

Afschrift der minuten berustende ter Griffie der Nederlandstalige Rechtbank van Koophandel Brussel, om te dienen in bestuurszaken, afgeleverd aan

Uitgifte

Repertoriumnummer 2016 /
Datum van uitspraak 06 -06- 2016
Rolnummer A/13/07870

Uitgereikt aan	Uitgereikt aan	Uitgereikt aan
op €	op €	op €

Niet aan te bieden aan de ontvanger

Nederlandstalige rechtbank van koophandel Brussel

Vonnis

kamer 9

Aangeboden op 13 JUNI 2016
Niet te registreren DHOOGHE K

[REDACTED] IMMO BVBA, met vennootschapszetel gevestigd te 2100 Antwerpen-Deurne, L. [REDACTED] 18, met ondernemingsnummer [REDACTED] R Antwerpen (hierna **[REDACTED]** Immo)

eiseres op hoofvordering
verweerster op tegenvordering

in rechte vertegenwoordigd door **mr. Bart R. GOOSSENS**, die handelt voor GSJ advocaten, professionele burgerlijke vennootschap onder de rechtsvorm van een CVOA, advocaten bij de balie te Antwerpen, er gevestigd aan de Mechelsesteenweg 27

BANCA MONTE PASCHI BELGIO NV, met vennootschapszetel te 1000 Brussel, Jozef-II- straat 24, met ondernemingsnummer 0403.199.306, RPR Brussel (hierna de Bank)

verweerster op hoofvordering
eiseres op tegenvordering

in rechte vertegenwoordigd door **mr. Tom Peeters loco mr. Jean-Pierre BUYLLE**, advocaat aan de balie te Brussel, met kantoor gevestigd te 1050 Brussel, Louizalaan 240

1. Rechtspleging

De bepalingen van de wet van 15 juni 1935 op het taalgebruik in gerechtszaken werden nageleefd.

De rechtbank nam onder meer kennis van:

- De dagvaarding van 17 oktober 2013;
- De beschikking 747 Ger. W. van 29 november 2013;
- De laatste (artikel 748bis Ger. W.) conclusies van partijen en de door hen neergelegde stukken;
- De overige stukken van het rechtsplegingsdossier.

De partijen hebben de zaak gepleit op de openbare zitting van 11 mei 2016. De zaak werd nadien in beraad genomen.

2. Feitelijke en procedurele voorgaanden

De bepalende feiten en procedurele voorgaanden van de zaak kunnen als volgt worden samengevat:

Op 11 oktober 2010 sloten [REDACTED] Immo, [REDACTED] Europe nv en [REDACTED] Belgium nv enerzijds (de kredietnemers) en de Bank (de kredietgever) anderzijds een kredietovereenkomst af met nummer 3158 voor een bedrag van 1.995.000,00 euro. Dit krediet werd oorspronkelijk opgedeeld in twee kredietlijnen: (i) een investeringskrediet met kredietnummer 3159 voor een bedrag van 1.250.000,00 euro bestemd voor de herfinanciering van het goed gelegen aan de L [REDACTED] 108-118 in Deurne en (ii) een kaskrediet van 100.000,00 euro en voorschotten op vaste termijn van korte duur (maximum 90 dagen) voor een bedrag van 645.000,00 euro.

Dit krediet werd een aantal keer gewijzigd en werd op 15 februari 2012 een laatste keer gewijzigd en bevestigd bij kredietbrief met nummer 3424. Dit heeft geresulteerd in volgende uiteindelijke samenstelling van het krediet:

- Een krediet van 745.000,00 euro, waarvan een kaskrediet voor maximum 100.000,00 euro en voor het overige voorschotten op vaste termijn van korte duur voor maximum 90 dagen;
- Een investeringskrediet van 1.245.330,43 euro, bestemd ter herfinanciering van voorschotten op vaste termijn van korte duur;
- Een investeringskrediet van 170.000,00 euro voor de herfinanciering van voorschotten op vaste termijn van korte duur (waarvan de modaliteiten werden omschreven in overeenkomst met nummer 3425).

Het globale bedrag van de aan de kredietnemers ter beschikking gestelde kredietlijn bedroeg op 15 februari 2012 2.160.330,43 euro. Dit als dusdanig omschreven in kredietbrief nr. 3424 (het geheel van de drie kredietlijnen hierna gedefinieerd als "Kredietovereenkomst"). Om de goede afloop te waarborgen van alle mogelijke verbintenissen die de kredietnemers ten aanzien van de Bank hebben afgesloten, werden een aanzienlijk aantal zekerheden en verbintenissen toegekend aan de Bank:

- Een hypotheek in eerste rang ten belope van 1.995.000,00 euro in hoofdsom, te vermeerderen met de interesten, commissies en alle andere verschuldigde sommen, op het goed gelegen aan de L [REDACTED] 108-118 te Deurne;
- Een hypotheek in tweede rang ten belope van 220.000,00 euro in hoofdsom, te vermeerderen met de interesten, commissies en alle andere verschuldigde sommen, op het goed gelegen aan de L [REDACTED] 108-118 te Deurne;
- Overdracht in het voordeel van de Bank en domiciliëring in de boeken van deze laatste, van de huren op voormeld onroerend goed ;
- Solidaire en ondeelbare borgstelling van de heer Georges Van [REDACTED] ten belope van 350.000,00 euro in hoofdsom, te vermeerderen met interesten, commissies en alle andere verschuldigde sommen;
- Subordinatie van schuldvorderingen van de heer Georges Van [REDACTED] ten belope van 350.000,00 euro in hoofdsom, te vermeerderen met de interesten, commissies en alle andere verschuldigde sommen;
- Solidaire en ondeelbare borgstelling van de heer Georges Van [REDACTED] ten belope van 220.000,00 euro in hoofdsom, te vermeerderen met interesten, commissies en alle andere verschuldigde sommen.

- Bij aangetekende brief van 27 april 2012 heeft de Bank met onmiddellijk effect de Kredietovereenkomst beëindigd. De borgens werden aangeschreven bij aangetekende brief van 30 april 2012.

De Bank vroeg in haar opzegbrief van 27 april 2012 de onmiddellijke terugbetaling van het openstaand saldo van ca. 2.449.000,00 euro (met inbegrip van de wederbeleggingsvergoeding) vóór uiterlijk 30 april 2012.

Inmiddels was een van de drie kredietnemers, nl. [REDACTED] Belgium, bij vonnis van de rechtbank van koophandel van 23 april 2012 failliet verklaard. Dit feit werd echter niet vermeld in de opzeggingsbrief van de Bank.

Vervolgens werd er ergens in juni 2012 door partijen een “protocolakkoord” gesloten (zie stuk 17 de Bank), dat zorgde voor het ontstaan van een *stand still* tot 31 december 2012. Partijen hebben nog onderhandeld over een mogelijke oplossing en bereikten bijna een akkoord.

Daarna werd bij vonnis van de rechtbank van koophandel te Dendermonde van 20 juli 2012 [REDACTED] Europe failliet verklaard.

Toen [REDACTED] Immo, de enig overblijvende kredietnemer niet bereid was om het gebouw te laten verkopen, heeft de Bank de periodieke huurgelden onmiddellijk toegerekend op het openstaand saldo.

[REDACTED] Immo heeft geprobeerd de situatie te deblokken via een procedure van gerechtelijke reorganisatie in het raam van de Wet Continuïteit Ondernemingen, maar dit heeft uiteindelijk geen soelaas gebracht.

Partijen hebben evenmin een onderhandelde oplossing kunnen bereiken.

3. Vorderingen

Eisende partij vordert in essentie :

1. **Betreffende de hoofvordering**

Wat de beëindiging van de kredietovereenkomst betreft

In hoofdorde

Te zeggen voor recht dat verweerster de Kredietovereenkomst, zoals aangepast en bevestigd bij kredietbrieven van 15 februari 2012, op onrechtmatige wijze heeft beëindigd bij aangetekende brief van 27 april 2012;

Vervolgens te zeggen voor recht dat deze buitengerechtelijk ontbinding als onbestaande moet worden beschouwd;

Dienvolgens verweerster te veroordelen om de Kredietovereenkomst, zoals aangepast en bevestigd bij kredietbrieven van 15 februari 2012, voort te zetten conform de voorwaarden van de kredietbrieven van 15 februari 2012, met inbegrip van de kredietbrieven waarnaar in deze kredietbrieven van 2012 wordt verwezen;

Verweerster verder te veroordelen om voor de periode tussen 27 april 2012 en de datum van het te vellen vonnis een afrekening op te stellen uitgaande van een continue voortzetting van de Kredietovereenkomst, zoals aangepast en bevestigd bij kredietbrieven van 15 februari 2012 en rekening houdend met (a) de creditverrichtingen die sedertdien hebben plaatsgevonden en (b) de debet-verrichtingen voor zover deze in overeenstemming zijn met de bedingen en voorwaarden van de Kredietovereenkomst, zoals aangepast en bevestigd bij kredietbrieven van 15 februari 2012 (hierna de “**afrekening**”);

Alvorens verder recht te doen

Een zitting te bepalen waarop verweerster de afrekening ter controle moet voorleggen;

Nadien – en voor zover deze afrekening resulteert in een tegoed voor verweerster – Immo het voordeel te verlenen dit tegoed binnen een door de rechtbank op basis van alle gegevens te bepalen termijn af te betalen;

In ondergeschikte orde

Te zeggen voor recht dat

- de hoofdsom 2.160.184,52 euro bedraagt;
- Immo geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is;
- de verwijlintrest gelijk is aan de wettelijke intrestvoet, die op datum van neerlegging van deze conclusie 2,75 % bedraagt;
- vanaf 27 april 2012 de kapitalisatie van intresten verboden is;

Verweerster verder te veroordelen om voor de periode tussen 27 april 2012 en de datum van het te vellen vonnis een afrekening op te stellen op basis van voormelde principes, en rekening houdend met alle creditverrichtingen, waaronder betalingen, die zijn geboekt of moesten worden geboekt sedert 27 april 2012, waarbij de aanrekening van de betalingen eerst gebeurt op de hoofdsom, nadien op de vervallen intresten en tenslotte op de wederbeleggingsvergoeding die eventueel verschuldigd zou zijn (hierna de “**afrekening**”);

Alvorens verder recht te doen

Een zitting te bepalen waarop verweerster de afrekening ter controle moet voorleggen;

Nadien het voorrecht te verlenen deze schuld, meer de door de rechtbank vastgestelde verwijlntresten, af te betalen over een periode die gelijk is aan de nog te lopen contractduur van de Kredietovereenkomst, d.w.z. tot in januari 2027; in het raam hiervan verweerster te verbieden huurgelden of andere bedragen waarmee de rekening(en) van [REDACTED] Immo in haar boeken zou(den) worden gecrediteerd aan te rekenen op een andere wijze dan bepaald in het te wijzen vonnis;

Wat de cessie van de schuldvorderingen betreft

Te zeggen voor recht dat deze cessie van schuldvorderingen onrechtmatig is gebeurd;

de rechtbank om voor recht te horen zeggen dat de huurders van het onroerend goed van [REDACTED] Immo, enkel bevrijdend kunnen betalen aan [REDACTED] Immo en niet aan verweerster;

derhalve verweerster te veroordelen om – binnen de tien (10) dagen na de betekening van het te wijzen vonnis en op basis van een door [REDACTED] Immo meegedeelde lijst van huurders – alle huurders aan te schrijven met de mededeling dat de cessie van schuldvordering ongedaan is gemaakt, en dit onder verbeurte van een dwangsom van 10.000,00 euro per huurder en per dag vertraging;

2. Betreffende de tegenvordering

De tegenvordering van verweerster minstens ongegrond te verklaren;

3. Kosten

Verweerster te veroordelen tot de kosten van het geding met inbegrip van de kosten van dagvaarding en de rechtsplegingsvergoeding, minstens de rechtsplegingsvergoeding te verminderen tot het minimum, zijnde 1.100,00 euro.

Verwerende partij vordert in essentie :

De vordering van [REDACTED] Immo voor zover ontvankelijk, ongegrond te verklaren;

De tegenvordering van de Bank ontvankelijk en gegrond te verklaren en dienvolgens:

- voor recht te zeggen dat de Kredietovereenkomst rechtsgeldig is opgezegd;
- de opzegging van de Kredietovereenkomst te bevestigen; en bijgevolg
- HTS Immo te veroordelen tot betaling aan haar zonder uitstel van EUR 3.054.063,86 (EUR 2.336.121,54 (kapitaal + wederbeleggingsvergoeding ten bedrage van EUR 286.720,80) + EUR 717.942,32 (interesten), te vermeerderen met de nalatigheidsinteresten aan de conventionele rentevoet van 17 % op het bedrag van het openstaand kapitaal en de wederbeleggingsvergoeding vanaf 27 september 2014 tot op datum van integrale betaling, minstens met de interesten aan de rentevoet conform de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van

betalingsachterstand bij handelstransacties;

- voor recht te zeggen dat ten gevolge van de cessie van de huur m.b.t het pand te 2100 Deurne, L. 108 de huurders van dit pand enkel aan haar bevrijdend de huur kunnen betalen.

Immo te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding begroot op het basisbedrag van EUR 16.500,00;

Het tussen te komen vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren.

4. Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid van de vordering wordt niet betwist door de verwerende partij. De rechtbank heeft na onderzoek van de zaak ook geen onontvankelijkheidsgrond vastgesteld die zij ambtshalve zou moeten opwerpen.

De hoofdvordering is ontvankelijk

5. Gedeeltelijke beoordeling

Aan haar hoofdvordering legt Immo het hierna volgende ten grondslag. Volgens Immo moet de buitengerechtelijke ontbinding door de Bank zonder rechtsgevolgen blijven nu zij door de Bank nooit voorafgaandelijk in gebreke is gesteld. De Bank had Immo en haar zaakvoerder die eveneens een aantal borgstellingen heeft verleend op zijn minst in de gelegenheid moeten stellen om gedurende een vooraf afgesproken periode -gezamenlijk met de Bank- te werken aan een verbetering van de verhoudingen. De Bank heeft dat nooit gedaan, maar heeft plotseling via de hogervermelde ontbinding kenbaar gemaakt dat zij van Immo, diens zaakvoerder en zijn vennootschappen af wilde. Ook kan de ontbinding door de Bank volgens Immo niet tot enig rechtsgevolg leiden omdat een voldoende zwaarwegende grond voor ontbinding ontbreekt. Bovendien leidt de beëindiging van de financiering tot onevenredige gevolgen voor Immo.

De Bank daarentegen doet gelden dat zij geen enkele contractuele fout beging nu zij de Kredietovereenkomst opzegde op basis van de uitdrukkelijke opzeggingsbedingen opgenomen in de Kredietovereenkomst, m.n. op basis van artikel 8 van het Algemeen Reglement der Kredieten (Uitgave 2002) en artikel 13 van het Overzicht van de bijzondere bepalingen en voorwaarden die van toepassing zijn op investeringskredieten (Uitgave 2011). Zij vermeldde deze twee artikelen uitdrukkelijk in haar aangetekende opzegbrief van 27 april 2012.

Deze brief luidt als volgt (de rechtbank geeft de brief – gelet op het grote belang ervan - letterlijk weer):



BANCA MONTE PASCHI BELGIO

Brussel, 27 april 2012

Copie donee
Envoyé par fax au 30/04/12

19

AANGETEKEND

[REDACTED] IMMO BVBA
[REDACTED] IMMO"

9100 SINT-NIKLAAS

[REDACTED] EUROPE NV

9100 SINT-NIKLAAS

[REDACTED] BELGIUM NV

9100 SINT-NIKLAAS

O/Ref. : SCG - DEB/CST

Geachte heren,

Betref: Opzegging en herroeping van de kredietlijnen verleend aan de vennootschappen [REDACTED] IMMO BVBA "[REDACTED] IMMO" - [REDACTED] EUROPE NV - [REDACTED] BELGIUM NV.

Wij richten dit schrijven tot u vermits u ten aanzien van onze bank nog grote bedragen verschuldigd bent.

Wij stellen op datum van 27/04/2012 vast dat het bedrag van de niet-toegestane debetsaldo's (in overschrijding) van de rekeningen van uw vennootschap waarvan de details hieronder vermeld zijn 13.245,60 EUR (dertien duizend tweehonderdvijfenveertig euro zestig cent) bedraagt:

- Investeringskrediet rekening nr. 643-8000827-53
9.896,62 EUR (negenduizend achthonderdzesennegentig euro tweeënzestig cent) in hoofdsom en intresten blijven tot op heden onbetaald (vervaldag 19/04/2012), te vermeerderen met de nalatigheidsintresten in rekening gebracht tegen de conventionele rentevoet van 5,635 % per maand vanaf 01/04/2012.
- Investeringskrediet rekening nr. 643-8000846-72
EUR 3.348,98 (drieduizend driehonderdachtenveertig euro achtennegentig cent) in hoofdsom en intresten blijven tot op heden onbetaald (vervaldag 23/04/2012), te vermeerderen met de nalatigheidsintresten in rekening gebracht tegen de conventionele rentevoet van 7,5 % per maand vanaf 01/04/2012.



BANCA MONTE PASCHI BELGIO

Deze onregelmatige toestand is een gevolg van het niet naleven van uw terugbetalingsplannen dd. 20/01/2012 en 22/03/2012 evenals volgens onze laatste kredietovereenkomst nr. 3424 en onze overeenkomsten van investeringskrediet nr. 3343-3425.

Hiermee bevestigen wij onze beslissing om zonder vooropzeg alle kredietlijnen die aan uw vennootschappen in onze boekhouding verleend werden, te herroepen en dit, overeenkomstig art. 8 van ons Algemeen Reglement der Kredieten (Uitgave 2002), en art. 13 van het Overzicht van de bijzondere bepalingen en voorwaarden die van toepassing zijn op investeringskredieten (Uitgave 2011) waarmee u ingestemd hebt en waarvan de tekst hierbij gevoegd is.

Deze herroeping heeft onmiddellijke uitwerking waardoor, bijgevolg, alle openstaande bedragen vastgesteld op 27/04/2012 in onze boekhouding opeisbaar worden.

Hierbij vindt u een overzicht van het voorlopige uitstaande bedrag per 27/04/2012:

- **Zichtrekening 643-0046622-42**
Uitstaand debitbedrag (zonder debetintresten vanaf 01/04/2012 tegen een rentevoet van 9 %) : -751.465,41 €
- **Zichtrekening 643-0046623-43**
Uitstaand creditbedrag (zonder debetintresten vanaf 01/04/2012 tegen een rentevoet van 9 %) : 23,52 €
- **Zichtrekening 643-0046624-44**
Uitstaand creditbedrag (zonder debetintresten vanaf 01/04/2012 tegen een rentevoet van 9 %) : 442,04 €
- **Investeringskrediet rekening nr. 643-8000827-53**
Verschuldigd blijvend saldo in hoofdsom : - 1.240.641,33 €
Intresten vervalddag 19/04/2012 : - 5.187,91 €
Nalatigheidsintresten in rekening gebracht tegen de conventionele rentevoet van 5,635 % per maand vanaf 19/04/2012 : - 13,94 €
Tussentijdse intresten van 19/04/2012 tot 27/04/2012 (5,135 %) : - 1.592,67 €
Wederbeleggingsvergoeding (funding loss) : - 263.710,62 €
- **Investeringskrediet rekening nr. 643-8000846-72**
Verschuldigd blijvend saldo in hoofdsom : - 167.612,22 €
Intresten vervalddag 23/04/2012 : - 947,70 €
Nalatigheidsintresten in rekening gebracht tegen de conventionele rentevoet van 7,5 % per maand vanaf 23/04/2012 : - 3,26 €
Tussentijdse intresten van 23/04/2012 tot 27/04/2012 (7 %) : - 162,96 €
Wederbeleggingsvergoeding (funding loss) : - 23.010,58 €

Huidig schrijven geldt als een ingebrekestelling om, voor uiterlijk 30 april 2012, het voorlopige bedrag van EUR 2.453.883,04 (twee miljoen vierhonderddrieënvijftigduizend hachthonderddrieëntachtig euro vier cent), over te maken op de rekening van BMPB nr. 643-0046622-42 met vermelding van referentie «Terugbetaling krediet».



BANCA MONTE PASCHI BELGIO

Indien u verzuimt zulks te doen, zal BMPB geen andere keuze hebben dan u voor de bevoegde Rechtbank te dagvaarden, waarbij alle bijkomende kosten volledig te uwen laste zijn (schadeloosstelling, gerechtskosten, rechtsplegingvergoeding, ...).

Bovendien zullen vanaf heden verwijlrenten in rekening gebracht worden tegen de conventionele rentevoet van 17 % per maand.

Na dit schrijven wordt geen herinnering meer gestuurd. Huidig schrijven wordt u gericht zonder enige nadelige erkenning, met voorbehoud, overigens, om alle andere middelen later te doen gelden.

Met de meeste hoogachting.

BANCA MONTE PASCHI BELGIO S.A.

De Bank stelt dat een voorafgaande ingebrekestelling nutteloos geworden was gelet op het feit dat (i) [REDACTED] Belgium reeds failliet werd verklaard, (ii) de erfpacht reeds was gesloten, en (iii) de financiële situatie van [REDACTED] Immo zodanig slecht was dat zij zich in een toestand bevond die haar solvabiliteit ernstig in gevaar bracht waardoor de Bank naar eigen zeggen geen andere keuze meer had dan de Kredietovereenkomst te beëindigen anders zou zij zelf t.a.v. derden aansprakelijk kunnen gehouden worden wegens de handhaving van een schijnbare solvabiliteit van [REDACTED] Immo en [REDACTED] Europe.

De Bank gaat met die redenering voorbij aan het feit dat hogervermelde feiten niet door haar gekend waren toen zij de brief van 27 april 2012 opstelde en verstuurde en dat dit voor de rechtbank overduidelijk blijkt uit het feit dat die redenen, hoewel ernstig, niet in die brief vermeld staan, er wordt zelfs nergens impliciet naar verwezen.

Thans rijst de vraag of de Bank op 27 april 2012 terecht is overgegaan tot de buitengerechtelijke ontbinding. Hiertoe dient de buitengerechtelijke ontbinding minstens aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- de wederpartij moet zich schuldig hebben gemaakt aan een voldoende ernstige contractuele wanprestatie, die een gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst te haren laste zou rechtvaardigen;
- de door artikel 1184 B.W. aan de rechter verleende bevoegdheid om aan de in gebreke gebleven wederpartij nog uitstel toe te kennen, moet zinloos of doelloos zijn geworden, wat kan blijken uit onder meer een situatie van spoedeisendheid of uit het wegvallen van het nodige vertrouwen tussen de contractpartijen;
- de contractpartij, die op de eenzijdige ontbindingsverklaring een beroep wenst te doen, moet vooraf een kennisgeving richten aan de wederpartij, waarin zij de ontbindingsverklaring op ondubbelzinnige wijze aan de wederpartij kenbaar maakt en het motief ervan opgeeft;
- de eenzijdige ontbindingsverklaring dient principieel te worden voorafgegaan door een ingebrekestelling van de wederpartij om haar verbintenis uit te voeren, als dit materieel nog mogelijk is, en met toekenning van een laatste redelijke termijn om daartoe over te gaan (Van Oevelen, A., "Noot ~ De buitengerechtelijke ontbindingsverklaring van wederkerige overeenkomsten wegens wanprestatie door het Hof van Cassatie aanvaard", noot bij cass., 2.5.2002, R.W., 2002-2003, 503).

De rechtbank stelt vast uit de door alle partijen bijgebrachte stukken en verklaringen dat de Bank [REDACTED] Immo, voorafgaandelijk aan de brief van 27 april 2012, nimmer in gebreke heeft gesteld om tegemoet te komen aan de beweerde tekortkomingen, zodat zij aan [REDACTED] Immo geen enkele mogelijkheid heeft gegeven haar eventuele tekortkomingen recht te zetten. Op dit punt voldoet de buitengerechtelijke ontbinding door de Bank niet aan de hierboven opgesomde voorwaarden. Een ingebrekestelling was op 27 april 2012 niet nutteloos gelet op het (enig) uitdrukkelijk motief toen gekend / ingeroepen door de Bank met name "Het niet-naleven van [REDACTED] Immo van haar contractuele afbetalingsverplichtingen (betalingsachterstallen van 9.896,62 euro op 19 april 2012 en 3.348,98 euro op 23 april 2012)".

Vraag is wat de toestand van partijen dan is gelet op het ontbreken van de hogervermelde ingebrekestelling.

Volgens [REDACTED] Immo, is de ontbindingsbeslissing op zich manifest onrechtmatig en bijgevolg onbestaande. Volgens haar met de Kredietovereenkomst worden voortgezet als voorheen.

De Bank daarentegen wijst in haar conclusies en pleidooi op een aantal redenen die alhoewel niet allen (op transparante en onbetwistbare wijze) vermeld in de brief van 27 april 2012, de Bank moesten toelaten de Kredietovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden. De rechtbank gaat na of deze redenen een ontbinding alsnog kunnen verrechtvaardigen. [REDACTED] Immo betwist immers niet dat het uitdrukkelijk ontbindend beding opgenomen in de voormelde voorwaarden rechtsgeldig en afdwingbaar was lastens de kredietnemers.

- *Het niet-naleven van [REDACTED] Immo van haar contractuele afbetalingsverplichtingen*

Bij kredietbrief van 15 februari 2012 werd de ter beschikking gestelde kredietlijn t.b.v. EUR 2.215.000,00 verminderd tot EUR 2.160.330,43. N.a.v. deze aanpassing van de Kredietovereenkomst maakte de Bank nieuwe aflossingstabellen op. Conform deze tabellen dienden [REDACTED] Belgium, [REDACTED] Immo en [REDACTED] Europe op 19 april 2012 een bedrag van EUR 9.896,62 en op 23 april 2012 een bedrag van EUR 3.348,98 te betalen, wat zij nalieten te doen.

- *Het faillissement van [REDACTED] Belgium, één van de drie kredietnemers*

Overeenkomstig artikel 8, m) van het Algemeen Reglement der Kredieten (Uitgave 2002) heeft de kredietnemer het recht om de Kredietovereenkomst op te zeggen in geval van faillissement van de kredietnemer. [REDACTED] Belgium is, bij vonnis van de rechtbank van koophandel van 23 april 2012, failliet verklaard, waardoor de Bank gerechtigd was de Kredietovereenkomst op te zeggen.

De bewering van [REDACTED] Immo dat dit faillissement als een verrassing kwam en tegen het vonnis van de rechtbank van koophandel van 23 april 2012 hoger beroep werd aantekend, doet niet ter zake en wordt bovendien niet bewezen.

Dat het krediet voornamelijk werd aangegaan ter financiering van het onroerend goed gelegen te 2100 Deurne, L [REDACTED] 108 doet evenmin terzake. [REDACTED] Belgium was wel degelijk kredietnemer en het faillissement van één van de drie kredietnemers is een valabele reden van beëindiging.

- *Het sluiten van een erfpacht op het in het voordeel van de Bank gehypothekeerde goed zonder toestemming van de Bank*

[REDACTED] Immo gaf zonder medeweten of akkoord van de Bank en zonder de Bank hiervan op de hoogte te stellen, bij akte van 17 februari 2012 het aan de Bank gehypothekeerde onroerend goed in erfpacht wat een onbeschikbaarheid van een zekerheid die aan de Bank

werd verleend, met zich meebrengt. Op basis van artikel 8, h) van het Algemeen Reglement der Kredieten (uitgave 2002) was de Bank gerechtigd de Kredietovereenkomst te beëindigen. Dat de erfpacht een constructie was die bedoeld was in aanmerking te komen voor bepaalde subsidies doet geen afbreuk aan het bovenstaande.

- *Slechte financiële situatie van [REDACTED] Immo*

Een analyse van de op het ogenblik van de opzegging van de Kredietovereenkomst laatst neergelegde jaarrekeningen van [REDACTED] Immo, nl. deze goedgekeurd door de algemene vergadering van 25 november 2011 m.b.t. het boekjaar van 1 januari 2010 tot 30 juni 2011, toont aan dat:

1. [REDACTED] Immo verlies maakt (EUR - 176.893);
2. [REDACTED] Immo een negatief eigen vermogen heeft (EUR – 176.893);

[REDACTED] Immo bevond zich op het moment van de opzegging van de Kredietovereenkomst in de alarmbelprocedure.

Uit een analyse van de financiële situatie van [REDACTED] Immo blijkt dat haar netto-actief in vergelijking met het vorige boekjaar met meer dan één vierde is gedaald. In het boekjaar van 1 januari 2009 tot 31 december 2009 bedroeg haar netto-actief immers nog 139.004 euro. Bovendien wijzen deze bevindingen erop dat zij zich in een toestand bevindt die haar solvabiliteit in gevaar brengt.

De voorwaarden opgenomen in artikel 8, c en g van het Algemeen Reglement der Kredieten (Uitgave 2002) waren bijgevolg vervuld.

De door artikel 1184 B.W. aan de rechter verleende bevoegdheid om aan de in gebreke gebleven wederpartij nog uitstel toe te kennen, is zinloos of doelloos geworden gelet op hogervermelde feitelijkeheden en het wegvallen van het nodige vertrouwen tussen de contractpartijen.

De rechtbank beslist derhalve gelet op het hogervermelde dat er afdoende redenen voorhanden zijn om de gerechtelijke ontbinding van de Kredietovereenkomst op 27 april 2012 uit te spreken lastens beide partijen.

Aangezien de rechtbank de gerechtelijke ontbinding uitspreekt lastens beide partijen zijn de volgende principes eveneens van toepassing :

1. De Bank dient gelet op de door haar gemaakte fouten (zoals hierboven aangegeven) aan [REDACTED] Immo een redelijke termijn van 6 maand ingaand bij de uitspraak van onderhavig vonnis te verlenen ten einde [REDACTED] Immo toe te laten alternatieve financiering te zoeken;
2. De rechtbank zegt voor recht dat gelet op hetgeen hierboven werd vermeld de wederbeleggingsvergoeding ten belope van 286.720,80 euro niet verschuldigd is;

3. Partijen stellen een afrekening op die rekening houdt met de volgende gegevens: Openstaand saldo per 30 april 2012, te vermeerderen met de bedragen die de Bank voor rekening van ██████ Immo sedert 1 mei 2012 heeft betaald, te vermeerderen met een verwijlintrest gelijk aan 7% vanaf 31 december 2012, en te verminderen met de door de Bank ontvangen bedragen, waaronder de rechtstreeks aan de Bank betaalde huurgelden, vanaf 1 mei 2012.
4. Kapitalisatie van interesten is en blijft verboden;
5. De rechtbank zal zich na verdere instaatstelling conform hogervermelde principes uitspreken over het door ██████ Immo gevraagde afbetalingsplan, de cessie van schuldvorderingen, de tegenvordering van de Bank en de tenlastelegging van de kosten.

Beslissing van de rechtbank

De rechtbank doet uitspraak op tegenspraak en in eerste aanleg.

De rechtbank:

Verklaart de hoofdvordering ontvankelijk en in de volgende mate gegrond:

Spreekt de gerechtelijke ontbinding uit van de Kredietovereenkomst, zoals aangepast en bevestigd bij kredietbrieven van 15 februari 2012, lastens beide partijen op 27 april 2012;

Zegt verder voor recht dat:

- De Bank gelet op de door haar gemaakte fouten (zoals hierboven aangegeven) aan ██████ Immo een redelijke termijn van 6 maand ingaand bij de uitspraak van onderhavig vonnis dient te verlenen ten einde ██████ Immo toe te laten alternatieve financiering te zoeken;
- ██████ Immo geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd is aan de Bank;
- de verwijlintrest gelijk is aan 7%;
- de kapitalisatie van interesten verboden is.

Beveelt de partijen een afrekening op te stellen en aan elkaar mee te delen die rekening houdt met de volgende gegevens: Openstaand saldo per 30 april 2012, te vermeerderen met de bedragen die de Bank voor rekening van HTS Immo sedert 1 mei 2012 heeft betaald, te vermeerderen met een verwijlintrest gelijk aan 7% vanaf 31 december 2012, en te verminderen met de door de Bank ontvangen bedragen, waaronder de rechtstreeks aan de Bank betaalde huurgelden, vanaf 1 mei 2012.

Nodigt de partijen uit om na onderlinge afspraken voor de termijnen, syntheseconclusies in overeenstemming met de Pot Pourri I regelgeving neer te leggen met name syntheseconclusies die beantwoorden aan de door artikel 744 Ger. W. opgelegde structuur en nummering van de middelen.

Verzendt de zaak voor het overige naar de rol met het oog op verdere instaatstelling.

De kosten dienen te worden aangehouden.

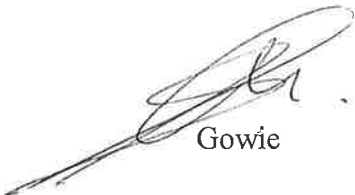
Dit vonnis werd gewezen door de 9 de kamer-zaal J van de Nederlandstalige Rechtbank van ²Koophandel te Brussel, samengesteld uit:

Mevrouw A.M. Witters, rechter, voorzitter van de kamer
De heer J. Van de Castele, rechter in handelszaken
De heer J. Straetmans, rechter in handelszaken

die alle zittingen hebben bijgewoond en aan het beraad hebben deelgenomen.

Het vonnis werd uitgesproken door Mevr. A.M. Witters, rechter, voorzitter van de 9 de kamer Zaal J, bijgestaan door Mevr.C. Gowie, griffier,

op **06 -06- 2016**



Gowie



Straetmans



Van de Castele



Witters