

Financial Law Institute

Working Paper Series

WP 2006-01



Diederik BRULOOT en Christoph VAN DER ELST

**De inbreng van een verhuurd onroerend goed:
Tegenwerpelijkheid van de lopende
huurovereenkomst aan de verkrijgende
vennootschap**

March 2006

WP 2006-01

Diederik BRULOOT en Christoph VAN DER ELST

**De inbreng van een verhuurd onroerend goed:
Tegenwerpelijkheid van de lopende huurovereenkomst aan
de verkrijgende vennootschap**

Abstract

This article studies the contribution in kind of leased real estate and the position of the tenant. It starts with an overview of the basic principles of company law with respect to contributions in kind. The paper assesses the tenant's prevailing rights against a subsequent acquirer – id est a company – of the leased property. That said, we address the question to what extent a contribution in kind is similar to a sales agreement vis-à-vis the position of the tenant. Originally, leases were subject to general law, meaning that an acquirer was free to evict the tenant without compensation and without offering a renewal of the lease. Practical concerns have led to the creation of a general legal regime to protect the tenant and special legal regimes for residential, commercial and agricultural leases. Only for the former two we study the similarities of sale and contribution and we stress the importance of the concept of a “fixed legal lease date”. We deal with the additional mandatory grounds a company has to take into account to end a residential and commercial lease contract which was contributed in kind. Finally we look at the contractual pre-emptive rights of the tenant in case of a contribution in kind of the leased immovable property.

To be published in

Tijdschrift Huur, 2006



De inbreng van een verhuurd onroerend goed: Tegenwerpelijkheid van de lopende huurovereenkomst aan de verkrijgende vennootschap

Diederik Bruloot
Aspirant FWO-Vlaanderen,
Instituut Financieel Recht, UGent
en
Christoph Van der Elst
Hoogleraar, CCL en TILEC, Universiteit van Tilburg
Docent, IFR, UGent

Inhoudsopgave

§1. Inleiding

§2. De Inbreng in natura van een onroerend goed

- a. Algemeen
- b. Waardering
- c. Bijkomende verplichtingen

§3. Tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst aan de inbrenggenietende vennootschap

- a. Inbrengen, overdragen en verkopen
- b. Gemeen huurrecht (artikel 1743 BW)
 - 1) Huurcontract met vaste datum
 - Tijdstip vaste dagtekening*
 - Gevolgen vaste dagtekening*
 - 2) Huurcontract zonder vaste datum
 - 3) Contractuele afwijkingen
 - Eerbiedigingsbeding*
 - Uitzettingsbeding*
- c. Handelshuur
 - 1) Handelshuurcontract met vaste datum
 - Reden van opzeg*
 - Persoonlijk gebruik
 - Gebruik door verwanten
 - Gebruik door verwante personenvennootschappen
 - Termijn*
 - 2) Handelshuurcontract zonder vaste dagtekening
- d. Woninghuur

§4. Inbreng en het lot van voorkeurrechten

§5. Besluit



De inbreng van een verhuurd onroerend goed: Tegenwerpelijkheid van de lopende huurovereenkomst aan de verkrijgende vennootschap

§1. Inleiding

1. Zowel de overdracht van verhuurde onroerende goederen, als de inbreng in natura van onroerende goederen, zijn rechtshandelingen die in de doctrine, evenals in de rechtspraak, al heel wat stof hebben doen opwaaien. Het hoeft dan ook weinig verwondering te wekken dat, wanneer beide figuren elkaars pad kruisen, de juridische valkuilen nooit veraf zullen zijn. Deze bijdrage heeft tot doel de specifieke situatie van de inbreng van een verhuurd onroerend goed in een vennootschap onder de loep te nemen en de bijzondere problemen die in dit verband kunnen rijzen uit te klaren.

2. Gezien het principe van de relativiteit van overeenkomsten, zal de inbrenggenietende vennootschap als een derde beschouwd moeten worden ten aanzien van het huurcontract, dat tussen de inbrenger en de huurder werd gesloten. Dit brengt met zich mee dat de vennootschap in principe niet door de huurovereenkomst gebonden is, aangezien een contract overeenkomstig artikel 1134 B.W. enkel de partijen en niet derden bindt¹. De wetgever is op dit punt echter tussengekomen en heeft in de huurwetgeving verschillende bepalingen ingeschreven die de rechtspositie van de huurder op dit stuk verbeteren.

3. Na het in herinnering brengen van de algemene vennootschapsrechtelijke principes met betrekking tot de inbreng en enkele bijzondere regels die in acht genomen moeten worden bij de inbreng in natura van onroerende goederen, wordt nagegaan wat de gevolgen zijn voor een lopende huurovereenkomst, wanneer het onroerend goed waarop deze overeenkomst betrekking heeft, in een vennootschap wordt ingebracht. In dit verband zal ondermeer onderzocht worden hoe de regels uit de onderscheiden Belgische huurregimes kunnen worden toegepast op deze inbreng en welke bijzondere problemen deze toepassing met zich brengt.

§2. De inbreng in natura van een onroerend goed

a. Algemeen

4. Het Wetboek van Vennootschappen maakt terzake de inbreng een onderscheid tussen de inbreng in geld en de inbreng in natura. Bij deze laatste categorie horen alle inbrengen thuis die anders dan in geld worden verricht. Om bovendien voor vergoeding met aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, in aanmerking te komen, dient de inbreng in natura te bestaan uit bestanddelen die naar economische maatstaven kunnen worden gewaardeerd en dit met uitsluiting van de verplichting tot het verrichten van werk of van diensten². Een inbreng in natura kan zowel gebeuren bij oprichting van de vennootschap³ of later, naar aanleiding van een kapitaalverhoging⁴.

5. Ingevolge de Tweede Europese Vennootschapsrichtlijn dient bij een inbreng in natura een vrij omslachtige procedure doorlopen te worden, die de realiteit van de inbreng moet

¹ Artikel 1165 B.W.

² Artikel 443 W. Venn. Voor vennootschappen met onbeperkte aansprakelijkheid, zoals de C.V.O.A. of de V.O.F. gelden deze stringente regels niet en is ook de inbreng in nijverheid toegelaten.

³ Artikel 218 W. Venn. voor de B.V.B.A.; artikel 443 W.Venn. voor de N.V.

⁴ Artikel 312 W. Venn. voor de B.V.B.A.; artikel 601 W.Venn. voor de N.V.



garanderen⁵. De oprichters, of de raad van bestuur of de zaakvoerder(s) bij een inbreng n.a.v. een kapitaalverhoging, moeten immers een bedrijfsrevisor aanstellen⁶. Deze laatste wacht een drievoudige taak. Vooreerst dient hij verslag uit te brengen over de beschrijving die de oprichters of de bestuurders hebben gegeven van het in te brengen onroerend goed. Ten tweede moet de revisor de door de oprichters of bestuurders gebruikte waarderingsmethodes toetsen en tot slot zal hij ook moeten nagaan in hoeverre de inbreng overeenstemt met het aangegeven bedrag van het kapitaal. Op de oprichters of bestuurders rust dan weer de verplichting om in een bijzonder verslag uiteen te zetten waarom de inbreng van belang is voor de vennootschap en waarom, in voorkomend geval, afgeweken werd van de conclusies van de revisor.

6. Het sluitstuk van deze procedure wordt gevormd door de publiciteitsverplichtingen, die ingesteld werden om de belangen van de schuldeisers en andere derden te beschermen. Zowel het oprichtersverslag, of het bijzonder verslag van de raad van bestuur, als het verslag van de bedrijfsrevisor moeten neergelegd worden op de griffie van de Rechtbank van Koophandel⁷. Bovendien moet het onderwerp van de aldus neergelegde akte houdende inbreng in natura overeenkomstig artikel 75 W. Venn. in de vorm van een mededeling, bekendgemaakt worden in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

b. Waardering

7. Bij de inbreng van een verhuurd onroerend goed zouden problemen kunnen rijzen met betrekking tot de waardering van de inbreng. Het staat immers buiten kijf dat het feit of een onroerend goed al of niet verhuurd is, een wezenlijke invloed heeft op de waarde ervan. Zo zal voor de vennootschap die met het onroerend goed geen bijzondere plannen heeft, de volledige verhuring van het goed, een aanzienlijke meerwaarde betekenen, nu het goed reeds vanaf de eerste dag na de inbreng inkomsten zal genereren, zonder dat de vennootschap hiervoor enige inspanning hoeft te leveren⁸. Maar ook de omgekeerde situatie kan, en zal zich in de praktijk waarschijnlijk vaker, voordoen. Namelijk wanneer de vennootschap wel bepaalde plannen heeft met het ingebrachte goed, bijvoorbeeld het goed als kantoorruimte gebruiken, dan zal de verhuring een minwaarde opleveren, nu de vennootschap niet onmiddellijk vrij kan beschikken over het ingebrachte goed. Dergelijke, nogal subjectieve elementen, zouden voor de bedrijfsrevisor in de praktijk vrij moeilijk traceerbaar en controleerbaar kunnen zijn. De wetgever is hieraan echter tegemoetgekomen door de

⁵ Artikel 10 Richtl. Raad EG nr. 77/91, 13 december 1976 strekkende tot het coördineren van de waarborgen welke in de Lid-Statens worden verlangd van de vennootschappen in de zin van artikel 58, tweede alinea, van het Verdrag, om de belangen te beschermen zowel van de deelnemers in deze vennootschappen als van derden met betrekking tot de oprichting van de naamloze vennootschap, alsook de instandhouding en wijziging van haar kapitaal, zulks ten einde die waarborgen gelijkwaardig te maken, *Pb. L.* 31 januari 1977, afl. 26, 1.

Er dient te worden opgemerkt dat de bepalingen uit de Tweede Richtlijn in principe enkel gelden voor de NV. De Belgische Wetgever achtte het echter raadzaam eenzelfde regime in te voeren voor alle andere vennootschapstypes met beperkte aansprakelijkheid. Bijgevolg dient de inbrengcontrole niet alleen te geschieden bij de inbreng in natura in een NV, maar ook bij de inbreng in een BVBA, een CVBA of een Comm. VA. Enkel de inbrengen in een VOF, een CVOA of een Comm. V. ontsnappen aan de omslachtige controleprocedure.

⁶ I.g.v. inbreng bij oprichting: artikel 219 W. Venn. voor de B.V.B.A. en artikel 444 W. Venn. voor de N.V. I.g.v. inbreng bij kapitaalverhoging: artikel 313 W. Venn. voor de B.V.B.A. en artikel 602 W. Venn. voor de N.V.

⁷ Zie artikel 75 W. Venn.

⁸ G. SCHENK, *Hoe verkoop ik... een verhuurd onroerend goed :de tegenwerpelijke van de huurovereenkomst en haar opzeggingsmodaliteiten*, Mechelen, Kluwer, 2002, 11.



oprichters of bestuurders te verplichten om in hun verslag opgave te doen van de reden waarom de inbreng precies van belang is voor de vennootschap⁹.

c. Bijkomende verplichtingen

8. Overeenkomstig artikel 19, 2° W. Reg. dienen alle akten waarbij de eigendom van in België gelegen onroerende goederen wordt overgedragen, geregistreerd te worden. Bijgevolg zal elke akte houdende de inbreng van een verhuurd onroerend goed ter registratie aangeboden moeten worden en aldus aanleiding geven tot de heffing van een evenredig registratierecht. Er dient echter een onderscheid gemaakt te worden tussen onroerende goederen die geheel of gedeeltelijk tot bewoning aangewend of bestemd zijn en door een natuurlijke persoon worden ingebracht enerzijds, en andere onroerende goederen anderzijds. De eerstgenoemde categorie zal onderworpen zijn aan het inbrengrecht van 12,5 %, dat voor alle overdrachten onder bezwarende titel van onroerende goederen geldt¹⁰. De heffingsgrondslag voor deze categorie is de waarde van de, als vergoeding van de inbreng toegekende, maatschappelijke rechten, verhoogd met de lasten die door de vennootschap gedragen worden¹¹. Wordt het goed niet door een natuurlijke persoon ingebracht of is het niet bestemd tot of wordt het niet aangewend tot bewoning, dan zijn, sinds 1 januari 2006, geen inbrengrechten meer verschuldigd¹². Of een onroerend goed al of niet verhuurd is, en vooral onder welk huurregime het eventueel werd verhuurd, heeft op het ogenblik van de inbreng ervan in een vennootschap, dus ook niet onbelangrijke fiscale implicaties.

9. Naast de verplichting tot registratie, dienen de akten houdende inbreng van onroerende goederen ook overgeschreven te worden op het Hypotheekkantoor, aangezien een inbrengakte overeenkomstig artikel 1 van de Hypotheekwet een akte onder de levenden tot overdracht van onroerende zakelijke rechten is. Dit laatste impliceert dat elke inbreng van onroerende goederen op authentieke wijze zal moeten worden vastgesteld, ook al wordt deze verplichting niet door het Wetboek van Vennootschappen opgelegd. Immers, enkel vonnissen, authentieke akten en voor de notaris erkende onderhandse akten, worden op het Hypotheekkantoor ter overschrijving aanvaard¹³.

10. De inbrenger zal er verder alle belang bij hebben het bestaan van de huurovereenkomst uitdrukkelijk te vermelden bij de inbreng. Net zoals een verkoper is hij immers verplicht de verkrijger te vrijwaren tegen uitwinning¹⁴. Wordt de vennootschap met andere woorden niet

⁹ Cf. Art 444, lid 4 W. Venn.; Er zou in dit verband enige verwarring kunnen ontstaan omtrent de chronologie waarin de verschillende verslagen elkaar dienen op te volgen. De oprichters of bestuurders moeten in hun verslag immers aangeven waarom ze afwijken van de conclusies van het verslag van de revisor. Hieruit kan terecht worden afgeleid dat het definitieve verslag van de oprichters of bestuurders pas dient opgesteld te worden, nadat de revisor zijn standpunten kenbaar heeft gemaakt. Dit zou echter ook betekenen dat de revisor bij het opmaken van zijn verslag, nog geen inzicht heeft in de redenen waarom de inbreng precies van belang is voor de vennootschap. In de praktijk doet dit probleem zich echter niet voor, aangezien de bedrijfsrevisor te allen tijde de ontwerpverslagen kan opvragen en zijn opdracht niet zal beëindigen vooraleer hij deze voorlopige verslagen van de oprichters of het bestuursorgaan heeft ontvangen. Zie hierover: INSTITUUT DER BEDRIJFSREVISOREN, *Vademecum van de bedrijfsrevisor: plichtenleer en controlenormen 2001*, Diegem, Ced. Samson, 2001, 526.

¹⁰ Artikel 44 W. Reg. Voor wat betreft het Vlaamse gewest werd het tarief van het inbrengrecht evenwel teruggebracht tot 10 % (zie artikel 2 Decr. Vl. Parl. 1 februari 2002, *B.S.* 28 februari 2002).

¹¹ Artikel 45, lid 3 W. Reg.

¹² Artikel 115 bis W. Reg., zoals gewijzigd door artikel 20 van de Wet van 22 juni 2005, *B.S.*, 30 juni 2005. Tot voor kort was deze categorie onderworpen aan een beperkt registratierecht van 0,5 %, verschuldigd op het totaalbedrag van de inbrengen.

¹³ Artikel 2 Hyp. W.

¹⁴ Bergen 15 oktober 1990, *J.L.M.B.*1991, 1378.

ingelicht over het bestaan van het huurcontract en laat de huurder vervolgens zijn rechten op het goed gelden, dan wordt het rustig genot, waar de vennootschap recht op heeft, geschonden en zal de inbrenger gebeurlijk tot schadevergoeding gehouden zijn¹⁵.

§3. Tegenwerpelijheid van de huurovereenkomst aan de inbrenggenietende vennootschap

11. Naast de hierboven behandelde fiscale en vennootschapsrechtelijke aandachtspunten, is de belangrijkste vraag bij de inbreng van een verhuurd onroerend goed, uiteraard deze van de eventuele tegenwerpelijheid van het lopende huurcontract aan de inbrenggenietende vennootschap. Het antwoord op deze vraag is meestal doch vaak slechts ten dele terug te vinden in het huurrecht. De belangrijkste Belgische huurregimes¹⁶ voorzien immers in bijzondere bepalingen voor het geval een verhuurd onroerend goed zou worden verkocht, of meer in het algemeen, zou worden overgedragen¹⁷. In wat volgt, zal eerst nagegaan worden in hoeverre een inbreng, in het licht van deze regelgeving, gelijk te stellen is met een overdracht of een verkoop. Nadien wordt een overzicht gegeven van de regels uit het huurrecht terzake de overdracht van verhuurde onroerende goederen in het algemeen en wordt onderzocht hoe deze regels kunnen en moeten worden toegepast op de inbreng in natura in het bijzonder.

a. Inbrengen, overdragen en verkopen

12. Het gemeenrechtelijk basisartikel met betrekking tot de overdracht van verhuurde onroerende goederen is artikel 1743 B.W. De tekst van dit artikel spreekt echter enkel over de situatie waar de verhuurder het door hem verhuurde onroerend goed *verkoopt*. Bijgevolg dient de vraag opgeworpen te worden of deze bepaling wel van toepassing kan zijn op een *inbreng* in vennootschap.

13. Reeds van oudsher bestaat een uitgebreide juridische literatuur over de analogie tussen inbrengen en verkopen¹⁸. Bij beide handelingen is er immers sprake van een eigendomsoverdracht¹⁹ onder bezwarende titel, zij het dat de tegenprestatie wel enigszins verschilt; bij de koop gaat het immers om een verkoopprijs, bij de inbreng over een bundel lidmaatschapsrechten²⁰. Ook het Wetboek van Vennootschappen verwijst in artikel 22 uitdrukkelijk naar de regels van de koop wat betreft de verplichting van de inbrenger tot vrijwaring wegens uitwinning en ook de risicoregeling van artikel 41 W. Venn. is slechts een - zij het wat stuntelige - omzetting van de risicoregeling inzake koop-verkoop. Onder invloed van de rechtspraak van het Hof van Cassatie, is men het er ondertussen, zowel in de rechtsleer als in de lagere rechtspraak, eens over geworden dat de regels inzake koop, op de inbreng kunnen worden toegepast, doch dit enkel voor zover het vennootschapsrecht zich hiertegen niet verzet en het kooprecht geen uitzonderingskarakter vertoont, als zijnde specifiek op de koopovereenkomst geënt²¹.

¹⁵ Artikel 1626 e.v. B.W.; zie ook: N. GOOSSENS, "Commentaar bij artikel 22 W. Venn.", in BRAECKMANS, H., e.a., (eds.), *Vennootschappen en verenigingen: artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 2.

¹⁶ Zijnde het gemeen huurrecht, de handelshuur en de woninghuur.

¹⁷ Zie artikel 1743 B.W., artikel 12 Handelshuurwet en artikel 9 Woninghuurwet.

¹⁸ Zie o.m. L. FRÉDÉRICQ, *Traité de droit commercial belge*, Gent, Rombaut-Fecheyr, 1946, T. IV, nr. 3; C. RESTEAU, *Traité des sociétés anonymes*, Bruxelles, Pée, 1933, T. I, nrs. 251-261; J. VAN RYN, *Principes de droit commercial*, Bruxelles, Bruylant, 1954, T. I, nr. 333; M. WYCKAERT, *Kapitaal in NV en BVBA*, Kalmthout, Biblio, 1995, 55-57.

¹⁹ Hierbij abstractie makend van het feit dat ook een inbreng in genot tot de mogelijkheden behoort.

²⁰ P. COPPENS, Noot onder Cass. 27 juni 1975, *R.P.S.* 1975, 222.

²¹ Cass. 27 juni 1975, *R.W.* 1975-76, 989; Bergen 15 oktober 1990, *J.L.M.B.* 1991, 1378.



14. Hierbij komt ook nog dat het toepassingsgebied van artikel 1743 B.W. over het algemeen vrij ruim wordt uitgelegd. Er wordt aangenomen dat niet alleen de verkoop wordt geïncorporeerd, doch ook alle andere vormen van vervreemding, hetzij om niet, hetzij onder bezwarende titel²². Het betreft ondermeer de ruil, de schenking, de overdracht van vruchtgebruik en de verkoop van een gedeelte van een onroerend goed²³. De regeling van artikel 1743 B.W. zou evenwel niet van toepassing zijn op de onteigening en de overdracht tengevolge van het overlijden van de verhuurder²⁴.

15. Wanneer het onroerend goed dat wordt ingebracht, verhuurd werd onder toepassing van de Handelshuurwet of de Woninghuurwet, dient bovendien, naast artikel 1743 B.W., dat in principe onverkort van toepassing blijft, rekening gehouden te worden met artikel 9 Woninghuurwet of artikel 12 Handelshuurwet. In tegenstelling tot artikel 1743 B.W. hebben deze beide bepalingen het niet over de “verkoop”, doch wel over de “overdracht” van het gehuurde goed. Aangezien het begrip “overdracht”, op de eigendomsoverdracht doelt, en een inbreng in eigendom in een vennootschap automatisch een dergelijke eigendomsoverdracht impliceert, is het duidelijk dat zowel artikel 9 Woninghuurwet, als art 12 Handelshuurwet, ook van toepassing zijn in geval van inbreng in vennootschap.

16. Rekeninghoudend met deze laatste overweging, is de ruime interpretatie van het begrip verkoop uit artikel 1743 B.W., thans de enige juiste, zodat de gemeenrechtelijke bepalingen terzake de verkoop van verhuurde onroerende goederen, ook van toepassing zullen zijn ingeval van inbreng. Artikel 9 Woninghuurwet en artikel 12 Handelshuurwet zijn immers van latere datum en een strikte interpretatie van 1743 B.W. zou bovendien al te zeer ingaan tegen de bedoeling van de wetgever, die hoofdzakelijk de bescherming van de belangen van de huurder voor ogen had²⁵.

b. Gemeen huurrecht (artikel 1743 B.W.)

17. Artikel 1743 B.W. schrijft voor dat, indien de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, de huurder niet uit het gehuurde goed kan worden gezet, voor zover deze over een authentieke huur of een huur met vaste dagtekening beschikt. Ligt met andere woorden een huurovereenkomst met vaste datum voor, dan dient de verkrijger van het onroerend goed, de lopende huurovereenkomst te respecteren. Heeft het huurcontract evenwel geen vaste datum, dan kan de verkrijger het naast zich neerleggen.

1) Het huurcontract met vaste datum

18. Heeft de huurovereenkomst vaste dagtekening, dan zal het huurcontract tegenwerpelijk zijn aan de inbrengverkrijgende vennootschap, en zal deze laatste de lopende huurovereenkomst, in beginsel, dienen te respecteren. Twee aspecten verdienen in dit verband enige bijzondere aandacht. Vooreerst is er de vraag naar het ogenblik waarop de huurovereenkomst vaste dagtekening moet hebben verworven; ten tweede zal onderzocht

²² M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 1964, 226.

²³ Y. MERCHIERS, *Le bail en général*, in *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1997, 299-300.

²⁴ D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet: praktijkgerichte commentaar (met model) bij de wet van 20 februari 1991*, Kalmthout, Biblo, 1991, 101-102.

²⁵ J. BYTTEBIER en A. VERBEKE, “Knelpunten handelshuur”, in VERBEKE, A. (ed.), *Knelpunten Huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 115.



worden wat de precieze draagwijdte van de tegenwerpelijheid van het lopende huurcontract is.

Tijdstip vaste dagtekening

19. Een in de rechtsleer fel gecontesteerd onderwerp is de vraag op welk ogenblik precies het huurcontract vaste datum moet hebben verworven om tegenwerpelijk te zijn aan de nieuwe eigenaar van het verhuurde onroerend goed. Klassiek werden hieromtrent twee stellingen verdedigd. Volgens DE PAGE moet de huurovereenkomst, wil ze tegenwerpelijk zijn, reeds vaste dagtekening hebben voorafgaand aan het ogenblik waarop de eigendomsoverdracht plaatsgrijpt m.b.t. het verhuurde goed²⁶. Abstractie makend van de situatie waar de eigendomsoverdracht zou worden uitgesteld, is dit dus het ogenblik van de wilsovereenstemming. Volgens DABIN dient echter ook rekening gehouden te worden met artikel 1 van de Hypotheekwet dat de mogelijkheid om zich te kunnen beroepen op een akte houdende eigendomsoverdracht van een onroerend goed, laat afhangen van de overschrijving ervan op het hypotheekkantoor²⁷. In deze visie moet de huurovereenkomst dan ook pas vaste datum verwerven voorafgaand aan het ogenblik waarop de akte van overdracht is overgeschreven op het hypotheekkantoor.

20. Thans kunnen echter geen van beide stellingen nog ten volle worden onderschreven. De stelling van DABIN werd onderuit gehaald door de rechtspraak van het Hof van Cassatie, waarin uitdrukkelijk werd gesteld dat een huurder geen derde is in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet²⁸. Bijgevolg is het ogenblik van de overschrijving op het hypotheekkantoor van de akte houdende overdracht niet langer van tel. Ondertussen werd ook de stelling van DE PAGE als dusdanig in de rechtsleer verlaten. Terecht wordt immers opgemerkt dat ook de verkrijger over een akte met vaste datum dient te beschikken, zodat het ogenblik van de wilsovereenstemming, zoals door De Page naar voor geschoven, als keerpunt niet kan worden behouden²⁹. Uitgaande van deze laatste stelling betekent dit dat een huurovereenkomst slechts aan de nieuwe verkrijger zal kunnen worden tegengeworpen als ze vaste datum heeft verworven voorafgaand aan het ogenblik waarop de overeenkomst van overdracht vaste datum heeft verworven. Dit laatste zal doorgaans het geval zijn op het ogenblik van het verlijden van de authentieke overdrachtsakte.

21. Zoals reeds werd aangegeven, is het verloop van de totstandkoming van een inbreng in vennootschap juridisch zeer gelijklopend met die van de koop. Ook bij de inbreng geschiedt de eigendomsoverdracht immers *solo consensu* op het ogenblik van de wilsovereenstemming³⁰. Maar net als bij de koop volstaat deze wilsovereenstemming niet om de inbreng tegenwerpelijk te maken aan de huurder; hiervoor is immers vaste datum nodig³¹. Aangezien bij de inbreng van onroerende goederen steeds een authentieke akte vereist is, zal het ogenblik van het verlijden van deze akte als kantelpunt kunnen dienen. Het is immers op dat ogenblik dat de inbreng vaste datum verwerft. Bijgevolg kan terzake de inbreng in natura van een, volgens het gemeen recht, verhuurd onroerend goed, volgend onderscheid worden

²⁶ H. DE PAGE, *Les principaux contrats*, Brussel, Bruylant, 1972, 788.

²⁷ J. DABIN, "La signification du mot tiers dans l'article 1er de la loi hypothécaire et spécialement de la position du preneur à bail", *R.C.J.B.* 1958, 98 e.v.

²⁸ Cass. 8 april 1957, *R.W.* 1958-59, 633; Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216.

²⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur*, in *A.P.R.*, Brussel, Story-Scientia, 2002, 464; D. MEULEMANS, *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 515; D. MICHIELS, "De huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed", *R.W.* 1991-1992, 660-661.

³⁰ N. GOOSSENS, *l.c.*, 2.

³¹ Zie artikel 1328 B.W.

gemaakt: Heeft het huurcontract op datum van het verlijden van de authentieke akte houdende inbreng, *geen* vaste datum, dan kan de inbrenggenietende vennootschap de huurders uitzetten zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn of enige opzegtermijn te moeten respecteren. Heeft het huurcontract op het ogenblik van het verlijden van de authentieke inbrengakte echter *wel* vaste datum, dan zal de vennootschap het lopende huurcontract moeten eerbiedigen, en dit op dezelfde wijze als de oorspronkelijke verhuurder hiertoe gehouden was.

Gevolgen vaste dagtekening

22. Artikel 1743 B.W. beperkt zich ertoe te zeggen dat de huurder, indien het huurcontract vaste dagtekening heeft, “niet uit het gehuurde (kan) worden gezet”. Deze verplichting om het huurcontract te respecteren, en de daarmee gepaard gaande overdracht van rechten en verplichtingen, houdt een vorm van wettelijke subrogatie in. De inbrenggenietende vennootschap zal immers in de rechten treden van de oorspronkelijke verhuurder-inbrenger. Omgekeerd is, tengevolge van de subrogatie, enkel de verkrijgende vennootschap tegenover de huurder gehouden wat betreft de verhuurdersverplichtingen³². Dit alles geldt evenwel slechts voor de toekomst, zodat de vennootschap niet kan worden aangesproken voor eventuele verplichtingen die ontstaan zouden zijn vooraleer de inbreng aan de huurder tegenwerpe-lijk was geworden³³.

23. Deze driehoeksverhouding wordt klassiek gekwalificeerd als een overdracht van schuldvordering gecombineerd met een beding ten behoeve van een derde³⁴. In een andere visie wordt echter ook verdedigd dat de overgang eerder als een zelfstandige rechtshandeling, die plaatsvindt krachtens de wet, moet worden beschouwd³⁵. Er dient in dit verband bovendien op te worden gewezen, dat in de rechtspraak wordt vooropgesteld dat “in geval van een inbreng ... van een onroerend goed in volle eigendom, samen met het huurrecht, de inbrengers, tevens oorspronkelijke verhuurders, ertoe verplicht (zijn) de formaliteiten voorzien door artikel 1690 B.W. na te leven...”³⁶. Bijgevolg zal de huurder bevrijdend presteren in handen van de oorspronkelijke verhuurder-inbrenger, zolang de overdracht hem overeenkomstig 1690 B.W. niet werd ter kennis gebracht.

2) Huurcontract zonder vaste datum

24. Heeft de huurovereenkomst geen vaste datum verworven vooraleer de authentieke akte van inbreng werd verleden, dan is ze overeenkomstig artikel 1743 B.W. niet tegenwerpe-lijk aan de inbrenggenietende vennootschap. In dat geval is de huurder ten opzichte van de vennootschap een bezetter zonder recht noch titel, zodanig dat de huurder zonder enige vorm van opzeg of vergoeding zal kunnen worden uitgezet³⁷. De huurder die wordt uitgezet zal zich evenwel, in beginsel, tegen de oorspronkelijke verhuurder-inbrenger kunnen keren op basis van diens verplichting het rustig genot aan de huurder te garanderen gedurende de volledige looptijd van het huurcontract³⁸. Deze aansprakelijkheid kan evenwel worden ontlopen door in het huurcontract een beding op te nemen dat de verplichting tot registratie expliciet bij de

³² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 461 - 462.

³³ Cass. 27 juni 1946, *Pas.* 1946, I, 267.

³⁴ H. DE PAGE, *o.c.*, 785; D. MICHIELS, *l.c.*, 658.

³⁵ DIRIX, E., *Obligatoire verhoudingen tussen contractanten en derden*, Antwerpen, Kluwer, 1984, 52-53.

³⁶ Vred. J. 15 september 1994, *T. Vred.* 1996, 274.

³⁷ Artikel 1750 B.W.

³⁸ Artikel 1719, 3° B.W.



huurder legt en daarbij aangeeft dat de huurder dient in te staan voor alle eventuele negatieve gevolgen die uit het niet naleven van deze verplichting zouden kunnen voortvloeien³⁹.

3) Contractuele afwijkingen

25. Het hierboven uiteengezette regime geldt slechts onder voorbehoud van contractuele afwijkingen. De bepalingen van artikel 1743 B.W. zijn immers slechts van suppletief recht⁴⁰. Een onderscheid dient hierbij te worden gemaakt tussen enerzijds eerbiedigingsbedingen die in de akte van inbreng kunnen worden ingelast en anderzijds uitzettingsbedingen die in het huurcontract kunnen worden opgenomen.

Eerbiedigingsbeding

26. In de akte houdende inbreng zou een beding kunnen worden ingelast waarbij de vennootschap zich ertoe verbindt de lopende huurovereenkomst te eerbiedigen, zelfs buiten het geval deze vaste datum zou hebben. Op die manier wordt de bescherming van de huurder uiteraard sterk uitgebreid. Er dient evenwel op te worden gewezen dat de eerbiedigingclausule op een ondubbelzinnig wijze moet zijn geredigeerd, zodat het louter vermelden van het bestaan van het huurcontract in de inbrengakte niet zal volstaan⁴¹.

Uitzettingsbeding

27. De toepassing van artikel 1743 B.W. kan buitenspel gezet worden door het inlassen van een zogenaamd uitzettingsbeding in het huurcontract. In dat geval kan de verkrijger van het verhuurde onroerend goed het huurcontract naast zich neerleggen, zelfs al heeft het vaste datum. Naast het eigenlijke beding, kan eveneens in een contractuele schadevergoedingsregeling zijn voorzien ten gunste van de huurder. Is dit niet het geval dan moet de huurder schadeloos gesteld worden overeenkomstig de artikelen 1744 t.e.m. 1749 B.W. Gelet op het suppletieve karakter van deze bepalingen staat het de partijen evenwel ook vrij te bedingen dat geen enkele vergoeding zal verschuldigd zijn bij uitzetting in toepassing van het beding⁴².

28. Wanneer een inbreng en niet zoals gebruikelijk een verkoop voorligt, kunnen evenwel enige problemen rijzen met betrekking tot het uitzettingsbeding. Meer bepaald wanneer de tekst van het beding enkel voorziet in de uitzetting in geval van verkoop. In dat geval kan de analogieredenering tussen verkopen en inbrengen niet meer worden gevolgd, aangezien een uitzettingsbeding als een van het gemeenrecht afwijkend beding dient te worden beschouwd, dat bijgevolg strikt moet worden geïnterpreteerd⁴³. Dit probleem kan eenvoudig worden ondervangen door in het beding de meer generieke term “vervreemding”, in plaats van “verkoop” te gebruiken. Nog meer rechtszekerheid wordt overigens geboden door een clause die expliciet de gevallen opsomt, waarin het uitzettingsbeding van toepassing zal zijn, en dus niet alleen de verkoop vermeldt, maar ook de inbreng, de schenking, de ruil, enz.

³⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 466.

⁴⁰ Y. MERCHIERS, *o.c.*, 307.

⁴¹ Cass. 13 februari 1976, *Pas.* 1976, I, 655.

⁴² Cass. 8 april 1965, *Pas.* 1965, I, 845.

⁴³ M. LA HAYE EN J. VANKERCKHOVE, *o.c.*, 239-240; P. VAN DER WIELEN, “Pacte de préférence en faveur du locataire et apport en société de l’immeuble loué. Le problème du fait générateur de la préférence”, *DAOR* 1991, nr. 21, 69.



c. Handelshuur

29. De hierboven uiteengezette gemeenrechtelijke regeling van artikel 1743 B.W. is evenzeer van toepassing op handelshuurovereenkomsten⁴⁴. Artikel 12 van de Handelshuurwet verleent de huurder echter nog een bijkomende bescherming ingeval van vervreemding van het door deze laatste gehuurde onroerend goed. Op basis van de combinatie van artikel 1743 B.W. en artikel 12 Handelshuurwet, kunnen drie verschillende situaties worden onderscheiden, die hieronder zullen worden toegelicht.

1) Handelshuurcontract met vaste datum

30. In eerste instantie kan verwezen worden naar de gemeenrechtelijke regeling. De bescherming van de huurder gaat evenwel nog verder; want zelfs wanneer in de handelshuurovereenkomst in een uitzettingsbeding werd voorzien, zal de verkrijger van het onroerend goed de huurder slechts onder bepaalde omstandigheden daadwerkelijk kunnen uitzetten. Meer bepaald zal uitzetting enkel mogelijk zijn om één van de redenen vermeld in artikel 16, 1° t.e.m. 4° Handelshuurwet en voor zover opzeg gegeven wordt binnen de drie maanden na de verkrijging van het onroerend goed en een opzegtermijn van één jaar wordt gerespecteerd⁴⁵.

Reden van opzeg

31. Slechts in vier gevallen zal de inbrengverkrijgende vennootschap de huurder, die over een huurovereenkomst met vaste datum beschikt en waarin een uitzettingsbeding is opgenomen, kunnen uitzetten. Het betreft de opzeg voor eigen gebruik, de opzeg wegens uitsluiting van handelsbestemming, de opzeg wegens wederopbouw en de opzeg ingevolge grove tekortkomingen van de huurder⁴⁶. Vooral wat betreft de eerste opzegmogelijkheid, opzeg voor eigen gebruik, kan in het kader van de inbreng van een verhuurd onroerend goed in een vennootschap, melding gemaakt worden van enkele bijzonderheden.

32. Volgens de tekst van artikel 16, I, 1° Handelshuurwet dient bij de verkrijger de wil aanwezig te zijn om ofwel het goed persoonlijk en werkelijk in gebruik te nemen, ofwel het op die wijze te doen in gebruik nemen door één van zijn bloed- of aanverwanten, ofwel het op die wijze te doen in gebruik nemen door een personenvennootschap waarin een bloed- of aanverwant een bepaald belang aanhoudt of een zekere functie bekleedt. De vraag dringt zich op hoe deze bepalingen, die duidelijk enkel rekening houden met de situatie waarin de verkrijger een natuurlijke persoon is, kunnen worden toegepast op een verkrijgende vennootschap.

Persoonlijk gebruik

33. Wat de persoonlijke en werkelijke ingebruikname door de verkrijgende vennootschap zelf betreft, zou verwezen kunnen worden naar artikel 17 Handelshuurwet. Deze bepaling schrijft immers voor dat indien de verhuurder een kapitaalvennootschap is, de toepassing van artikel 16, I, 1° Handelshuurwet slechts geoorloofd is voor zover de hoofdzetel van de vennootschap naar het verhuurde goed wordt overgebracht of voor zover de hoofdzetel die in een

⁴⁴ P. DE SMEDT, “Het lot van de (handels)huurovereenkomst bij vervreemding van het verhuurde goed”, *T. Huur*. 1997-98, 239.

⁴⁵ Zie artikel 12 Handelshuurwet.

⁴⁶ Artikel 12 *juncto* artikel 16, I, 1° t.e.m. 4° Handelshuurwet.



nabijgelegen pand is gevestigd, naar het verhuurde goed wordt uitgebreid. Het Hof van Cassatie heeft hier evenwel anders over beslist overwegende dat artikel 17 Handelshuurwet strikt geïnterpreteerd dient te worden⁴⁷. En aangezien artikel 12 Handelshuurwet niet verwijst naar artikel 17, lijkt het dan ook niet de bedoeling van de wetgever te zijn geweest om deze laatste bepaling toe te passen op de opzeg ingeval van vervreemding van het verhuurde onroerend goed⁴⁸.

34. Wat dan wel onder de werkelijke en persoonlijke ingebruikname door de verkrijgende vennootschap dient te worden begrepen, kan niet eenduidig worden beantwoord, en is uiteindelijk overgeleverd aan de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de feitenrechter. Naar analogie met wat voor het persoonlijk gebruik door natuurlijke personen geldt, mag evenwel worden aangenomen dat, naast de gevallen omschreven in artikel 17 Handelshuurwet, ook iedere andere vorm van persoonlijk en daadwerkelijk gebruik door de vennootschap, principieel in aanmerking komt⁴⁹. Zo is bijvoorbeeld niet vereist dat de vennootschap het goed op permanente wijze betreft en kan zelfs een tijdelijk of onregelmatig gebruik volstaan⁵⁰. Het gedeeltelijk in gebruik nemen van het onroerend goed, zal echter niet volstaan om een opzeg overeenkomstig artikel 12 Handelshuurwet te rechtvaardigen. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie, moet de persoonlijke en werkelijke ingebruikname immers slaan op de totaliteit van het verhuurde onroerend goed⁵¹.

Gebruik door verwanten

35. Complexer is de vraag hoe, wanneer de nieuwe verkrijger een vennootschap is, de ingebruikneming door bloed- of aanverwanten of door personenvennootschappen, waar de verkrijger of diens bloed- of aanverwant een bepaalde band mee heeft, moet worden geïnterpreteerd. Naar analogie met het concept verwantschap uit het familierecht, zou een beroep kunnen gedaan worden op de theorie van de verbonden ondernemingen uit het vennootschapsrecht. Op die manier zou het de verkrijgende vennootschap toegestaan zijn de lopende huurovereenkomst op te zeggen wegens de geplande ingebruikname van het onroerend goed door een, met de opzeggende vennootschap, verbonden vennootschap, zoals een moeder- of een dochtervennootschap⁵².

36. Het merendeel van de rechtsleer verwerpt evenwel deze analogieredenering⁵³. Er wordt geargumenteed dat de enige werkelijke gelijkenis verscholen ligt in de terminologie en dat de band tussen een moeder- en dochtervennootschap, verder niets van doen heeft met het concept verwantschap uit het familierecht⁵⁴. Bovendien, zo wordt geargumenteed, gaat de redenering niet op omdat een moeder- of dochtervennootschap een andere rechtspersoon is dan de opzeggende vennootschap⁵⁵. Tot slot wordt door de tegenstanders van de analogieredenering

⁴⁷ Cass. 28 mei 1970, *Pas.* 1970, I, 851.

⁴⁸ P. JADOUL, *Le bail commercial*, Brussel, Kluwer, 2003, 202.

⁴⁹ Cass. 18 juni 1987, *R.W.* 1987-88, 1413.

⁵⁰ Cass. 19 decemeber 1969, *R.W.* 1969-70, 1287.

⁵¹ Cass. 3 januari 1974, *Pas.* 1974, I, 454.

⁵² Zie o.m. Y. MERCHIERS, *Les baux. Le bail de résidence principale*, in *Répertoire Notarial*, Brussel, Larcier, 1998, 102; G. ROMMEL, "Le bail de la résidence principale", *T. Vred.* 1992, 277.

⁵³ Zie o.m. S. BEYAERT, "Vennootschap en onroerend goed: de huurovereenkomst", *TOGOR* 2000, 124; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Brussel De Boeck, 1995, nr. 144; G. SCHENK, *o.c.*, 19; Y. MERCHIERS EN M. DAMBRE, "Duur - opzegging - verlenging - beëindiging", in HERBOTS, J. en MERCHIERS, Y. (eds.), *Woninghuur na de wet van 13 april 1997*, Brugge, Die Keure, 1997, 85-86.

⁵⁴ S. BEYAERT, *l.c.*, 126.

⁵⁵ *Ibid.*, 124



geargumenteerd, dat het aanvaarden van de opzegging van een moeder voor haar dochter, vrij verregaande gevolgen zou hebben en de onzekerheid voor de huurders in de hand zou werken, omdat op basis van de bepalingen van het vennootschapsrecht vrij vlug tot een moeder-dochterrelatie wordt besloten, doordat ook een louter feitelijke controleverhouding hiertoe kan volstaan⁵⁶.

37. Bovenstaande argumentatie kan ons echter niet overtuigen. Weliswaar bevatten bovenstaande argumenten geen onjuistheden, evenwel wordt er op geen enkel moment aangegeven waarom de analogieredenering niet zou mogen worden toegepast. Hoogstens worden enige praktische bezwaren gesignaleerd, die zich zouden kunnen voordoen wanneer de opzegging door een moeder voor haar dochter, of omgekeerd, wordt aanvaard. Het is overduidelijk de bedoeling van de wetgever geweest om de verkrijger niet alleen toe te laten de lopende huurovereenkomst op te zeggen voor eigen gebruik, doch ook voor het gebruik door nauwe verwanten. Ons inziens bestaat er geen objectieve reden waarom, indien de verkrijger een rechtspersoon is, op een andere wijze zou moeten worden geoordeeld. Bijgevolg moet de verkrijgende vennootschap niet alleen kunnen opzeggen voor persoonlijk gebruik, doch ook voor het gebruik door een nauw verbonden vennootschap⁵⁷. Dat de vennootschap het huurcontract kan opzeggen om in het verhuurde onroerend goed een bijkantoor te vestigen, wordt zelfs in de rechtspraak uitdrukkelijk bevestigd⁵⁸.

38. In dit verband kan bovendien worden opgemerkt dat het “persoonlijk” in gebruik nemen, in de rechtspraak, over het algemeen vrij ruim wordt geïnterpreteerd. Meer bepaald wordt ook als persoonlijke ingebruikname beschouwd, het gebruik van het onroerend goed door een derde, doch voor rekening van de verhuurder⁵⁹. Ook langs deze weg zou een toepassing naar analogie kunnen worden gerechtvaardigd. Voorts kan er op gewezen worden dat de wetgever bij het concipiëren van de Handelshuurwet in 1951, ongetwijfeld voornamelijk de handelaar - natuurlijke persoon voor ogen had, die zich hoogstens in de vorm van een personenvennootschap zou gaan organiseren⁶⁰. Dit beeld strookt echter niet meer met de actuele handelspraktijk.

39. De opmerking van de tegenstanders van een analogieredenering, als zouden de bepalingen uit het vennootschapsrecht niet echt geschikt zijn om de graad van “verwantschap” tussen vennootschappen vast te stellen, lijkt ons echter wel terecht⁶¹. Bijgevolg zal telkenmale *in concreto* moeten geoordeeld worden of een voldoende nauwe band tussen beide vennootschappen bestaat. Het aanhouden van een absolute meerderheidsparticipatie, lijkt ons in ieder geval voldoende om tot een dergelijke band te besluiten⁶². Maar zelfs al zou uitgegaan worden van de vennootschapsrechtelijke regels inzake “verwantschap”, dan nog wordt de huurder via andere kanalen beschermd. Wil een vennootschap het huurcontract immers opzeggen voor het gebruik van het onroerend goed door een met haar verbonden vennootschap, dan zal ze deze band minstens gedurende twee jaar in stand moeten houden.

⁵⁶ Artikel 5 W. Venn.; Vgl. B. LOUVEAUX, *o.c.*, nr. 144.

⁵⁷ Zie in deze zin ook Y. MERCHIERS, *Les baux. Le bail de résidence principale, o.c.*, 102.

⁵⁸ Rb. Verviers 10 oktober 1980, *Rev. Prat. Soc.* 1982, 155.

⁵⁹ Vred. Sint-Truiden 23 april 1968, *R.W.* 1970-71, 858; Vred. Brugge 17 oktober 1980, *R.W.* 1981-82, 1849; Zie ook: B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, De Boeck, 2002, 446-447.

⁶⁰ Het bewijs daarvan kan teruggevonden worden in artikel 16, I, 1° *in fine* Handelshuurwet, waar een specifieke regeling wordt uitgewerkt voor personenvennootschappen (cf. randnummers 40-42) en waarbij ook rekening wordt gehouden met het concept verwantschap, maar dat verwantschap niet zoekt tussen vennootschappen onderling, doch wel tussen een natuurlijke persoon en een vennootschap.

⁶¹ Cf. *supra* randnummer 36.

⁶² Zie in deze zin ook G. ROMMEL, “Le bail de la résidence principale”, *T. Vred.* 1992, 277.



Doet ze dat niet dan zal de vennootschap overeenkomstig artikel 26, *juncto* artikel 25, 3° Handelshuurwet tegenover de uitgezette huurder, gehouden zijn tot het betalen van een schadevergoeding gelijk aan drie jaren huur⁶³.

Gebruik door verwante personenvennootschappen

40. Tot slot legt artikel 16, I, 1° *in fine* Handelshuurwet ook de mogelijkheid om op te zeggen voor het persoonlijk en werkelijk gebruik door een personenvennootschap, waarvan de werkende vennoten of de vennoten die ten minste drie vierden van het kapitaal bezitten, in een bepaalde graad van bloed- of aanverwantschap staan tot de verkrijger of zijn echtgenoot. Algemeen wordt aangenomen dat dit bovendien niet alleen geldt voor de personenvennootschappen van bloed- of aanverwanten, maar evenzeer voor personenvennootschappen waarin de verkrijger zelf een door artikel 16, I, 1° Handelshuurwet voorgeschreven belang heeft⁶⁴.

41. Personenvennootschappen zijn de tegenhangers van de zogenaamde kapitaalvennootschappen, en hebben als kenmerk dat ze *intuitu personae* worden aangegaan. Het betreft de vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid, zijnde de maatschap, de tijdelijke handelsvennootschap en de stille handelsvennootschap, alsmede de V.O.F. en de Comm.V. Een zuivere kapitaalvennootschap is de N.V. De C.V., de B.V.B.A. en de Comm. VA vormen volgens de klassieke leer een soort tussencategorie⁶⁵. In het kader van artikel 16 Handelshuurwet moeten ze evenwel, en dit ten gevolge van hun uitdrukkelijke vermelding in de parlementaire voorbereidingen, tot de categorie van de personenvennootschappen worden gerekend⁶⁶. Verder kan nog worden opgemerkt dat het begrip “werkende vennoten” niet in vennootschapsrechtelijke zin mag worden geïnterpreteerd. Het betreft dus niet alleen de werkende of beherende vennoten van een stille of commanditaire vennootschap, maar ook iedere andere persoon die in een vennootschap een werkelijke en vaste functie uitoefent⁶⁷. Zo dienen ook vennoten van een V.O.F. of zaakvoerders van een B.V.B.A. als werkende vennoten in de zin van artikel 16, I, 1° Handelshuurwet te worden beschouwd.

42. Er kan nog worden meegegeven dat ook langs deze weg, in sommige gevallen, een oplossing kan gevonden worden voor het probleem van de opzegging door een vennootschap voor het gebruik van het onroerend goed door een met haar verbonden vennootschap. Er wordt immers algemeen aanvaard dat een verkrijger - natuurlijke persoon opzeg kan geven voor het gebruik van het goed door een personenvennootschap waarin hij zelf een zeker belang heeft⁶⁸. Wanneer deze redenering doorgetrokken wordt, dan kan de vennootschap - verkrijger de huurder opzeggen voor het gebruik van het goed door een personenvennootschap, waarin de verkrijgende vennootschap drie vierden van het kapitaal bezit of als werkend venoot optreedt.

⁶³ Ingevolge dezelfde wetsartikelen, zal eveneens een schadevergoeding van drie jaar huur verschuldigd zijn, wanneer de vennootschap haar voornemen om het goed persoonlijk te betrekken of te doen betrekken, niet binnen de zes maanden uitvoert.

⁶⁴ M. LA HAYE EN J. VANKERCKHOVE, *Les baux commerciaux*, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 1984, nr. 1606.

⁶⁵ J. RONSE, *Algemeen deel van het vennootschapsrecht*, Leuven, Acco, 1975, 63 e.v.

⁶⁶ *Hand.* Senaat 1949-50, 21 december 1949, 123-124. Zie ook S. BEYAERT, *l.c.*, 127.

⁶⁷ A. PAUWELS, *Handelshuur*, Brussel, Larcier, 1971, nr. 94.

⁶⁸ Cf. *supra* randnummer 40.



Termijn

43. Wil de verkrijgende vennootschap de lopende huurovereenkomst opzeggen, dan zal ze dit moeten doen binnen de drie maand na de verkrijging van het onroerend goed en met respect van een opzegtermijn van een jaar⁶⁹. Zowel in de rechtspraak als in de doctrine heeft zich door de jaren heen een uitgebreide discussie ontsponnen, analoog aan de discussie over het tijdstip van vaste dagtekening bij de gemeenrechtelijke huur, over wat onder het begrip “verkrijging” dient te worden verstaan. Met een eenvoudige verwijzing naar hetgeen hierboven over de verwante problematiek bij de huur naar gemeenrecht werd gezegd, kan niet worden volstaan. Artikel 12 Handelshuurwet voegt immers een element toe aan de discussie, door zelf een tijdstip aan te geven, namelijk “de verkrijging”. Dit begrip is evenwel zo vaag en onduidelijk dat het ondertussen reeds meer interpretaties dan letters telt.

44. Nochtans is de situatie na 50 jaar evolutie in de rechtspraak, de doctrine en ook in de wetgeving, lang niet zo complex meer. Vooreerst moet rekening gehouden worden met de bedoeling die de wetgever met de invoering van deze termijn voor ogen had. De bepaling strekt er immers toe de verkrijger te dwingen, om binnen een vrij korte tijdspanne te beslissen of hij al of niet van de uitzettingsmogelijkheid zal gebruik maken. Op die manier wordt verhinderd dat de huurder voor lange tijd in onzekerheid zou verkeren⁷⁰. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de rechtspraak van het Hof van Cassatie, waarin uitdrukkelijk werd beslist dat een huurder geen derde is in de zin van artikel 1 Hyp.W.⁷¹

45. Net zoals in het gewone taalgebruik, kan ook vanuit juridisch opzicht het woord “verkrijgen” gelijkgesteld worden met het verwerven van eigendom. Zowel bij de koop als bij de inbreng in een vennootschap geschiedt deze eigendomsoverdracht, in principe, *solo consensu* op het ogenblik van de wilsovereenstemming⁷². Ingevolge het principe van de relativiteit van overeenkomsten, geldt deze eigendomsoverdracht echter slechts tussen partijen⁷³. Opdat de eigendomsoverdracht ook ten aanzien van derden zou gelden, dienen bijkomstige formaliteiten te worden vervuld. Traditioneel werd aangenomen dat bij de eigendomsoverdracht van onroerende goederen deze formaliteit bestond uit het overschrijven van de akte houdende overdracht op het hypotheekkantoor⁷⁴.

46. Het Hof van Cassatie heeft echter beslist dat de overschrijving enkel vereist is voor de tegenwerpelijkheid aan derden die over een concurrerend recht beschikken; en dus niet voor de tegenwerpelijkheid ten aanzien van andere derden, zoals een huurder, die niet over een dergelijk (beweerd) recht beschikt⁷⁵. Bijgevolg dient toepassing te worden gemaakt van de gemeenrechtelijke regeling terzake de tegenwerpelijkheid aan derden. Volgens de algemene principes van het burgerlijk recht kan een overeenkomst slechts aan derden worden tegengeworpen voor zover deze vaste datum heeft. Overeenkomstig artikel 1328 B.W. kan een onderhandse overeenkomst slechts vaste dagtekening verwerven door het overlijden van een van de partijen, door registratie of door het opnemen van de hoofdinhoud van de overeenkomst in een authentieke akte. Rekeninghoudend met dit alles, zal er dus pas verkrijging zijn in de zin van artikel 12 Handelshuurwet, op het ogenblik dat de akte

⁶⁹ Artikel 12 Handelshuurwet.

⁷⁰ Rapport complémentaire, *Parl. St. Senaat* 1949-50, nr. 36, 10.

⁷¹ Cass. 8 april 1957, *Pas.* 1957, I, 970; Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216.

⁷² N. GOOSSENS, *l.c.*, 2.

⁷³ Zie artikel 1165 B.W.

⁷⁴ Artikel 1 Hyp.W.

⁷⁵ Cass. 8 april 1957, *Pas.* 1957, I, 970; Cass. 30 oktober 1958, *Pas.* 1959, I, 216.



houdende eigendomsoverdracht vaste datum verwerft⁷⁶. Wat betreft de inbreng van een verhuurd onroerend goed in een vennootschap, zal dit het ogenblik zijn van het verlijden van de authentieke akte houdende inbreng.

47. In de lijn van bovenstaande redenering ligt ook een vrij recente uitspraak van het Hof van Cassatie⁷⁷. Hoewel het Hof in het bewuste arrest niet uitblinkt in duidelijkheid, kan er ons inziens toch worden uit afgeleid dat, volgens haar interpretatie, twee elementen dienen aanwezig te zijn opdat de, in artikel 12 Handelshuurwet voorgeschreven, termijn zou ingaan. Vooreerst moet er eigendomsoverdracht zijn geweest, welke in het specifieke geval van het arrest werd uitgesteld tot op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte; ten tweede moet de overdrachtsovereenkomst vaste datum hebben verworven, wat i.c. eveneens gebeurde bij het verlijden van de authentieke akte.

48. De door ons verdedigde uitlegging van artikel 12 Handelshuurwet, wordt evenwel niet unaniem onderschreven⁷⁸. Volgens een afwijkende visie, die vooral in de Franstalige doctrine wordt verdedigd, start de periode van drie maanden immers op het ogenblik dat de verkrijger het genot verwerft⁷⁹. Overeenkomstig het gemeenrecht, moet dit dan gebeuren krachtens een overeenkomst die vaste dagtekening heeft⁸⁰. Het verschil met de hierboven uiteengezette interpretatie is derhalve dat naast de vaste dagtekening, het verkrijgen van het genot, en niet de eigendomsoverdracht, wordt vereist. De auteurs steunen hiervoor op de overweging dat de verkrijger zijn recht om op te zeggen niet put uit de wet, doch wel uit de huurovereenkomst; bijgevolg zou het niet vereist zijn dat de verkrijger, die wenst op te zeggen, eigenaar is⁸¹.

49. Deze interpretatie lijkt ons echter strijdig met het zopas aangehaalde Cassatiearrest van 21 januari 2000⁸², zowel als met de bedoeling van de wetgever. Bovendien lijkt deze opvatting nog slechts moeilijk te verdedigen, in het licht van de wijzigingen aan de Woninghuurwet met betrekking tot het startpunt van de termijn binnen dewelke er moet worden opgezegd, na overdracht van het verhuurde goed. Artikel 9 Woninghuurwet schrijft nu immers uitdrukkelijk voor dat de opzeg moet worden betekend binnen de drie maanden te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte. Verder kan nog worden opgemerkt dat in het verleden, zowel in de rechtspraak als in de doctrine, in dit verband ook nog talrijke andere stellingen werden verdedigd⁸³. Rekening houdend met wat hierboven werd uiteengezet, kunnen deze thans echter onder geen beding nog worden bijgetreden.

50. Toegespitst op de concrete situatie van de inbreng van een verhuurd onroerend goed in een vennootschap, betekent dit alles dat de vennootschap, die geconfronteerd wordt met een huurcontract met vaste datum en waarin een uitzettingsbeding is voorzien, de lopende huurovereenkomst moet opzeggen binnen een termijn van drie maanden, die begint te lopen vanaf het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte houdende inbreng. Het beginpunt

⁷⁶ Zie in deze zin ook: M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 464; D. MICHIELS, *l.c.*, 661-662; A. PAUWELS en P. RAES, *Bestendig handboek huishuur en handelshuur*, Brussel, Excelsior, 1987, nr. 417.

⁷⁷ Cass. 21 januari 2000, *R.W.* 2002-03, 1053.

⁷⁸ Zie o.m. M. VLIES, "La vente du bien loué, des incertitudes légales aux hésitations jurisprudentielles", in JADOUL, P. en VLIES, M. (eds.), *50 jaar toepassing van de handelshuurwet*, Brugge, Die Keure, 2002, 141.

⁷⁹ P. JADOUL, *Le bail commercial*, Brussel, Kluwer, 2003, 199; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial*, Bruxelles, De Boeck, 2002, 341.

⁸⁰ M. VLIES, *l.c.*, 142.

⁸¹ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, o.c.*, 341-342.

⁸² Cass. 21 januari 2000, *R.W.* 2002-03, 1053.

⁸³ Voor een overzicht zie: M. VLIES, *l.c.*, 137-140.



van de termijn zal bovendien onveranderd blijven, ook al wordt de volstorting van de inbreng uitgesteld.

2) Handelshuurcontract zonder vaste dagtekening

51. Wat betreft de huurcontracten zonder vaste dagtekening, herwint het gemeenrecht, in beginsel, zijn volledige geldingskracht. Er kan dan ook verwezen worden naar wat terzake onder punt 3.a.3 werd gezegd. Een belangrijke nuance op de gemeenrechtelijke regeling voor huurcontracten zonder vaste datum, wordt aangebracht door artikel 12, lid 2 Handelshuurwet. Deze bepaling schrijft immers de gelijkschakeling voor tussen een huurcontract zonder vaste dagtekening, maar waarbij de huurder het goed reeds sinds ten minste zes maanden in gebruik heeft enerzijds, en een huurcontract met vaste datum anderzijds. Betreft een huurder bijgevolg het ingebrachte onroerend goed op het ogenblik van de vervreemding reeds gedurende 6 maanden, dan zal de verkrijgende vennootschap, het huurcontract, in beginsel, dienen te respecteren. In dergelijk geval beschikt de verkrijger, net zoals de verkrijger geconfronteerd met een huurcontract met vaste datum, evenwel over de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen onder de voorwaarden en modaliteiten zoals voorzien door artikel 12, lid 1 Handelshuurwet.

52. De enige nuance die in dit verband moet worden aangebracht op wat bij de huurcontracten met vaste datum werd gezegd, is dat bij de opzegging in geval van betrekking van meer zes maanden, niet vereist is dat in het huurcontract een uitzettingsbeding werd opgenomen⁸⁴. Bovendien wordt in de doctrine melding gemaakt van een bijkomend twistpunt. De vraag dringt zich immers op, op welk ogenblik de huurder het gehuurde goed zes maanden moet betrekken, nu zowel de tekst van de wet als de voorbereidende werken hierover zwijgen⁸⁵. Naar analogie met wat bij het andere tijdstippenprobleem hierboven werd uiteengezet, kan echter eenvoudig worden volstaan met de toepassing van het gemeenrecht inzake tegenwerpelijkheid⁸⁶. Bijgevolg moet de huurder, wil hij van de bescherming van artikel 12, lid 2 Handelshuurwet genieten, het goed gedurende ten minste zes maanden betrekken op het ogenblik dat de overdrachtsovereenkomst vaste datum verwerft. Bij de inbreng van het verhuurd onroerend goed in een vennootschap, zal dit het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte zijn.

53. Tot slot kan opgemerkt worden dat het bewijs van het gebruik als huurder gedurende meer dan zes maanden, dient geleverd te worden door de huurder zelf, die hiertoe evenwel over alle middelen van recht beschikt⁸⁷. Zo zal hij zich niet alleen kunnen beroepen op zijn inschrijving op het adres van het verhuurde goed bij de KBO, maar zal hij het bewijs onder meer ook kunnen leveren aan de hand van de adresgegevens die werden opgenomen in commercieel drukwerk en andere publiciteit, of tot hem gerichte briefwisseling⁸⁸.

d. Woninghuur

54. Zoals gebruikelijk is de aan de huurder geboden bescherming onder toepassing van de Woninghuurwet, een stuk uitgebreider dan onder de andere hurregimes. De basisprincipes terzake de overdracht van een onder de toepassing van de Woninghuurwet verhuurd

⁸⁴ B. LOUVEAUX, *Le droit du bail commercial, o.c.*, 334.

⁸⁵ M. LA HAYE en J. VANKERCKHOVE, *Le louage de choses*, in *Les Nouvelles*, Brussel, Larcier, 1964, 191.

⁸⁶ P. JADOUL, *o.c.*, 183.

⁸⁷ LA HAYE, M. en VANKERCKHOVE, J., *Le louage de choses, o.c.*, 191.

⁸⁸ P. JADOUL, *o.c.*, 183.

onroerend goed, zoals vervat in artikel 9 Woninghuurwet, gaan echter toch ook grotendeels terug op de gemeenrechtelijke regeling van artikel 1743 B.W.⁸⁹ Ook hier dient immers een onderscheid gemaakt te worden naargelang het huurcontract al of niet vaste datum heeft.

55. Heeft het huurcontract vaste datum, dan dient de verkrijger, bijvoorbeeld een inbrenggenietende vennootschap, de lopende huurovereenkomst te respecteren en treedt hij in de rechten en de verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder. Een belangrijke nuance die door artikel 9 Woninghuurwet op gemeenrechtelijke regeling wordt aangebracht, is evenwel dat zelfs indien in de huurovereenkomst in een uitzettingsbeding werd voorzien, de nieuwe verkrijger de huurder niet zal kunnen uitzetten⁹⁰. Verder kan worden opgemerkt dat de problematiek rond het tijdstip van de vaste dagtekening, zoals deze bij de gemeenrechtelijke huur aan de orde is, wat betreft de Woninghuurwet door de wetgever werd ondervangen. Artikel 9 Woninghuurwet schrijft immers uitdrukkelijk voor dat de verkrijger in de rechten en de verplichtingen van de oorspronkelijke verhuurder treedt, op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte⁹¹.

56. Heeft de huurovereenkomst op het ogenblik van het verlijden van de authentieke overdrachtsakte, *geen* vaste dagtekening, dan zal de verkrijger van het onroerend goed de huurder, in principe, kunnen uitzetten, zonder enige vergoeding verschuldigd te zijn⁹². Net zoals bij de Handelshuurwet is evenwel ook onder toepassing van de Woninghuurwet in een bijzonder regime voorzien voor huurcontracten zonder vaste dagtekening, maar waarbij de huurder het goed reeds gedurende zes maanden betreft⁹³. In dat geval wordt de huurovereenkomst gelijkgesteld met een huurovereenkomst met vaste datum, maar beschikt de nieuwe verkrijger over de mogelijkheid om de huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden op te zeggen. Wil de verkrijger de overeenkomst opzeggen dan moet hij dit overeenkomstig artikel 9 Woninghuurwet binnen de drie maanden na het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom doen, en daarbij een opzegperiode van drie maanden respecteren. Bovendien is uitzetting enkel mogelijk in de gevallen voorzien door artikel 3, § 2, 3 en 4 Woninghuurwet, zijnde de opzeg voor persoonlijk gebruik, de opzeg wegens verbouwingen en de opzeg zonder motivering, doch met vergoeding.

57. Wat betreft het beginpunt van de termijn binnen dewelke er dient te worden opgezegd, bestaat, in tegenstelling tot wat onder toepassing van de Handelshuurwet het geval was, geen discussie; de tekst van artikel 9 Woninghuurwet zegt immers zelf dat de opzeg moet worden gegeven binnen de drie maanden na het verlijden van de authentieke akte tot overdracht. Wat betreft de opzegging voor eigen gebruik door een verkrijgende vennootschap kan grotendeels verwezen worden naar wat terzake bij de bespreking van artikel 12 Handelshuurwet werd gezegd. Ook hier zal een inbrenggenietende vennootschap, de lopende huurovereenkomst bijgevolg kunnen opzeggen om in het verhuurde pand haar maatschappelijke zetel, een bijkantoor of eender welke andere exploitatie onder te brengen⁹⁴. De vraag of een moedervenootschap ook kan opzeggen ten gunste van een dochtervenootschap of omgekeerd, is ook hier betwist⁹⁵. Zegt een vennootschap op voor eigen gebruik dan is

⁸⁹ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *o.c.*, 466.

⁹⁰ Artikel 9, lid 1, in fine Woninghuurwet.

⁹¹ Wijziging ingevoegd bij artikel 11, 1° van de wet van 13 april 1997, *B.S.* 21 mei 1997.

⁹² Zie art 1743 B.W. dat onverkort van toepassing blijft bij het stilzwijgen van de Woninghuurwet.

⁹³ Artikel 9, lid 2 Woninghuurwet.

⁹⁴ G. SCHENK, *o.c.*, 19.

⁹⁵ Zie randnummers 35-39.



bovendien, in toepassing van artikel 3, §2, lid 3 Woninghuurwet, vereist dat ze het goed reeds binnen het jaar na het verstrijken van de opzegtermijn in gebruik neemt, en dat ze deze betrekking werkelijk en doorlopend gedurende ten minste twee jaar volhoudt⁹⁶.

§4. Inbreng en het lot van voorkeurrechten

58. Wanneer aan de huurder in de huurovereenkomst een voorkeurrecht werd toegekend, dan dringt zich de vraag op, of de huurder de hem toegekende rechten ook kan uitoefenen wanneer het door hem gehuurde onroerend goed niet wordt verkocht, doch wordt ingebracht in een vennootschap. De oplossing voor dit probleem dient gezocht te worden bij de gemeenrechtelijke regels terzake de interpretatie van overeenkomsten. Verder dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de situatie waarin het huurcontract de huurder enkel een voorkeurrecht toekent in geval van verkoop van het onroerend goed, en de situatie waarin de voorkeursclausule het meer algemeen heeft over de overdracht van het verhuurde goed⁹⁷.

59. Aangezien het Burgerlijk Wetboek de clausule van voorkeur niet kent, moet ze beschouwd worden als een van het gemeenrecht afwijkend beding en dient deze clausule bijgevolg strikt te worden geïnterpreteerd⁹⁸. Wanneer het voorkeurrecht derhalve enkel bedongen is in geval van *verkoop*, zal het door de huurder niet kunnen ingeroepen worden wanneer het verhuurde onroerend goed wordt ingebracht in een vennootschap⁹⁹. Omdat op die manier het voorkeurrecht van de huurder al te eenvoudig op frauduleuze wijze zou kunnen worden omzeild, wordt op bovenstaand principe in drie gevallen in een uitzondering voorzien¹⁰⁰. Het betreft meerbepaald de omstandigheden waar in hoofde van de overdrager fraude, veinzing of rechtsmisbruik kan worden bewezen¹⁰¹. In dat geval zal de huurder zijn voorkeurrecht alsnog kunnen uitoefenen.

60. Werd de voorkeurclausule in meer algemene bewoordingen gesteld en is er sprake van een voorkeurrecht ingeval van *overdracht* van het onroerend goed, dan is de uitkomst betwist. Volgens een deel van de rechtsleer, daarin gevolgd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren, moet het voorkeurrecht in dat geval, ook bij de inbreng van het onroerend goed in een vennootschap, en ons inziens volkomen terecht, ten volle gerespecteerd worden¹⁰². Anderen menen echter dat zelfs in dat geval, de clausule van voorkeur geen uitwerking kan krijgen en argumenteren dat een inbreng in vennootschap zich niet leent tot het toepassen van een voorkeurbeding, omdat de huurder nooit hetzelfde kan bieden, dan de vennootschap waarin de eigenaar de inbreng wil verrichten¹⁰³. De tegenprestatie van de inbreng is immers geen prijs in geld, doch een aandelenpakket.

⁹⁶ D. MEULEMANS, *De nieuwe woninghuurwet: praktijkgerichte commentaar (met model) bij de wet van 20 februari 1991*, o.c., 111.

⁹⁷ INSTITUUT DER BEDRIJFSREVISOREN, *Vademecum van de bedrijfsrevisor: plichtenleer en controlenormen 2001*, Diegem, Ced. Samson, 2001, 79.

⁹⁸ Bergen 28 maart 1979, *Pas.* 1979, II, 68; Rb. Luik 9 november 1981, *J.L.* 1982, 237.

⁹⁹ Zie in deze zin ook: INSTITUUT DER BEDRIJFSREVISOREN, o.c., 79; P. VAN DER WIELEN, "Pacte de préférence en faveur du locataire et apport en société de l'immeuble loué. Le problème du fait générateur de la préférence", *DAOR* 1991, nr. 21, 71.

¹⁰⁰ Zie hierover: P. VAN DER WIELEN, *l.c.*, 71-73.

¹⁰¹ In hoofdzaak wordt de situatie bedoeld waarin de inbrenger de in ruil voor zijn inbreng verkregen aandelen, onmiddellijk na de inbrengverrichting opnieuw verkoopt.

¹⁰² INSTITUUT DER BEDRIJFSREVISOREN, o.c., 79.

¹⁰³ C. SAINT ALARY-HOUIN, "Le droit de préemption", *L.G.D.J.* 1979, nr. 113. Contra: P. VAN DER WIELEN, *l.c.*, 75.



§5. Besluit

61. Inbreng en huur zijn rechtsfiguren die reeds zeer lang in ons rechtsbestel zijn ingeburgerd. Dit neemt echter niet weg dat het samentreffen van de huurovereenkomst en de inbreng van een onroerend goed in een vennootschap, vele rechtsvragen oproept die niet allen worden beantwoord. Deze bijdrage licht de belangrijkste vraagstukken over de betrokken problematiek toe en geeft een pragmatisch antwoord op de bestaande resterende rechtsvragen.

62. Een eerste vraag terzake betreft de reikwijdte van de analogie tussen een inbreng in een vennootschap en een verkoop van een onroerend goed. Een verkoop moet in dit geval ruim worden uitgelegd. Vervolgens rijst de vraag naar de bescherming van de huurder na inbreng van het verhuurde goed. Centraal staat hierbij de vraag of en op welke wijze de huurder bij de (nieuwe) eigenaar van het verhuurde goed zijn rechten kan afdwingen. De vaste dagtekening en in het bijzonder het tijdstip waarop de huurovereenkomst vaste datum verkrijgt, zijn hierbij cruciaal. Bij een handelshuurovereenkomst geniet de huurder een aanvullende bescherming, zelfs in deze gevallen waarin een uitzettingsbeding in de huurovereenkomst werd vastgelegd. De rechtszekerheid komt echter in het gedrang wanneer verwanten van de nieuwe eigenaar het onroerend goed in gebruik willen nemen. Immers, verwantschap tussen vennootschappen kent het Wetboek van vennootschappen niet. Tot slot wijst de bijdrage op het belang van een goede redactie van clausules inzake voorkeurrechten, om twisten bij een inbreng i.p.v. een verkoop van een onroerend goed te vermijden.

Financial Law Institute

The **Financial Law Institute** is a research and teaching unit within the Law School of the University of Ghent, Belgium. The research activities undertaken within the Institute focus on various issues of company and financial law, including private and public law of banking, capital markets regulation, company law and corporate governance.

The **Working Paper Series**, launched in 1999, aims at promoting the dissemination of the research output of the Financial Law Institute's researchers to the broader academic community. The use and further distribution of the Working Papers is allowed for scientific purposes only. Working papers are published in their original language (Dutch, French, English or German) and are provisional.