

den door Parking Nova gedagvaard wegens derde-medeplichtigheid aan contractbreuk.

Het hof van beroep te Antwerpen oordeelde dat er van derde-medeplichtigheid aan contractbreuk geen sprake was aangezien het verbod opgenomen in de uitbatingsovereenkomst hen niet tegenwerpelijk was.

Het hof bracht in herinnering dat overeenkomsten alleen gevolgen kunnen teweegbrengen tussen de contracterende partijen en zij aan derden geen nadeel kunnen toevoegen (art. 1165 BW). Toegepast op het onderhavige geval stelde het vast dat de uitbatingsovereenkomst een nadeel toebrengt aan de eigenaars van de parkeerplaatsen. Zij lopen het risico geen marktconforme prijs te krijgen voor hun garage, vermits zij hun parkeergarages niet kunnen aanbieden aan alle marktpelers en mogelijk de hoogstbiedende aan hun neus zien voorbijgaan. Het hof oordeelde dat de prerogatieven van het eigendomsrecht van derden, waaronder het recht op beschikking, niet buiten de wil van de eigenaars kunnen worden beperkt in een overeenkomst tussen derde partijen, temeer wanneer, zoals hier, één van die partijen (het cassatiearrest preciseert niet welke van de twee) zelf verbonden is door een exploitatieovereenkomst met die eigenaars waarin hen geen verbod wordt opgelegd om hun parkeerplaats aan welbepaalde partijen te verkopen.

Het hof van beroep verklaarde het aankoopverbod in de uitbatingsovereenkomst niet nietig maar oordeelde dat het niet tegenwerpelijk was aan deze verkopers.

Parking Nova verweet de appelrechters de derde-medeplichtigheid van de verkopers te hebben uitgesloten terwijl de verkopers het bestaan erkenden van het verbod in de uitbatingsovereenkomst en deze niet nietig werd verklaard.

Het Hof van Cassatie volgt deze zienswijze niet. Het oordeelt dat het hof van beroep op grond van deze overwegingen mocht beslissen dat er geen sprake is van van derde-medeplichtigheid in hoofde van de verkopers van de parkeerplaatsen, zonder dat het daartoe voormelde uitbatingsovereenkomst diende te vernietigen.

De vergelijking met eerdere uitspraken waarin de derde-medeplichtigheid werd weerhouden is interessant. Zo wordt doorgaans aangenomen dat een exclusiviteitsclausule in een overeenkomst tussen een café-uitbater en een speelautomatenvennootschap wél tegenstelbaar is aan de concurrerende onderneming die speelautomaten aanbiedt. Als die derde onderneming een speelautomatenovereenkomst sluit met de uitbater is zij medeplichtig aan contractbreuk (bv. Cass. 4 juni 2020). Men kan zich afvragen waar precies de grens ligt tussen hetgeen wél tegenwerpelijk is aan derden (zoals het verbod om een overeenkomst te sluiten met een andere aanbieder van speelautomaten) en wat niet tegenwerpelijk is

aan derden (zoals het verbod om andere parkeerplaatsen aan te kopen). Wellicht is het oordeel dat er aan de prerogatieven van het eigendomsrecht een sterkere bescherming moet toekomen dan aan de vrijheid van ondernemen. Zelfs als enkel de aankoop door (en dus vervreemding aan) één enkele marktpeler wordt verboden, vormt dit een niet tegenwerpelijke beperking op het eigendomsrecht van de verkopers.

Vrederecht Etterbeek 30 oktober 2020

HUUR/VERHUUR

Handelshuur – Overmacht – Risicoleer – COVID-19 – Imprevisieleer

LOCATION

Bail commercial – Force majeure – Théorie des risques – COVID-19

De COVID-19-epidemie heeft de relaties tussen verhuurders en huurders van door de sluiting getroffen handelsspannen zwaar op de proef gesteld. Tussen partijen die geen akkoord vonden om deze moeilijkheden te overbruggen, zijn de standpunten vaak radicaal tegenovergesteld: de huurder stelt door de verplichte sluiting geen huur verschuldigd te zijn, terwijl de verhuurder stelt het pand nog steeds ter beschikking te stellen, zodat niets de betaling van de huur in de weg staat.

Vrederechters hebben in de afgelopen maanden op uiteenlopende wijze deze geschillen beslecht.

Soms wordt de huurder veroordeeld tot betaling van de integrale huur tijdens de sluiting. De vrederechter te Oostende (1ste kanton, 10 juli 2020) verwees naar het gebrek aan overmacht in hoofde van de huurder, vermits financiële overmacht de schuldenaar niet bevrijdt (zie Cass. 18 juni 2018). De vrederechter te Bree (16 juli 2020) veroordeelde de huurder eveneens wegens gebrek aan overmacht. Hij stelde tevens vast dat de verhuurder in de gegeven omstandigheden geen rechtsmisbruik pleegde door de volledige huur te vorderen. Ook de vrederechter te Gent (1ste kanton, 6 juli 2020) veroordeelde de exploitant van een fastfoodrestaurant tot de integrale huur. Hij oordeelde dat de zaak niet tenietging en het huurgenot verder werd verschaft aan de huurder (die overigens de mogelijkheid had om afhaalmaaltijden te verzorgen), zodat de huur verschuldigd bleef. De vraag van de huurder tot vermindering van de huur op basis van rechtsmisbruik werd afgewezen, gelet op zijn eigen houding: hij stopte elke huurbetaling, weigerde elke onderhandeling met de verhuurder en miskende volledig diens belangen. In deze gevallen werden wel (al dan niet beperkte) respijttermijnen verleend aan de huurder (art. 1244 BW) om de achterstallige huur te betalen.

In andere gevallen werd de huurder slechts veroordeeld tot een gedeelte van de huur tijdens sluiting (ook met respijttermijnen). De vrederechter te Antwerpen (3de

kanton, 10 juli 2020) oordeelde dat de verhuurder het huurgenot verder had verschaft, en dit ondanks de sluiting van het restaurant (waar online of afhaalformules wel nog mogelijk waren), maar hij kende toch een huurvermindering toe van één op de drie maanden sluiting, onder meer verwijzend naar de toekomstige imprevisie-leer die de wetgever zou integreren in het (Nieuw) Burgerlijk Wetboek. De vrederechter te Sint-Pieters-Woluwe (2 juli 2020) oordeelde eveneens dat het huurgenot was verschaft ondanks de verplichte sluiting, zodat normaal wel huur verschuldigd was, maar halveerde toch de door de huurder verschuldigde huur op basis van het verbod op rechtsmisbruik. De vrederechter te Brugge (28 mei 2020) herleidde de huurprijs voor de maanden april en mei 2020 tot 25% van het normale bedrag zowel op basis van de goede trouw als op basis van een gedeeltelijk tenietgaan van de gehuurde zaak (art. 1722 BW).

Tot slot zijn er de beslissingen die de vordering tot huurbetaling tijdens de sluiting volledig afwijzen (bv. Vred. Antwerpen (2de kanton) 3 en 17 september 2020, Vred. Schaarbeek 22 juni 2020). Volgens deze beslissingen vormt de verplichte sluiting een geval van overmacht dat tijdelijk de verhuurder verhindert om het rustig huurgenot te verschaffen aan de huurder, en/of zorgt voor een tijdelijk tenietgaan van de gehuurde zaak (art. 1722 BW). Ingevolge de zgn. risicoleer is ook de huurder voor die periode bevrijd van zijn tegenprestatie, de betaling van de huur.

Dit is ook wat de vrederechter te Etterbeek oordeelde in een vonnis van 30 oktober 2020. Door de verplichte sluiting van de winkel verkeerde de verhuurder in de onmogelijkheid om het rustig huurgenot te verschaffen aan de huurder conform de contractuele bestemming (waarbij contact met het publiek essentieel is). De huurder kan zich beroepen op deze overmachtssituatie in hoofde van de verhuurder om zelf bevrijd te zijn van zijn verbintenis tot betaling van de huur, in toepassing van de risicoleer. Het feit dat de huurder tijdens sluiting nog goederen kon stockeren in het gehuurde pand is onvoldoende om te oordelen dat het verlies van huurgenot slechts gedeeltelijk zou zijn, aldus de vrederechter. Het genot is ondeelbaar en bovendien moet de huurder het gehuurde pand voldoende stofferen.

Voorz. Orb. Gent 28 oktober 2020

MEDEDINGING

Belgisch mededingingsrecht – Restrictieve mededingingspraktijken – Misbruik van economische afhankelijkheid – Oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemingen – Koop-verkoop – Verkoopswegering – Opzegging

CONCURRENCE

Droit belge de la concurrence – Pratiques restrictives – Abus de dépendance économique – Pratiques du marché déloyales entre entreprises – Vente – Refus de vente – Résiliation

In een beslissing van 28 oktober 2020, wellicht een eerste toepassing van de nieuwe-B2B wet van 4 april 2019, heeft de voorzitter van de ondernemingsrechtbank te Gent, zetelend zoals in kort geding, een veroordeling uitgesproken steunend zowel op het verbod op misbruik van economische afhankelijkheid (art. IV.2/1 WER), in werking getreden op 22 augustus 2020, als op het eerder bestaand algemeen verbod op oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemingen (art. VI.104 WER).

Een Belgische onderneming actief in ontwerp en verhandeling van onder meer kinderkledij had eenzijdig en zonder aankondiging geweigerd om de bestellingen uit de wintercollectie 2020 te leveren aan een handelaar die een kleinhandelszaak uitbaatte. De weigering tot levering volgde op de onmiddellijke beëindiging van de handelsrelatie door de leverancier op grond van vermeende betalingsmoeilijkheden in hoofde van de kleinhandelaar. De leverancier verwees in dit verband naar zijn algemene voorwaarden die hem zouden toelaten de gehele bestelling en nog lopende overeenkomsten te annuleren indien het vertrouwen in de kredietwaardigheid van de klant geschokt wordt.

De voorzitter van de ondernemingsrechtbank stelt voor eerst dat een stakingsvordering verenigbaar moet zijn met de voorwaarden voor samenloop tussen contractuele en buitencontractuele aansprakelijkheid (voorwaarden die recent nog bevestigd werden door Cass. 2 oktober 2020). *In casu* oordeelt de voorzitter: “*De potentiële schade die eiseres inroept is een gedwongen vroegtijdige beëindiging van haar handelsactiviteiten en is andere schade dan deze die volgt uit de zuivere contractuele niet nakoming*” zodat hij regelmatig gevat is en zich kan uitspreken over de gevorderde maatregelen tot staking (noot: over de vraag of een vordering steunend op oneerlijke marktpraktijken tussen ondernemen effectief moet getoetst worden aan de samenloopleer, zie S. DE POURCQ, *Oneerlijke handelspraktijken en bedingen in contracten tussen ondernemingen*, Antwerpen-Cambridge, Intersentia, 2018, 378-393).

Artikel IV.2/1 WER bepaalt:

“*Het is verboden in hoofde van één of meer ondernemingen misbruik te maken van een positie van economische afhankelijkheid waarin één of meerdere ondernemingen zich bevindt, waardoor de mededinging kan worden aangetast op de betrokken Belgische markt of op een wezenlijk deel daarvan. Er kan sprake zijn van misbruik bij: 1° het weigeren van een verkoop, een aankoop of van andere transactievoorwaarden (...)*”