

LEASING EN PUBLICITEITSVORMEN

door Bruno VAN DORPE

De industrieel die zijn onderneming met nieuw produktiematerieel wil uitrusten, kan voor financiering terecht bij een *leasing*maatschappij, die sinds het K.B. nr. 55 van 10 november 1967, bij de meeste banken als dochtermaatschappij is opgericht. Hij zal de maatschappij duidelijk maken dat hij onderhandeld heeft met een leverancier van het gewenste produktiematerieel, die een aanbod heeft gedaan, gericht tot de *leasing*maatschappij. De ondernemer verzoekt haar het aanbod te aanvaarden en het produktiematerieel te kopen, met de bedoeling het aan de ondernemer te verhuren. De huur zal lopen over een periode die zo lang is als de vermoedelijke duur van het bedrijfsgebruik, en tegen een huurprijs die zo berekend is dat de verhuurder er de kostprijs uithaalt, vermeerderd met de renten, de administratiekosten en de veiligheidsmarge voor het risico.

Eens de *leasing*maatschappij tot kontrakteren bereid is, tekenen beide partijen het typekontraakt onder opschortende voorwaarde van de aankoop door de *leasing*maatschappij van het gewenste materieel. Als laatste rechtshandeling bij het totstandkomen van het komplekse *leasing*kontraakt -- ook financieringshuur geheten -- aanvaardt de *leasing*maatschappij het aanbod van de leverancier. (1)

(1) Noot van VINCENT en P. DEHAN onder het arrest van het Hof van Beroep te Gent van 27 juni 1966, *R.C.J.B.*, 1967, p. 494 e.v. - Voor een andere ontleding van het *leasing*kontraakt ; zie C. CHAMPAUD, *Le leasing*, *J.C.P.*, 1965, I, 1954.

Na de voorziene huurperiode zal de huurder het gehuurde materieel moeten teruggeven, tenzij hij de optie tot aankoop, die in het kontrakt is ingelast, of deze tot wederhuur, licht.

De leasingskontrakten bevatten talrijke clausules die afwijken van het suppletief huurrecht van het B.W. Zij strekken er veelal toe de plichten van de huurder te verzwaren en deze van de verhuurder lichter te maken. Dit volgt uit de geringe belangstelling van de financieringsinstelling voor het produktiematerieel, waarvan zij de eigendom louter als waarborg verwerft.

De *leasing*maatschappij is eigenaar alhoewel de ondernemer het bezit heeft. Is dat eigendomsrecht tegenstelbaar aan derden die te goeder trouw met de huurder kontrakteren? Deze is immers gehouden zijn verbintenissen na te komen "onder verband van al zijn goederen" (Hypotheekwet, art. 7). Zo heeft ieder schuldeiser, zoniet een bijzonder pand, dan toch een algemeen pand waarop hij bij wanbetaling zijn aanspraken kan laten gelden. Meestal staat hij dan niet alleen, maar is er samenloop van schuldeisers, waaronder sommigen voorrang hebben op grond van een wettig erkend belang, waaraan zij de nodige publiciteit gaven (inschrijving in de registers van de bewaarder van hypoteken : art. 9, 29-40, 82-91 Hypotheekwet).

Uit de registers weet de schuldeiser *welke personen* voorrang hebben en op *welke goederen* deze voorrang slaat.

Wil hij weten *welke onroerende goederen* in het gemeenschappelijk pand vervat zijn, dan vraagt hij afschriften uit het register van overschrijving bij de bewaarder van hypoteken.

Welke roerende goederen in het gemeenschappelijk pand vervat zijn, weet hij wanneer hij het roerend bezit van de debiteur kent. De eigenaar die niet de bezitter is, kan de gedwongen verkoop tegengaan door verzet bij exploit betekend, met vermelding van de bewijzen van eigendom. De rechter beslist (Ger.Wb., art. 1514). Nochtans zal de verkoper op afbetaling met voorbehoud van eigendom, dit voorbehoud niet kunnen tegenstellen aan de andere schuldeisers te goeder trouw, met wie hij in samenloop zou zijn. Dit baseert het Hof van Cassatie (2) op de beschouwing dat in art. 20, 5e van de hypoteekwet, de wetgever aan de niet betaalde verkoper een voorrecht geeft dat beperkt is in de tijd. Na die korte tijd mag de chirografaire schuldeiser die het verkochte roerend goed in het bezit van de debiteur vindt, het beschouwen als gemeenschappelijk pand. Aldus heeft de Belgische rechtspraak, naar het voorbeeld van de Franse, en in tegenstelling tot de Duitse en de Nederlandse wetgeving, het principieel toegepast van de onwerkzaamheid van ieder kontraktueel beding dat de gelijkheid der schuldeisers in het faillissement zou verstoren. (3)

(2) Cass. 9 februari 1933, *Pas.*, I, 103.

(3) W. GORIS, *Huurkoop, Jura Falconis*, 1966-1967, nr. 4, p.

Art. 30 van de wet van 9 juli 1957 voorziet nochtans in de mogelijkheid van de oprichting van een centraal register om het eigendomsvoorbehoud tegenstelbaar te maken. De regering maakte van dit art. nog geen gebruik, wat natuurlijk verband houdt met het afremmen van deze financieringsvorm.

Daartegenover staat dat bij *leasing* de financieringsinstelling steeds eigenaar blijft tot het lichten van de optie. Deze eigendom is tegenstelbaar aan de schuldeisers van de huurder. De vermelding aangebracht op het produktiematerieel dat de leasingmaatschappij eigenaar is, geldt als enige publiciteitsvorm. Zij is niet optimaal. Het moet mogelijk zijn voor derden zich een beeld te vormen van de omvang van het gemeenschappelijk pand, zonder bij ieder bedrijfstoestel te moeten onderzoeken of er een vermelding is aangebracht. Het ware daarom een vertrouwenscheppende maatregel wettelijk een centraal register op te richten, dat *erga omnes* zou bekend maken welke goederen in *leasing* werden gegeven. (4) Organisatorisch zou deze maatregel weinig moeilijkheden opleveren omdat de bedrijvigheid in verband met *leasing* in de handen aan een gering aantal maatschappijen is geconcentreerd.

Bij een huurkoop (d.i. verkoop op afbetaling met eigendomsvoorbehoud), is het eigendomsvoorbehoud niet aan derden tegenstelbaar, waar dit wel het geval is voor *leasing*. Soms wordt daarom een *leasing*overeenkomst gesloten die een huurkoop verduikt. Het is dan de taak van de rechter het ware wezen van de afgesloten overeenkomst aan het licht te brengen, zodat de positie van de andere schuldeisers, die meer precair dreigde te worden, opnieuw veilig gesteld wordt. Aldus bezigde het Hof van Beroep te Gent criteria van onderscheid, die niet zonder kritiek zijn gebleven (5).

Het komt ons voor dat deze praktijk van vermomming het gevolg is van het niet benutten van de mogelijkheid door de wet van 9 juli 1957 geschapen om een centraal register op te richten, terwijl de ontoereikende praktijk die het bedrijfsmaterieel zelf tot publiciteitscentrum maakt. het gevolg is van een tekort aan een wettelijk bepaalde publiciteitsvorm, zoals een centraal register.

(4) *R.C.J.B.*, 1967, p. 496 c.v.

(5) *Ibidem.*

SOMMAIRE

LEASING ET SES FORMES DE PUBLICITE

L'inconvénient dans la pratique publicitaire, qui doit rendre opposable aux tiers la réserve de propriété du matériel industriel donné en *leasing*, est que ces créanciers, pour savoir quels sont les meubles formant leur gage commun, doivent vérifier individuellement pour chaque pièce de matériel, s'il n'y a pas été attaché une plaque mentionnant : "propriété de la société de *leasing* X".

Le remède semble être l'instauration légale d'un registre central, comme centre publicitaire pour tout matériel de production donné en *leasing*. C'est d'ailleurs la forme publicitaire prévue par la loi du 9 juillet 1957 sur la vente à tempérament, lorsque le vendeur veut rendre opposable la réserve de propriété. Néanmoins cette forme de publicité n'a pas encore été mise en pratique.