

VRUCHTGEBRUIK

VRUCHTGEBRUIK

Mogelijkheden, beperkingen en innovaties

Vincent SAGAERT
Alain-Laurent VERBEKE
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Editors:

Vincent SAGAERT, Hoogleraar KU Leuven, KULAK en UA – Advocaat te Brussel
Alain-Laurent VERBEKE, Gewoon Hoogleraar KU Leuven, Buitengewoon Hoogleraar Tilburg en UCP Lissabon, Visiting Professor of Law Harvard – Advocaat

Auteurs:

Ann APERS, Assistent Instituut voor Goederenrecht KU Leuven
Sofie BOULY, Assistent Instituut voor Goederenrecht KU Leuven
Nicolas CARETTE, Docent UA – Advocaat
Julie DEL CORRAL, FWO-Aspirant Instituut voor Goederenrecht, KULAK
Elien DEWITTE, Assistent KULAK, Instituut voor Goederenrecht KU Leuven
Dorothy GRUYAERT, Assistent Instituut voor Goederenrecht KU Leuven
Ruud JANSEN, Docent VUB en notarieel medewerker
Alexis LEMMERLING, Geassocieerd notaris te Brussel – Praktijkassistent KU Leuven
Mathieu MUYLE, Doctor in de rechten KU Leuven – Advocaat
Koen SWINNEN, FWO-Aspirant, Instituut voor Goederenrecht KU Leuven
Alain VAN DOORSLAER DE TEN RYEN, Notarieel stagiair te Aarschot – Praktijkassistent KU Leuven

Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties
Vincent Sagaert en Alain-Laurent Verbeke (eds.)

© 2012 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0282-1
D/2012/7849/31
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

INHOUD

DE KWALIFICATIE VAN HET RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK: CONTRACTUELE MOGELIJKHEDEN EN AFBAKENING TEGENOVER OPSTAL, ERFPACHT EN HUUR

Nicolas CARETTE en Julie DEL CORRAL	1
I. Inleiding	1
II. Afbakening tegenover het recht van opstal, erfpacht en huur	4
A. Principes van fiscale en civiele herkwalficatie	4
B. Recht van opstal	7
1. Gebruiks- en genotsrechten	8
2. Beschikkingsrecht	13
3. Inventaris- en borgstellingsplicht	18
4. Andere plichten voor de opstalhouder – vruchtgebruiker	21
5. Duur	24
6. Besluit: herkwalficatie mogelijk?	29
C. Recht van erfpacht	30
1. Gebruiks- en genotsrechten	31
2. Beschikkingsrecht	32
3. Inventaris- en borgstellingsplicht	34
4. Andere plichten voor erfpachter – vruchtgebruiker	34
5. Duur	36
6. Besluit: herkwalficatie mogelijk?	37
D. Huur	39
1. Gebruiks- en genotsrechten	40
2. Beschikkingsrecht	42
3. Inventaris- en borgstellingsplicht	43
4. Plichten voor huurder/verhuurder en vruchtgebruiker/blote eigenaar	44
5. Duur	46
6. Besluit: herkwalficatie mogelijk?	47
III. Besluit	49

DE CONTRACTUELE MODULERING VAN DE GEBRUIKS- EN BESCHIKKINGSBEVOEGDHEDEN VAN DE VRUCHTGEBRUIKER	
Ruud JANSEN en Koen SWINNEN.....	51
I. Inleiding	51
II. De wettelijke gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker	52
A. Het recht om het goed te gebruiken	52
B. Het recht om de vruchten te genieten.....	57
C. Beperkingen	58
1. Het goed in stand houden	58
2. De bestemming van het goed respecteren	59
3. Het goed beheren als een goede huisvader	61
D. Nuanceringen op het algemeen kader.....	62
1. Onduidelijkheid over de invulling van het gebruik en genot ...	62
2. Beschikkingsbevoegdheid in hoofde van de vruchtgebruiker. ..	65
a. De daad van beschikking is een daad van beheer	66
b. De daad van beheer is een daad van beschikking	68
III. Contractuele modulering van de gebruiks- en beschikkingsbevoegdheden van de vruchtgebruiker	71
A. Inleiding.....	71
B. Inperking	72
1. Beperkingen via onoverdraagbaarheidsclausules	72
2. Beperkingen via bijkomende positieve verplichtingen lastens de vruchtgebruiker	75
a. ‘Interne’ bijkomende positieve verplichtingen	75
b. ‘Externe’ bijkomende positieve verplichtingen.....	79
3. Vruchtgebruik of huur?	81
C. Uitbreiding	82
1. Verruimde bevoegdheden wat betreft gebruik en genot.....	82
2. De bevoegdheid om de bestemming te wijzigen?	83
3. Vruchtgebruik met conventionele beschikkingsbevoegdheid. ..	85
IV. Besluit	89
DE CONTRACTUELE GRENZEN VAN DE DUUR VAN HET RECHT VAN VRUCHTGEBRUIK	
Mathieu MUYLLE.....	91
I. Inleiding – Rechtshistorisch	91
II. De duur van het gewone vruchtgebruik.....	93
A. De duur bij vruchtgebruik van natuurlijke personen: een tijdelijk en persoonsgebonden recht	94
B. De duur bij vruchtgebruik van rechtspersonen: een tijdelijk recht met een maximumduur van dertig jaar	98

C.	Uitzonderingen of oneigenlijke uitzonderingen op de duurbepkeringen in het vigerende recht	100
1.	Bij natuurlijke personen	100
a.	Overdracht van vruchtgebruik aan een derde	100
b.	Vruchtgebruik op het hoofd van een derde	102
c.	Vruchtgebruik gevestigd op meerdere hoofden	105
d.	Tussenbesluit	111
2.	Bij rechtspersonen: de duurbepkering van artikel 619 BW onder vuur	112
3.	De voortijdige beëindiging van de duur	114
a.	De geldigheid van contractuele beëindigingsmechanismen	114
b.	Wettelijke beëindigingsmechanismen: de vervallenverklaring van het recht	122
c.	Bedingen die in de voortzetting van het recht voorzien: de hernieuwing of de verlenging van het vruchtgebruik	124
D.	Duuroverschrijding en sancties bij het overschrijden van de duur	125
III.	Besluit	126

QUASI-VRUCHTGEBRUIK: CONTRACTUELE MOGELIJKHEDEN EN GRENZEN

	Ann APERS en Alain-Laurent VERBEKE	127
I.	Inleiding: begrip en oorsprong van quasi-vruchtgebruik	127
II.	Automatisch quasi-vruchtgebruik	129
A.	Regime	129
B.	Toepassingsgebied quasi-vruchtgebruik uit de aard van het goed	134
III.	Conventioneel quasi-vruchtgebruik	137
A.	Regime conventioneel aanpassen?	137
B.	Toepassingsgebied conventioneel aanpassen?	139
C.	Toepassing: schenking met voorbehoud van conventioneel quasi-vruchtgebruik	144
IV.	Conclusie	151

VRUCHTGEBRUIK OP ALGEMEENHEDEN: CONTRACTUELE GRENZEN EN GEVOLGEN

	Elien DEWITTE en Vincent SAGAERT	153
I.	Feitelijke en juridische algemeenheden: algemene uitgangspunten	153
II.	Vruchtgebruik op een feitelijke of juridische universaliteit: eigenlijk of oneigenlijk vruchtgebruik?	156
III.	Zakelijke subrogatie binnen universaliteiten	157

IV.	De bevoegdheden van een vruchtgebruiker op een universaliteit.	163
	A. Perspectieven voor ruime bevoegdheden.	163
	B. Beperkingen op de ruime bevoegdheden.	164
V.	Het lot van meer- en minwaarden in de universaliteit	166
VI.	Contractuele modulering van de bevoegdheden van de vrucht- gebruiker	167
VII.	Toepassing op een handelszaak.	169
VIII.	Toepassing op een effectenportefeuille.	181
	A. Vruchtgebruik op aandelen: eigenlijk of oneigenlijk vrucht- gebruik?	181
	B. Bevoegdheden van een vruchtgebruiker op een effecten- portefeuille.	183
IX.	Toepassing op een maatschap	190

VRUCHTGEBRUIK OP ONLICHAMELIJKE GOEDEREN

	Sofie BOULY en Dorothy GRUYAERT.	195
I.	Inleiding	195
II.	Vruchtgebruik op zakelijke rechten	196
	A. Zakelijke rechten als voorwerp van een recht van vrucht- gebruik?	196
	B. Vruchtgebruik op vruchtgebruik.	197
	1. Vruchtgebruik op het recht van vruchtgebruik.	197
	2. Vruchtgebruik op de met vruchtgebruik bezwaarde grond.	199
	3. Vruchtgebruik op het door de vruchtgebruiker opgerichte gebouw	200
	C. Vruchtgebruik op erfpacht	201
	1. Vruchtgebruik op het recht van erfpacht	201
	2. Vruchtgebruik op de met erfpacht bezwaarde grond.	202
	3. Vruchtgebruik op het door de erfpachter opgerichte gebouw.	204
	D. Vruchtgebruik op opstal	204
	1. Vruchtgebruik op het recht van opstal	204
	2. Vruchtgebruik op de met opstal bezwaarde grond	205
	3. Vruchtgebruik op het door de opstalhouder opgerichte gebouw	206
	E. Vruchtgebruik op erfdienstbaarheid.	208
	F. Kritische beschouwingen bij vruchtgebruik op zakelijke rechten	209
	1. Het tenietgaan van het vruchtgebruik.	209
	2. De invloed van een overdrachtsbeperking of -verbod	211
	3. De praktische implicaties van de theoretische driedeling.	212
III.	Vruchtgebruik op schuldvorderingen	214
	A. Schuldvorderingen als voorwerp van een recht van vrucht- gebruik?	214

B.	Ontstaan van een vruchtgebruik op een schuldvordering	217
C.	Bestaan van een vruchtgebruik op een schuldvordering	218
1.	Rechten en plichten van de blote eigenaar	218
2.	Rechten en plichten van de vruchtgebruiker	219
a.	Algemeen gebruiksrecht en vruchtgenot	219
b.	Inningsbevoegdheid ten aanzien van de schuld- vordering	221
D.	Tenietgaan van een vruchtgebruik op een schuldvordering	227
IV.	Besluit	228

DE GESPLITSTE AANKOOP IN VRUCHTGEBRUIK EN BLOTE EIGENDOM: CONTRACTUELE MOGELIJKHEDEN, OPPORTUNITEITEN EN VALKUILEN

	Alexis LEMMERLING en Alain VAN DOORSLAER DE TEN RYEN	231
I.	Inleiding	231
II.	Fiscale aandachtspunten	233
A.	Horizontale splitsing	233
1.	Standpunt fiscale administratie	233
2.	Standpunt rulingcommissie van 8 februari 2007	235
3.	Herkwalificatie in recht van opstal	236
B.	Verticale splitsing	237
1.	Artikel 9 Wetboek Successierechten	237
2.	Voorafgaande schenking	239
3.	Directe belastingen	241
III.	Bespreking van de clausules	242
A.	Duur	242
B.	Staat van het goed	252
C.	Borgstelling	255
D.	Genot	256
E.	Onderhoud – Herstellingen	260
F.	Werken – Lot van de uitgevoerde werken	265
G.	Lasten en belastingen	269
H.	Verzekering	270
I.	Vervreemdingsverbod	272
J.	Verkoop van het onroerend goed	274
K.	Appartementsmede-eigendom	276
L.	Vruchtgebruiker-vennootschap	279

