling gegeven van het begrip overmacht. Alles zal afhangen van de specifieke situatie. De beoordeling ervan kan beïnvloed worden door verschillende factoren, namelijk wanneer de overeenkomst werd gesloten, de aan- of afwezigheid van overmachtclausules en de alternatieve mogelijkheden.

Vraag bij advies aan uw advocaat.

Kim Wybo

advocaat, la-on

03/400 89 89, kim.wybo@la-on.eu

More than a law firm