
HOF VAN BEROEP GENT 28 JUNI 2010

BESLOTEN VENNOOTSCHAP MET BEPERKTE AANSPRAKELIJKHEID

Duur en ontbinding – Gerechtelijke ontbinding – Artikel 333 W.Venn. – Belanghebbende – Verhuurder handelsruimte aan BVBA – Negatief eigen vermogen

Wanneer een partij binnen het kader van een contractuele relatie op redelijke gronden vreest om te moeten verder handelen met een medecontractant waarvan de vermogenstoestand volgens de laatste jaarrekening laat vrezen dat hij zijn verbintenissen niet zal kunnen naleven, dan is deze partij een belanghebbende in de zin van artikel 333 W.Venn.

P.V. en S.L. / T Latembeke BVBA

Zet.: F. Deschoolmeester (voorzitter)

Pl.: Mrs. R. Torrekens en W. De Brabandere

(...)

Feiten en procedure in eerste aanleg

2. Bij dagvaarding, betekend op 10 maart 2009, vorderden P.V. en S.L. (hierna: ‘appellanten’) bij toepassing van artikel 333 W.Venn. de ontbinding van de BVBA L. (hierna: ‘geïntimeerde’) omdat het eigen vermogen van de vennootschap volgens de jaarrekening per 31 december 2007 was gedaald tot -425.848 EUR, dus beneden het wettelijke minimum van 6.200 EUR.

Appellanten zijn als verhuurders van een door geïntimeerde gehuurd onroerend goed te S. met haar in procedure, eerst voor de vrederechter over het 2^{de} kanton te Gent en inmiddels in hoger beroep voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent, dit omtrent hun weigering van een op 19 november 2008 op basis van artikel 4 handelshuurwet aangevraagde handelshuurhervorming voor 9 jaar vanaf 1 april 2010.

Bij buitengewone algemene vergadering van geïntimeerde van 2 april 2009 onderschreef haar hoofdaandeelhouder NV I. een kapitaalverhoging door 500.000 EUR van haar tegoed in R/C naar het kapitaal over te boeken. Na een daaropvolgende kapitaalvermindering, bedroeg het maatschappelijk kapitaal van geïntimeerde 78.600 EUR.

Bij conclusie, neergelegd op 20 april 2009, argumenteerde geïntimeerde dat de vordering van appellanten onontvankelijk was omdat zij géén ‘belanghebbenden’ zouden zijn in de zin van artikel 333 W.Venn. Ze vorderde bij tegeneis een schadevergoeding van 5.000 EUR wegens tergend en roekeloos geding. In ondergeschikte orde stelde geïntimeerde dat de hoofdeis ingevolge de regularisatie via kapitaalverhoging ongegrond was geworden.

SOCIÉTÉ PRIVÉE À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Durée et dissolution – Dissolution judiciaire – Article 333 C.soc. – Intéressé – Bailleur d’espace commercial à une SPRL – Fonds propres négatifs

Est un ‘intéressé’, au sens de l’article 333 du Code des sociétés, une partie qui nourrit des craintes raisonnables de devoir poursuivre une relation contractuelle avec un cocontractant dont la situation patrimoniale, telle que révélée par les derniers comptes annuels, laisse présager qu’il ne sera pas en mesure de respecter ses engagements.

Bij conclusie, neergelegd op 27 april 2009, erkenden appellanten de regularisatie, zodat hun oorspronkelijke hoofdeis zonder voorwerp was gevallen. Ze stelden dat de gerechtskosten niettemin lastens geïntimeerde moesten worden gelegd, gezien de regularisatie slechts ná de dagvaarding was doorgevoerd. Bij het vonnis *a quo* van 19 juni 2009 oordeelde de eerste rechter dat de vordering van appellanten onontvankelijk was omdat zij géén ‘belanghebbenden’ zijn in de zin van artikel 333 W.Venn. Appellanten werden in de gedingkosten verwezen. De tegeneis op basis van tergend en roekeloos geding werd als ongegrond afgewezen.

(...)

Beoordeling

4. Appellanten stellen ‘belanghebbenden’ te zijn zoals vereist door artikel 333 W.Venn., zodat hun oorspronkelijke vordering ten onrechte als onontvankelijk werd afgewezen. Om dit twistpunt te onderzoeken, moet de rechtsverhouding tussen partijen worden onderzocht, dewelke als een handelshuur moet worden gekwalificeerd.

4.1. Sinds 1 april 2001 verhuren appellanten een onroerend goed, uitgebaat als horecazaak aan geïntimeerde, wiens statutair zaakvoerder R.P. zich ook als medehuurster en solidaire borg verbond. Er waren in het verleden regelmatig huurachterstallen.

Bij aangetekende brief van 19 november 2008 vroegen de huurders o.a. geïntimeerde de handelshuurhervorming vanaf 1 april 2010, met als wijzigende voorwaarde dat R.P. zou worden weggelaten als medehuurster en dat zij ook geen persoonlijke solidaire borg zou blijven.

Appellanten wensten niet opnieuw te verhuren aan geïntimeerde alleen, gelet op het zwaar negatief eigen vermogen

van geïntimeerde volgens haar laatst gepubliceerde jaarrekening per 31 december 2007. Bij aangetekende brief van 28 januari 2009 weigerden appellanten de handelshuurhervorming. Deze weigering werd door geïntimeerde betwist en zij startte de procedure op 24 februari 2009.

Bij dagvaarding in huidige procedure op 10 maart 2009 waren appellanten van oordeel dat geïntimeerde – gelet op haar financiële situatie – geen stabiele handelspartner zou zijn die haar huurverbintenissen voor opnieuw negen jaar vanaf 1 april 2010 correct zou kunnen nakomen.

De dagvaarding in ontbinding van geïntimeerde op basis van artikel 333 W.Venn. was een middel om de betrokken handelshuurhervorming te beletten en te vermijden nog voor jaren verbonden te zijn aan een medecontractant die op dat ogenblik zware exploitatieverliezen leed.

4.2. Het belang vereist voor het instellen van een rechtsvordering wordt beoordeeld op het ogenblik waarop de vordering wordt ingesteld (Cass. 14 november 1986, *Pas.* 1987, I, p. 323).

Volgens artikel 18 Ger.W. moet het belang waarvan de toelaatbaarheid van een vordering afhangt, bij de inleiding een reeds verkregen en dadelijk belang zijn, wat echter niet vereist dat op dat ogenblik reeds schade werd geleden door de eisende partij (Cass. 29 februari 1996, *Arr.Cass.* 1996, 210). De vordering kan worden ingesteld om de schending van een ernstig bedreigd recht te voorkomen (art. 18, 2° Ger.W.).

Er waren op 10 maart 2009 geen huurachterstallen. Appellanten waren toen géén schuldeisers van geïntimeerde. Het feit dat in het kader van een huurovereenkomst de huurgelden repetitief opeisbaar worden, maakt van een verhuurder op elk ogenblik nog géén schuldeiser wanneer er geen huurachterstand is. Periodieke schulden worden pas opeisbaar op hun vervaldag. Ook waren appellanten géén aandeelhouders of concurrenten van geïntimeerde. Wel waren (zijn) appellanten medecontractanten van geïntimeerde in het kader van de handelshuur.

Ze hadden (hebben) een rechtstreeks belang m.b.t. de financiële situatie van geïntimeerde, hun huurder. Reeds ruime tijd vooraf hadden appellanten geïntimeerde verwittigd dat ze de procedure op basis van artikel 333 W.Venn. zouden inleiden wanneer geïntimeerde niet de nodige maatregelen zou nemen om haar solvabiliteit te herstellen. Er startte reeds correspondentie in dit verband vanaf 14 november 2007.

Het belang van appellanten op 10 maart 2009 betrof niet enkel de correcte en tijdige betaling van de lopende huurprijs, maar was véél ruimer: ze vreesden schade te zullen lijden wanneer ze een handelshuurhervorming voor negen jaar zouden worden opgedrongen met als (enige) huurster geïntimeerde die tijdens de voorbije jaren een zwaar negatief eigen vermogen had opgebouwd. Dit is een legitiem belang.

Het ‘belang’ van artikel 17 Ger.W. bestaat in ieder materieel of moreel daadwerkelijk voordeel dat de eiser kan bekomen uit de vordering op het ogenblik dat hij deze stelt. Nergens wordt als vereiste gesteld dat het belang uitsluitend daadwerkelijk te behartigen moet zijn via een procedure op basis van artikel 333 W.Venn. Ook voor een schuldeiser, een aandeelhouder of een concurrent bestaan andere mogelijkheden, wat niet belet dat zij als ‘belanghebbenden’ worden erkend in een procedure op basis van artikel 333 W.Venn.

Wanneer een partij binnen het kader van een contractuele relatie op redelijke gronden vreest om te moeten verder handelen met een medecontractant die een vermogenstoestand heeft die volgens de jaarrekening laat vrezen dat hij zijn verbintenissen niet zal kunnen naleven, is deze partij ‘belanghebbende’ in de zin van artikel 333 W.Venn. (zie ook Antwerpen 23 maart 2006, *TRV* 2006, 437).

Als medecontractanten van geïntimeerde, verwikkeld in een procedure omtrent een door hen geweigerde handelshuurhervorming, moeten appellanten op het tijdstip van 10 maart 2009 worden beschouwd als ‘belanghebbenden’ in het kader van een procedure op basis van artikel 333 W.Venn. Het hoger beroep is derhalve gegrond.

(...)

Note

Dissolution des sociétés pour pertes prononcées du capital social

Yves De Cordt¹

Un bailleur avait introduit contre son locataire, une SPRL, une demande de dissolution sur la base de l'article 333 du Code des sociétés. Au moment d'introduire cette demande, le bailleur n'était pas un 'créancier', aucun arriéré de loyer n'étant dû par le locataire. Il convenait donc de se deman-

der si le bailleur avait l'intérêt requis pour exercer cette action.

Selon la cour, pour qu'un créancier, un actionnaire ou un concurrent puissent introduire une procédure en dissolution, il n'est pas requis qu'elle constitue le moyen exclusif de

¹ Professeur à l'UCLouvain.