

Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent
Academiejaar 2010-11

**Draagwijdte van de rechten en plichten van de
vruchtgebruiker van een onroerend goed**

-

Goede afspraken maken goede vrienden

Masterproef van de opleiding
'Master in de rechten'

Ingediend door

Daan De Witte

(studentennr. 00606569)
(major: Burgerlijk recht en Strafrecht)

Promotor: Prof. dr. Annelies Wylleman
Commissaris: Herlinde Baert

Inhoudstafel:

A.	Inleiding	4
B.	Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker bij aanvang van het vruchtgebruik	8
a.	Inleiding	8
b.	De staat	9
I.	Waarom een staat?	9
II.	Draagwijdte	11
III.	Evaluatie	23
c.	De borgstelling	24
I.	Waarom een borgstelling?	24
II.	Draagwijdte	25
III.	Evaluatie	34
C.	Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker tijdens het vruchtgebruik	37
a.	De verplichtingen	37
I.	Inleiding	37
II.	Genieten als een goed huisvader en eerbiedigen en handhaven van de bestemming	38
i.	Genieten als een goed huisvader	38
ii.	De bestemming van het goed eerbiedigen en handhaven	42
iii.	Evaluatie	51
III.	De verplichting tot onderhoud	53
i.	Inleiding	53
ii.	Wie is tot welke herstellingen gehouden?	55
iii.	Uitvoering van de herstellingswerken	68
iv.	Evaluatie	83
b.	De rechten	84
I.	Inleiding	84

II.	Recht op de vruchten	85
III.	Beheersbevoegdheden	92
i.	Inleiding	92
ii.	Verhuren	94
iii.	Evaluatie	112
D.	Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker na afloop van het vruchtgebruik	114
a.	Inleiding	114
b.	Verplichting om het onroerend goed terug te geven	115
c.	Recht op een vergoeding voor verbeteringen	117
d.	Evaluatie	124
E.	Besluit	125
	Bibliografie	127

A. Inleiding

"Vruchtgebruik is het recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, zoals de eigenaar zelf, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden" (art. 578 BW).

1. Het vruchtgebruik is een zeer oude rechtsfiguur die veel verder teruggaat dan ons Burgerlijk Wetboek van 1804. Het vindt zijn oorsprong in de Romeinse samenleving van omstreeks de derde eeuw voor Christus. De aanleiding hiervoor was de afwezigheid in het Romeinse Recht van enig erfrecht van een vrouw op de nalatenschap van haar echtgenoot¹. Om te voorkomen dat de echtgenote niet meer in haar levensonderhoud zou kunnen voorzien na de dood van haar man, was er dan ook nood aan een speciale regeling. Het vruchtgebruik bleek hiertoe de perfecte oplossing te zijn. De vrouw kreeg hierdoor het genot en dus ook de inkomsten van de (onroerende) goederen in de nalatenschap van haar man om in haar onderhoud te kunnen voorzien, zonder dat diens erfgenamen er hun eigendomsrecht op verloren. Nadat de vrouw immers overleed, had het vruchtgebruik geen bestaansreden meer, zodat het verdween en de erfgenamen die zo lang slechts de blote eigendom van die goederen bezaten, ze uiteindelijk toch in volle eigendom verkregen. Dit is nog altijd de essentie van ons huidig vruchtgebruik. Ook nu nog is de behoefte om het levensonderhoud van geliefden te garanderen in de meeste gevallen de hoofddrijfveer tot het vestigen van een recht van vruchtgebruik². Het vruchtgebruik heeft in hoofdzaak dus een alimentaire functie. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de meest voorkomende toepassing van vruchtgebruik, het vruchtgebruik is van de langstlevende echtgenoot op de nalatenschap van de overleden echtgenoot. Dit is zeker het geval sinds dit vruchtgebruik van rechtswege ontstaat (art. 745bis BW)³. Daarnaast kan het ook tot stand komen door middel van een testament, een overeenkomst (koop, ruil,

¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 332, nr. 841 (Hierna verkort R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*).

² *Ibid.*

³ Zie M. PUELINCKX-COENE, "De grote promoties van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht", *TPR* 1981, (593) 600-603, nr. 8-11.

schenking, huwelijkscontract), verkrijgende verjaring en ingevolge andere wetgeving⁴ (art. 579 BW)⁵.

Het vruchtgebruik kan gevestigd worden op alle soorten van roerende of onroerende goederen, zowel lichamelijke als onlichamelijke (art. 581 BW)⁶. Gezien het onderwerp van deze masterproef zal enkel aandacht besteed worden aan het vruchtgebruik op onroerende goederen.

2. Hoewel er ruim tweeduizend jaren verlopen zijn sinds het ontstaan van het Romeinse vruchtgebruik, gaat het vruchtgebruik zoals wij het kennen er nog altijd grotendeels op terug. Vergelijk bijvoorbeeld de definitie uit het Burgerlijk Wetboek (art. 578 BW) met de Romeinse definitie: '*usus fructus est ius alienis rebus utendi fruendi salva rerum substantia*'⁷. Dat het vruchtgebruik niet sterk geëvolueerd is, vindt zijn oorzaak bij de grote invloed die de werken van de Franse auteurs Domat en Pothier gehad hebben op de totstandkoming van ons Burgerlijk Wetboek⁸. In die werken behandelden zij het vruchtgebruik immers overeenkomstig de Romeinsrechtelijke traditie, met als gevolg dat de opstellers van het Burgerlijk Wetboek, door zich hierop te baseren, het Romeinse Recht dan ook laten doordringen hebben in onze wetgeving betreffende het vruchtgebruik (art. 578-624 BW)⁹. Doordat de Belgische wetgever, op een viertal wijzigingen na, deze bepalingen ook nog eens ongemoeid gelaten heeft, stelt zich natuurlijk de vraag in hoeverre deze regelgeving nog up to date is.

Behalve dat de wetgeving mogelijks verouderd is, bestaat ook de kans dat de opstelling ervan te wensen over laat. De wetgever is bij de opmaak van wetten in het algemeen immers niet altijd zo zorgvuldig. Dit blijkt bijvoorbeeld al meteen uit artikel 578 BW dat het vruchtgebruik definieert. Men is het er over eens dat die definitie gebrekkig is. Enerzijds zegt ze te veel en anderzijds te weinig¹⁰. Te veel,

⁴ Bijvoorbeeld het vruchtgebruik van ouders op de goederen van hun niet-ontvoogde minderjarige kinderen (art. 384 BW). Zie ook artikel 754 BW.

⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 367-375, nr. 853.

⁶ A. KLUYSKENS, *Beginselen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 174, nr. 150 (Hierna verkort A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*).

⁷ Vruchtgebruik is het recht om zaken van een ander te gebruiken en de vruchten ervan te trekken, zolang de zaken zelf in stand blijven. J. HERBOTS, *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, (I.I.1) I.I.1-1-I.I.1-2 (Hierna verkort J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*).

⁸ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 20, nr. 20.

⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 334, nr. 841.

¹⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 331, nr. 840; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils" in T. BLOCKEREYE, H. CASMAN en A. CULOT (eds.), *Les droits*

omdat het genot van de vruchtgebruiker beperkter is dan dat van de eigenaar en ook omdat de verplichting om het in vruchtgebruik gegeven goed in stand te houden geen essentiële voorwaarde is voor het bestaan van het vruchtgebruik (zie art. 587 BW). En te weinig, omdat ze niet duidelijk aangeeft dat het een zakelijk en tijdelijk recht is.

3. Verouderde of niet volledige wetgeving is natuurlijk nefast voor de rechtszekerheid. Het zal dan immers niet meer duidelijk zijn wie welke rechten en plichten heeft, wat de kans op discussies en geschillen vanzelfsprekend vergroot. Dit geldt zeker ook voor het vruchtgebruik. Dit recht doet immers een permanente conflictsituatie ontstaan. Aan de ene kant staat de vruchtgebruiker die het recht heeft om van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort te genieten en gebruik te maken. En aan de andere kant staat de eigenaar die deze inbreuk op zijn eigendomsrechten zal moeten dulden, maar niet absoluut, hij blijft immers eigenaar. Zijn eigendomsrechten zullen dus beschermd moeten worden. Tussen beide rechten zal voor de goede uitoefening van het vruchtgebruik dan ook een evenwicht gevonden moeten worden. Hiertoe heeft de wetgever rechten en plichten vastgelegd. Er is vooral aandacht besteed aan deze van de vruchtgebruiker (art. 582-616 BW), maar waar die eindigen, beginnen natuurlijk deze van de blote eigenaar. Beide rechten zijn immers aan elkaar tegengesteld.

Deze regeling is, hoewel het vruchtgebruik een bejaarde rechtsfiguur genoemd mag worden, van groot praktisch belang. Zeker sinds de langstlevende echtgenoot automatisch over een wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik beschikt (art. 745bis BW), komt de rechtssituatie vruchtgebruiker-blotte eigenaar in de praktijk vaak voor. Het zal dan ook zaak zijn dat voor beide partijen duidelijk is wat de draagwijdte is van hun onderscheiden rechten en plichten, zodat geschillen over de uitoefening van het vruchtgebruik vermeden kunnen worden. Hoewel het vruchtgebruik dus in de meeste gevallen in een familiale sfeer voorkomt, heeft dit zeker niet tot gevolg dat er geen geschillen zullen ontstaan. De relaties tussen familieleden zijn immers niet altijd optimaal. Deze materie en meer bepaald de vraag wat nu precies de juiste draagwijdte is van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker van een onroerend goed zal in deze masterproef onderzocht worden. Hierbij zal enkel gekeken worden naar de burgerrechtelijke aspecten ervan. Er zal daarbij ook

de jouissance: aspects civils et fiscaux, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, (11) 11 (Hierna verkort N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils").

telkens nagegaan worden of het voor de vruchtgebruiker en de blote eigenaar niet beter zou zijn dat er een conventionele regeling voorzien wordt. Dit om van de bestaande regelgeving af te wijken of om duidelijkheid te scheppen waar die er niet is. De meeste bepalingen betreffende het vruchtgebruik worden immers als van suppletief recht beschouwd¹¹.

4. Deze masterproef wordt opgebouwd overeenkomstig de levensloop van het vruchtgebruik en bestaat als dusdanig uit drie grote delen. Dit zijn de aanvang, de periode van de uitoefening en de afloop van het vruchtgebruik. Per deel zal de draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker die daarmee verband houden, onderzocht worden. Omdat deze materie heel omvangrijk is, is er een selectie gemaakt. Enkel de voor de praktijk belangrijkste rechten en plichten zullen uitgebreid aan bod komen.

¹¹ Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: principes, doctrine, jurisprudence*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 178-179, nr. 224 (Hierna verkort H. DE PAGE, *Traité*).

B. Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker bij aanvang van het vruchtgebruik

a. Inleiding

5. Het vruchtgebruik ontstaat zodra het vestigend contract gesloten is, de nalatenschap openvalt, de wettelijke vereisten vervuld zijn of de termijn of voorwaarde zich gerealiseerd hebben¹². Dit wil evenwel niet zeggen dat de vruchtgebruiker vanaf dan al onmiddellijk van het onroerend goed waarop hij het vruchtgebruik verkregen heeft, kan genieten en het kan gebruiken. Vaak zal hij immers bij aanvang van zijn recht nog niet in het bezit zijn van dat onroerend goed. Uitzonderingen hierop zijn enerzijds per definitie het vruchtgebruik dat ontstaan is door verkrijgende verjaring en door retentie en anderzijds het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis jo. 724 en 731 BW) en, indien er geen reservataire erfgenamen zijn, het vruchtgebruik dat verleend wordt bij algemeen legaat¹³ (art. 1006 BW), in welke gevallen de vruchtgebruiker over de saisine beschikt^{14,15}. Indien de vruchtgebruiker daarentegen het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed nog niet in zijn bezit had of het niet van rechtswege in bezit gekregen heeft, zal hij de afgifte ervan moeten vorderen van diegene die het wel in bezit heeft. Tegenover de blote eigenaar beschikt hij hiertoe over een persoonlijke vordering en tegenover derden over een zakelijk vordering (*actio*

¹² R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 194, nr. 486 (Hierna verkort R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*).

¹³ Cass. 2 mei 1952, RW 1951-52, 1819. Vroeger was er discussie over de kwalificatie van een legaat van vruchtgebruik. In dit arrest beslechtte het Hof van Cassatie deze controverse. Het besliste dat, om te beoordelen of een legaat een algemeen legaat was of een legaat onder algemene titel, gekeken moet worden naar de omvang van de goederen waarop zij slaan en niet naar de aard van het recht dat zij toekennen (volle eigendom, blote eigendom of vruchtgebruik), met als gevolg dat een legaat van vruchtgebruik op de gehele nalatenschap een algemeen legaat is.

¹⁴ Ingeval het algemene legaat van vruchtgebruik verleend is bij een eigenhandig of internationaal testament, dan zal de legataris zich, ondanks het feit dat er geen reservataire erfgenamen zijn, toch in het bezit moeten doen stellen en dit door een beschikking van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar de nalatenschap opengevallen is (art. 1008 jo. 976 BW).

¹⁵ M. PUELINCKX-COENE, "De grote promoties van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht", *TPR* 1981, (593) 601-603, nr. 10-11; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 368-369, nr. 851 A.

confessoria)¹⁶. Vruchtgebruik is immers een zakelijk recht. De afgifte zelf is aan geen bijzondere vormvoorwaarde gebonden en kan dus ook stilzwijgend gebeuren¹⁷.

In tegenstelling tot de huurder (art. 1720 BW), heeft de vruchtgebruiker geen recht om het onroerend goed in een goede staat van onderhoud te ontvangen. Hij zal zich tevreden moeten stellen met de staat waarin het zich bevindt (art. 600 BW). Dit kan dus ook een slechte staat zijn. Deze verplichting is echter niet van dwingend recht, zodat er conventioneel toch bepaald kan worden dat het in een goede staat geleverd moet worden¹⁸.

De vruchtgebruiker zal het onroerend goed evenwel niet in bezit kunnen krijgen, zolang hij geen staat heeft doen opmaken (art. 600 BW) en geen borg gesteld heeft (art. 601-604 BW). Pas als hij dit gedaan heeft, zal hij de afgifte kunnen vorderen. Wat de draagwijdte is van deze twee voorafgaande plichten van de vruchtgebruiker zal hieronder onderzocht worden, te beginnen met de staat.

b. De staat

I. Waarom een staat?

6. Alvorens de vruchtgebruiker dus werkelijk van het onroerend goed waarvan hij het vruchtgebruik verkregen heeft, zal kunnen genieten, zal hij er in de eerste plaats nog een staat van moeten doen opmaken (art. 600 BW). Dit betekent dat de materiële toestand waarin het goed zich bevindt, beschreven zal moeten worden¹⁹. Het kan dan ook vergeleken worden met de verplichte plaatsbeschrijving bij het begin van een huurovereenkomst (art. 1730 BW).

De staat heeft duidelijk een bewijsfunctie. Hij strekt ertoe de toestand van het onroerend goed bij aanvang van het vruchtgebruik vast te leggen, zodat na afloop ervan, nagegaan kan worden of het zich in dezelfde toestand bevindt als bij het ontstaan. De vruchtgebruiker moet het onroerend goed immers in stand houden en

¹⁶ H. DE PAGE, *Traité*, 286, nr. 352; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-1.

¹⁷ Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 385, nr. 854 A.

¹⁸ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 191, nr. 479.

¹⁹ Het gehele onroerend goed zal beschreven moeten worden, dus ook de goederen die onroerend zijn door bestemming (art. 524 BW). R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 390, nr. 856 C.

dus na afloop van het vruchtgebruik terugbezorgen in dezelfde staat als waarin het zich bij aanvang bevond (art. 578, *in fine* BW). Het belang van een staat is dan ook niet te onderschatten: zonder zal het namelijk veel moeilijker zijn om vast te stellen of de vruchtgebruiker aan zijn verplichting om het goed in stand te houden, voldaan heeft, zodat het voor de blote eigenaar ook veel moeilijker zal zijn om een (correcte) vergoeding te bekomen in geval dat de vruchtgebruiker het goed beschadigd zou hebben. Voor de vruchtgebruiker zal een staat echter ook van nut kunnen zijn, zeker als het onroerend goed zich bij aanvang van zijn vruchtgebruik in een slechte staat bevond. Hij zal dan immers duidelijk kunnen aantonen welke schade eventueel door hem veroorzaakt is en welke voordien door de eigenaar, zodat hij niet veroordeeld zal kunnen worden tot het vergoeden van schade die hij niet aangericht heeft²⁰. De staat heeft dus tot doel om bij afloop van het vruchtgebruik met zekerheid te kunnen vaststellen of de vruchtgebruiker aan zijn teruggaveplicht voldaan heeft of niet en zo niet welke schadevergoeding door de vruchtgebruiker betaald zal moeten worden om de door hem ontstane waardevermindering te compenseren²¹. Discussies hierover zullen met een staat dan ook vermeden kunnen worden, zodat het eindigen van het vruchtgebruik sereen kan gebeuren.

Het ontbreken van een staat zal vooral in het nadeel zijn van de blote eigenaar²². Niet alleen loopt hij het risico een vergoeding mis te lopen voor de schade die door de fout of het nalaten van de vruchtgebruiker aan zijn goed veroorzaakt is, maar ook zal de afwezigheid van een staat slecht beheer en zelfs misbruik door de vruchtgebruiker in de hand werken, aangezien hij meestal toch niet (ten volle) voor beschadigingen gestraft zal kunnen worden²³. Om deze reden werd er vroeger geoordeeld dat deze verplichting van openbare orde was²⁴. Dit wordt nu evenwel niet meer aangenomen, er kan immers moeilijk gesteld worden dat de verplichting om een staat op te maken ertoe strekt de fundamentele belangen van de maatschappij te beschermen²⁵. Het betreft daarentegen enkel private belangen,

²⁰ H. DE PAGE, *Traité*, 189, nr. 240.

²¹ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-2.

²² R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 193, nr. 485.

²³ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 206-207, nr. 195; H. DE PAGE, *Traité*, 192-193, nr. 246.

²⁴ Onder andere A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 207, nr. 195.

²⁵ Gent 25 juni 1984, *T.Not.* 1984, 317; Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622; H. DE PAGE, *Traité*, 193, nr. 246; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 392, nr. 857 A.

meer bepaald die van de vestiger van het vruchtgebruik en diens erfgenamen²⁶. Deze belangen, en meer in het bijzonder die van de erfgenamen, worden door de overgrote meerderheid van de rechtsleer van grote waarde geacht, met als gevolg dat artikel 600 BW met betrekking tot de staat als van dwingend recht beschouwd wordt^{27,28}. Hieruit volgt dan ook dat de vruchtgebruiker in principe niet vrijgesteld kan worden van de verplichting om een staat van het onroerend goed op te stellen net zoals de vestiger de blote eigenaar niet kan verbieden om een staat op te maken²⁹. Sancties die de vestiger mocht voorzien hebben, indien de blote eigenaar dit toch zou doen, moeten dan ook voor niet-geschreven beschouwd worden.

Als dit gegeven gecombineerd wordt met de tekst van artikel 600 BW: "De vruchtgebruiker [...] kan echter in het genot [...] niet treden dan nadat hij, in tegenwoordigheid van de eigenaar of deze behoorlijk opgeroepen zijnde, [...] een staat van de onroerende goederen die aan het vruchtgebruik onderworpen zijn, heeft doen opmaken", dan lijkt de draagwijdte van de verplichting om een staat op te maken redelijk eenvoudig te bepalen te zijn.

II. Draagwijdte

7. In de eerste plaats – en dit blijkt duidelijk uit de wet – heeft deze verplichting tot gevolg dat zolang de vruchtgebruiker ze niet nakomt, hij niet in het bezit gesteld zal

²⁶ H. DE PAGE, *Traité*, 193, nr. 246; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 392, nr. 857 A.

²⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 194, nr. 246; G. VAN OOSTERWIJCK, "Bedingen in verband met het nieuwe erfrecht van de langstlevende echtgenoot, op te nemen in huwelijkscontracten of in akten houdende wijziging van huwelijksvermogensstelsels", in L. WEYTS (ed.), *Clausules over het erfrecht van de langstlevende echtgenoot*, Antwerpen, Kluwer, 1983, (57) 67, nr. 83; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 392, nr. 857 A; M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 124, nr. 87; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) 1.1.5-3; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1057; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, Ila, Mechelen, Kluwer, 2007, (5) 8, nr. 9 (Hierna verkort H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik"); *contra* P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 138-141, nr. 207-212; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed: vruchtgebruik en blote eigendom" in B. TILLEMANS en A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Brugge, Die Keure, 2007, (59) 62 (Hierna verkort H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed"), deze auteur is van oordeel dat de verplichting om een staat op te maken van suppletief recht is.

²⁸ Artikel 745ter BW, dat handelt over het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot, stelt dit zelfs uitdrukkelijk: "Niettegenstaande enig andersluidend beding kan ieder die de blote eigendom verkrijgt, eisen dat [...] een staat [...] opgemaakt wordt [...]" (eigen onderstreping).

²⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 392-393, nr. 857 B.

kunnen worden van het onroerend goed dat hij in vruchtgebruik heeft. De blote eigenaar zal de afgifte dus zo lang kunnen weigeren en mag bijgevolg het goed in bezit blijven houden³⁰. Het recht van vruchtgebruik blijft wel bestaan. De vruchtgebruiker zal het, tot als de staat opgemaakt is, enkel niet kunnen uitoefenen³¹. Hij zal zo lang dus geen gebruik mogen maken van het onroerend goed, zal van de blote eigenaar niet kunnen eisen dat hij het moet verlaten³², zal de vruchten ervan niet kunnen innen en zal van die vruchten, hoewel hij er vanaf het ontstaan van het vruchtgebruik recht op heeft³³, ook niet kunnen genieten³⁴. De blote eigenaar zal de vruchten in zijn plaats moeten ontvangen, maar zal er zelf niet van mogen genieten, aangezien ze hem niet toebehoren. De vruchtgebruiker heeft er immers recht op. De blote eigenaar zal die vruchten dan ook moeten bijhouden tot op het ogenblik dat de vruchtgebruiker een staat heeft doen opmaken³⁵, waarna hij ze aan de vruchtgebruiker zal moeten overhandigen³⁶. Hij zal hiervoor ook verantwoording moeten afleggen aan de vruchtgebruiker³⁷.

8. Om te vermijden dat hem de afgifte van het onroerend goed geweigerd wordt en hij dus niet van zijn recht zal kunnen genieten, zal de vruchtgebruiker bijgevolg het initiatief moeten nemen om een staat te doen opstellen. De blote eigenaar zal hiertoe geen enkele actie moeten ondernemen. De wet legt deze verplichting immers enkel op aan de vruchtgebruiker³⁸. Dit wil echter niet zeggen dat het de

³⁰ Cass. 14 november 1958, RW 1958-59, 888, noot C. CHAPEL; Cass. 16 juni 1989, RW 1989-90, 402; Brussel 3 oktober 1961, Pas. 1963, II, 165; Brussel 22 mei 1967, Pas. 1967, II, 290; Luik 7 juli 1998, TBBR 2001, 107; Rb. Ieper 14 september 1993, TBBR 1994, 415; Vred. Wetteren 12 januari 1950, T.Vred. 1950, 228; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 205, nr. 194.

³¹ Cass. 16 juni 1989, RW 1989-90, 402; Gent 3 februari 1953, RW 1952-53, 1694; Brussel 22 mei 1967, Pas. 1967, II, 290; Luik 7 juli 1998, TBBR 2001, 107; Rb. Ieper 14 september 1993, TBBR 1994, 415; Vred. Wetteren 12 januari 1950, T.Vred. 1950, 228; Vred. Châtelet 13 december 1957, T.Vred. 1958, 308.

³² Cass. 14 november 1958, RW 1958-59, 888, noot C. CHAPEL; Vred. Châtelet 13 december 1957, T.Vred. 1958, 308.

³³ Brussel 3 oktober 1961, Pas. 1963, II, 165.

³⁴ Vred. Wetteren 12 januari 1950, T.Vred. 1950, 228; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 393-394, nr. 857 A.

³⁵ De vruchten die niet bewaard kunnen worden zonder waardeverlies, zoals een oogst, zal de eigenaar natuurlijk niet moeten bewaren. Hij zal ze moeten verkopen of verbruiken en de waarde ervan aan de vruchtgebruiker overhandigen van zodra een staat opgesteld is. Zie A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 208, nr. 198.

³⁶ Cass. 14 november 1958, RW 1958-59, 888, noot C. CHAPEL; Brussel 3 oktober 1961, Pas. 1963, II, 165; Brussel 22 mei 1967, Pas. 1967, II, 290; Vred. Wetteren 12 januari 1950, T.Vred. 1950, 228; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 205-206, nr. 194.

³⁷ Cass. 14 november 1958, RW 1958-59, 888, noot C. CHAPEL.

³⁸ *Ibid.*

blote eigenaar verboden is om zelf het initiatief te nemen. Hij zal dit evengoed kunnen.

Hoe moet dit nu gebeuren? Artikel 600 BW legt geen speciale vormvereisten op. Het enige dat gevraagd wordt, is dat de opmaak van de staat op tegenspraak, dus in aanwezigheid van zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar, moet gebeuren, op straffe van niet-tegenwerpelijkeit³⁹. Dit is logisch, aangezien anders de belangen van diegene die niet aanwezig was bij het opmaken van de staat in gevaar kunnen komen. Het is dan immers niet te controleren of de toestand van het goed zoals die in de staat omschreven is, overeenkomt met de werkelijkheid, wat natuurlijk implicaties heeft voor de omvang van de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker. Dat de aanwezigheid van de blote eigenaar vereist is, kan, zeker in geval dat de blote eigenaar niet de vestiger is van het vruchtgebruik, evenwel ook tot problemen aanleiding geven. Als de blote eigenaar immers niet wenst aanwezig te zijn bij de opmaak van de staat, omdat hij niet graag heeft dat er op zijn goed een vruchtgebruik rust, dan zal de vruchtgebruiker de facto nooit van zijn recht kunnen genieten. Om dit te voorkomen heeft de wetgever voorzien dat, indien de blote eigenaar behoorlijk opgeroepen geweest is door de vruchtgebruiker, de staat verondersteld wordt op tegenspraak te zijn opgemaakt, zodat het mogelijk is voor de vruchtgebruiker om in weerwil van de blote eigenaar toch in het bezit te treden van het desbetreffende onroerend goed. Algemeen wordt ervan uitgegaan dat deze oproeping door middel van een gerechtsdeurwaardersexploot moet gebeuren⁴⁰. Het is evenwel niet vereist dat de blote eigenaar altijd op deze wijze opgeroepen moet worden. Indien hij aanwezig is bij de opmaak van de staat nadat de vruchtgebruiker hem hiertoe bijvoorbeeld mondeling verzocht heeft, dan zal de staat ook geldig opgemaakt zijn. Enkel wanneer de blote eigenaar niet zou opdagen bij de opstelling ervan zal een oproeping bij gerechtsdeurwaardersexploot nodig zijn opdat de staat tegensprekelijk opgemaakt kan worden.

Dat artikel 600 BW geen speciale vormvoorschriften oplegt, betekent dat de staat zowel bij onderhandse als authentieke akte opgesteld kan worden en dat ze zelfs vervangen mag worden door gelijkaardige akten, zoals de aangifte van de

³⁹ V. SAGAERT en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, (317) 343, nr. 43.

⁴⁰ H. DE PAGE, *Traité*, 190, nr. 243; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant" in J. RENCHON en F. TAINMONT (eds.), *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Brussel, Bruylant, 2004, (33) 36 (Hierna verkort N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant").

nalatenschap^{41,42}. Enkel indien niet alle partijen meerderjarig en bekwaam zijn, zal een authentieke akte vereist zijn⁴³. In de andere gevallen zal het aan de vruchtgebruiker zijn om te kiezen in welke vorm de staat opgesteld zal worden. De verplichting weegt immers op hem en hij moet er ook het initiatief toe nemen. De vraag stelt zich echter of de blote eigenaar ook kan eisen dat de staat bij authentieke akte opgesteld wordt als de vruchtgebruiker voor een onderhandse akte geopteerd heeft. Volgens mij moet dat mogelijk zijn, maar wat dan met die extra notariële kosten? In principe zal het de vruchtgebruiker zijn die de kosten van de opmaak van de staat zal moeten dragen, aangezien de opstelling van de staat een verplichting is die hem opgelegd is⁴⁴. En hoewel het onbillijk overkomt dat de vruchtgebruiker, indien hij de staat in onderhandse vorm wou laten opstellen, buiten zijn wil om toch tot notariële kosten gehouden zal zijn omdat de blote eigenaar een authentieke staat wou, lijkt dit toch de juiste zienswijze te zijn. De wet legt hem de verplichting om een staat op te stellen en om daarvan dan ook de kosten te dragen immers op zonder zich druk te maken over de vorm waarin de staat opgesteld wordt en door wie die opstellingswijze gekozen wordt⁴⁵. Het enige dat bepaald is, is dat de vruchtgebruiker ertoe gehouden is, met als gevolg dat hij het in elk geval ook zal moeten bekostigen. In de vestigingsakte kan er evenwel een andere regeling bedongen worden⁴⁶. Zo kan bijvoorbeeld bepaald worden dat de blote eigenaar alle kosten zal moeten dragen.

Omdat de vruchtgebruiker in principe de kosten draagt, zal hij, indien de staat authentiek opgemaakt wordt, de notaris die hiermee belast wordt, mogen kiezen⁴⁷.

9. De staat moet dus normaal gezien opgemaakt worden op initiatief en op kosten van de vruchtgebruiker. De vraag blijft evenwel open wie die staat dan effectief zal

⁴¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 389, nr. 856 B.

⁴² Indien de blote eigenaar de nalatenschap aanvaardt onder voorrecht van boedelbeschrijving, dan zal hij daarvoor een staat moeten doen opstellen. Bijgevolg zal de vruchtgebruiker dat niet meer moeten doen. Er wordt dan aangenomen dat de kosten van die staat gedeeld moeten worden door de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. C. ENGELS, "Met vrijstelling van boedelbeschrijving en van borgstelling" in J. BAEL, H. BOCKEN, S. DEVOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE, A. WYLLEMAN, *Liber amicorum Christian De Wulf*, Brugge, Die Keure, 2003, (117) 125, nr. 15.

⁴³ Luik 9 december 2003, *TBBR* 2006, afl. 2, 135; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 389, nr. 856 B.

⁴⁴ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 192, nr. 484; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 16. Zie ook artikel 1248 BW.

⁴⁵ H. DE PAGE, *Traité*, 191-192, nr. 245.

⁴⁶ H. DE PAGE, *Traité*, 192, nr. 245.

⁴⁷ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 390, nr. 856 B.

opstellen. Op basis van de wet kan er alvast besloten worden dat de vruchtgebruiker en/of de blote eigenaar dit niet zelf mogen doen. Artikel 600 BW spreekt immers van een staat *doen* opmaken. Het zal dus door een derde moeten gebeuren. Nergens wordt echter verduidelijkt wie die derde moet of niet mag zijn, zodat de staat in principe door gelijk wie opgemaakt kan worden met uitzondering van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. Natuurlijk zal dit best door een deskundige, zoals een architect, landmeter, landbouwkundige of in mindere mate een notaris gebeuren⁴⁸, en er mag van uitgegaan worden dat dit ook zo door de wetgever bedoeld is, maar dit hoeft dus niet⁴⁹. Welke expert het meest geschikt is, zal van geval tot geval afhangen⁵⁰.

Aangezien de vruchtgebruiker in principe het initiatief moet nemen om de staat te doen opmaken, evenals de kosten ervan moet dragen, zal hij het ook zijn die mag kiezen aan wie de opmaak van de staat overgelaten wordt, al staat niets de blote eigenaar in de weg zelf ook nog een expert onder de arm te nemen om hem bij te staan.

10. Uit het voorgaande blijkt dat de draagwijdte van de verplichting voor de vruchtgebruiker om een staat op te maken op basis van artikel 600 BW, dat duidelijk opgesteld is, relatief eenvoudig te bepalen is. Ermee rekening houdend dat dit artikel van dwingend recht is, zodat er niet van afgeweken kan worden, maakt dat deze verplichting voor de vruchtgebruiker heel duidelijk is en in principe tot weinig problemen aanleiding zal geven. Om van zijn recht te kunnen genieten, zal de vruchtgebruiker niet anders kunnen dan op zijn initiatief en op zijn kosten, een derde, liefst een deskundige, aan te stellen om een staat te doen opmaken in aanwezigheid van de blote eigenaar of nadat hij hem opgeroepen heeft bij gerechtsdeurwaardersexploot. In de praktijk blijkt echter dat artikel 600 BW niet in alle gevallen volledig nageleefd wordt, met als gevolg dat de draagwijdte ervan ook aangetast wordt.

⁴⁸ A. DE BRABANDERE, *Usufruit, usage, habitation in Répertoire Notarial, Tome II, Les Biens*, Brussel, Larcier, 1977, 54, nr. 67; F. MOEYKENS, "Vruchtgebruik op een onroerend goed - burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl. 16, (1) 3; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 36.

⁴⁹ Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635.

⁵⁰ Bijvoorbeeld een architect voor gebouwen, een landmeter voor gronden en een landbouwkundige voor landbouwgronden.

11. Een eerste geval waarin artikel 600 BW geen volledige uitwerking krijgt, is wanneer de vruchtgebruiker reeds van bij het ontstaan van zijn recht in het bezit is van het onroerend goed waarvan hij het vruchtgebruik bekomt. Dit is indien het vruchtgebruik ontstaat door verkrijgende verjaring of door retentie. Per definitie zal de vruchtgebruiker immers bij de aanvang van zijn recht het desbetreffende onroerend goed in bezit hebben. Daarnaast doet dit zich ook voor als het vruchtgebruik verkregen wordt door middel van een algemeen legaat, op voorwaarde evenwel dat er geen reservataire erfgenamen zijn. Dan beschikt de legataris namelijk over de saisine (art. 1006 BW). Het belangrijkste geval, omdat het zich zo vaak voordoet, is echter het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW). Ook deze beschikt vanaf het openvallen van de nalatenschap en dus vanaf het ontstaan van zijn recht van vruchtgebruik over de saisine (art. 724 jo. 731 BW)⁵¹.

Net zoals voor alle andere vruchtgebruikers, geldt artikel 600 BW in principe ook ten volle voor de vruchtgebruikers wier recht op de hierboven voornoemde wijze ontstaan is⁵². Bijgevolg weegt ook op hen de plicht om een staat op te maken voordat ze in het bezit gesteld kunnen worden van het onroerend goed waarop ze een recht van vruchtgebruik hebben. Het mag duidelijk zijn dat dit in deze gevallen praktisch onmogelijk is, aangezien de vruchtgebruikers hier juist al van bij het ontstaan van hun recht automatisch in het bezit zijn van het onroerend goed, ook al hoeft dit wanneer de vruchtgebruiker de saisine heeft niet effectief zo te zijn. De blote eigenaar zal in dat geval de inbezitstelling dan ook niet mogen laten afhangen van de opmaak van een staat, want de vruchtgebruiker is al van rechtswege in het bezit en zal dus geen inbezitstelling meer moeten vragen⁵³. Hoewel artikel 600 BW blijft gelden en deze vruchtgebruikers er dus nog altijd toe gehouden zijn om een staat op te maken, verzwakt dit de rechten van de blote eigenaar toch aanzienlijk. Zijn sterkste wapen om de vruchtgebruiker te kunnen dwingen om een staat op te maken en dus om zijn rechten met het oog op de teruggave van zijn goed te beschermen, namelijk de mogelijkheid om de afgifte ervan te kunnen weigeren zolang er geen staat opgemaakt is, is immers volledig

⁵¹ Zie *supra* nr. 5.

⁵² Zie artikel 745ter BW met betrekking tot het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot. M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 123, nr. 86-87; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1055.

⁵³ Brussel 22 mei 1967, *Pas.* 1967, II, 290; Bergen 26 maart 1993, *JLMB* 1994, 1196; Brussel 27 mei 1998, *T.Not.* 2000, 441, noot F. BLONTROCK; Luik 9 december 2003, *TBBR* 2006, 135.

zonder voorwerp gevallen. Dit zal dan ook meestal tot gevolg hebben dat er voor de vruchtgebruiker geen aanleiding meer zal zijn om aan zijn verplichting te voldoen en een staat op te maken. Meer zelfs, het kan in zijn belang zijn dat er geen staat is. In dat geval wordt er bij afloop van het vruchtgebruik immers vermoed dat hij het onroerend goed ontvangen heeft in de toestand waarin het zich dan bevindt en niet dat hij het in een goede staat ontvangen heeft. De blote eigenaar moet het namelijk ook niet in een goede staat afgeven⁵⁴. De eigenaar zal om te bewijzen dat de vruchtgebruiker tekort gekomen is aan zijn teruggaveplicht wel alle middelen van recht mogen aanwenden, met inbegrip van getuigen en vermoedens^{55,56}. Dit zal vanzelfsprekend niet eenvoudig zijn, zeker indien het vruchtgebruik vele jaren geduurd heeft, zodat hij mogelijk een beschadigd goed terugkrijgt zonder dat hij daarvoor enige of voldoende vergoeding zal kunnen krijgen. Hierop kan gelukkig gemakkelijk geanticipeerd worden. Indien de vruchtgebruiker niet uit zichzelf een staat doet opmaken, dan zal de blote eigenaar, ter bescherming van zijn rechten, zelf in actie moeten komen. Hij kan dit doen op twee manieren. Hij kan er ten eerste voor opteren om naar de rechter te gaan om de vruchtgebruiker tot het opstellen van een staat te doen veroordelen, deze blijft er immers toe verplicht. De rechter zal hier dan ook geen beoordelingsvrijheid over hebben⁵⁷. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een vordering tot schadevergoeding als de blote eigenaar kan bewijzen dat hij schade geleden heeft door het uitblijven van de staat. Een rechterlijke procedure neemt echter al gauw enige tijd in beslag, gedurende dewelke er nog altijd geen staat is en de rechten van de blote eigenaar dus

⁵⁴ Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; V. SAGAERT en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, (317) 343, nr. 43. Vroeger waren er daarentegen auteurs die ervoor pleitten om, bij afwezigheid van een staat, er toch vanuit te gaan dat de blote eigenaar het onroerend goed in goede staat afgegeven had en dit naar analogie met de toenmalige huurwetgeving (oud art. 1731 BW). Zie onder andere A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 206, nr. 194. Nu artikel 1731 BW vervangen is en zelfs stelt dat, bij afwezigheid van een omstandige plaatsbeschrijving, vermoed wordt dat de huurder het gehuurde goed ontvangen heeft in de staat waarin het zich op het einde van de huur bevindt, is deze redenering natuurlijk volledig ontkracht. Een redenering naar analogie met de huurwetgeving bevestigt daarentegen nu zelfs de nieuwe opvatting.

⁵⁵ Als het geschil voor de rechtbank komt, dan kan die deskundigen aanstellen om na te gaan of bepaalde beschadigingen al bij aanvang van het vruchtgebruik aanwezig waren of niet. Honderd procent zekerheid zullen die deskundigen natuurlijk ook niet kunnen geven. Zie Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622.

⁵⁶ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-3.

⁵⁷ M. COENE, *Art. 745ter B.W. in Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2008, 6 (Hierna verkort M. COENE, *Art. 745ter B.W.*).

onvoldoende beschermd blijven⁵⁸. Het is de blote eigenaar dan ook aan te raden om te kiezen voor de tweede mogelijkheid, met name zelf het initiatief te nemen om de staat te doen opstellen. De kosten zijn toch ten laste van de vruchtgebruiker. Hiertoe zal hij moeten handelen overeenkomstig artikel 600 BW. De staat zal bijgevolg op tegenspraak opgesteld moeten worden om tegenwerpelijk te zijn aan de vruchtgebruiker en als deze zou weigeren mee te werken, dan volstaat het dat hij door middel van gerechtsdeurwaardersexploot opgeroepen is, opdat de opgemaakte staat hem tegenstelbaar is⁵⁹.

Hoewel de afdwingbaarheid van de verplichting om een staat op te stellen op het eerste gezicht een serieuze knauw krijgt bij deze vormen van vruchtgebruik, valt er toch eenvoudig aan te verhelpen⁶⁰. Hiertoe is het natuurlijk wel vereist dat de blote eigenaar actie onderneemt. Daarom houdt deze situatie toch aanzienlijke gevaren in voor de niet zo attente blote eigenaar of de blote eigenaar die vertrouwt op de (blijvende) goede trouw van de vruchtgebruiker. Zolang ze niet reageren loopt hun onroerend goed en dus ook hun eigen rechten gevaar en hoe langer ze wachten hoe meer, want als er uiteindelijk toch een staat opgesteld wordt, dan zal die de toestand weergeven van op dat ogenblik en niet die van bij de aanvang van het vruchtgebruik⁶¹, wat immers praktisch onmogelijk is. Het kwaad kan dus al geschied zijn. Om (familiale) betwistingen te vermijden op het einde van het vruchtgebruik is het de blote eigenaar dan ook ten stelligste aangeraden om, hoe goed de onderlinge relaties met de vruchtgebruiker ook kunnen zijn, vanaf de aanvang van het vruchtgebruik het initiatief te nemen om een staat te doen opstellen. De kosten en de tijd die ermee gepaard kunnen gaan, wegen niet op tegen het nadeel dat de blote eigenaar en bij uitbreiding zijn hele familie, vooral in geval van het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot, kunnen ondervinden bij afloop van het vruchtgebruik.

⁵⁸ M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 9.

⁵⁹ M. COENE merkt evenwel terecht op dat als de vruchtgebruiker zijn medewerking weigert, het moeilijk zal zijn om een staat op te maken van het goed dat die vruchtgebruiker zelf in bezit heeft, ondanks de oproeping bij gerechtsdeurwaardersexploot. In dit geval dringt een beroep tot de rechter zich dus toch op. Dit gaat natuurlijk ook op in geval dat de vruchtgebruiker een staat wil laten opmaken, maar de blote eigenaar, die nog in het bezit is van het onroerend goed, zijn medewerking weigert en de vruchtgebruiker dus geen toegang verleent tot het onroerend goed. M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 2.

⁶⁰ Zie evenwel de opmerking onder de vorige voetnoot.

⁶¹ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 38.

12. De uitholling van artikel 600 BW gebeurt niet enkel door andere wetgeving. De blote eigenaar zelf draagt er in de praktijk ook vaak toe bij. Dit doet hij op verschillende wijzen, vaak omdat hij de vruchtgebruiker de hoge kostprijs van de opmaak van de staat wil besparen⁶². Jammer genoeg verliest hij door deze goedheid wel zijn eigen belangen uit het oog.

In de eerste plaats ondergraaft de blote eigenaar artikel 600 BW en dus ook zijn eigen rechten, door het onroerend goed dat in vruchtgebruik gegeven is, aan de vruchtgebruiker af te geven voordat een staat opgemaakt is. De eigenaar is, aangezien deze verplichting niet van openbare orde is, immers vrij om te beschikken over zijn eigen rechten, zodat hij niet verplicht is om de afgifte te weigeren zolang er geen staat is⁶³. Hierdoor manoeuvreert hij zich evenwel in dezelfde nadelige positie als waarin hij automatisch zit wanneer de vruchtgebruiker al van bij de aanvang van het vruchtgebruik in het bezit is van het desbetreffende onroerend goed, of het bezitsrecht ervan heeft⁶⁴. Dit betekent dat, als de vruchtgebruiker het onroerend goed zou beschadigen en dus tekort zou komen aan zijn instandhoudings- en teruggaveplicht, de blote eigenaar geen ondubbelzinnig bewijs heeft dat dit ook werkelijk zo is. Hij kan immers niet aantonen wat de exacte begintoestand van het goed was. Dit heeft dan ook tot gevolg dat hij de schade die hij geleden zou hebben door het eventuele wangedrag van de vruchtgebruiker, mogelijks niet of niet volledig vergoed zal kunnen zien. Gelukkig voor hem houdt de vrijwillige afgifte van het goed of de inbezitname ervan door de vruchtgebruiker zonder verzet van zijnentwege, voordat een staat opgemaakt is, niet in dat hij de vruchtgebruiker van deze verplichting stilzwijgend vrijgesteld heeft⁶⁵ – zoals eerder gezegd, kan dit immers niet – of dat hij van zijn recht op een staat afstand gedaan heeft⁶⁶. Hij zal van de vruchtgebruiker dus nog steeds een staat kunnen eisen, al is de kans reëel dat het kwaad dan al geschied is⁶⁷. Hij zal echter best overeenkomstig artikel 600 BW zelf het

⁶² R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 193-194, nr. 485.

⁶³ Cass. 16 juni 1989, RW 1989-90, 402; Gent 25 juni 1984, *T.Not.* 1984, 317; Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

⁶⁴ Zie *supra* nr. 11.

⁶⁵ Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308.

⁶⁶ Hij doet door de vruchtgebruiker in het bezit te laten van het goed daarentegen wel afstand van zijn recht om de inbezitstelling te weigeren zolang de staat nog niet opgemaakt is. Hij kan dus niet, nadat hij de vruchtgebruiker in het bezit gesteld heeft zonder voorafgaande staat, opeens eisen dat de uitoefening van het recht van vruchtgebruik door de vruchtgebruiker (retroactief) geschorst moet worden tot als een staat opgesteld is. Cass. 16 juni 1989, RW 1989-90, 402.

⁶⁷ Vred. Wetteren 12 januari 1950, *T.Vred.* 1950, 228; Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-2. Zie ook *supra* nr. 11.

initiatief nemen om de staat te doen opstellen. Dit zal, tenzij de vruchtgebruiker volledig weigert mee te werken⁶⁸, namelijk het snelst tot resultaat leiden en de periode zonder staat dus ook het spoedigst beëindigen⁶⁹.

Uit de omstandigheden kan evenwel altijd blijken dat de blote eigenaar toch stilzwijgend afstand gedaan heeft van het recht op een staat⁷⁰. Dit kan echter alleen maar indien er geen andere interpretatie van mogelijk is⁷¹. Zo oordeelde de rechtbank van eerste aanleg van leper in een vonnis van 14 september 1993⁷², dat de blote eigenaar door gedurende vijftientig jaar na te laten een staat te eisen, afstand gedaan had van zijn recht hierop. Ook het feit dat veertig jaar lang geen staat gevraagd werd, is beschouwd geweest als een afstand van recht⁷³. Volgens N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX wil deze afstand evenwel niet zeggen dat de blote eigenaar geen staat meer kan eisen⁷⁴. Het enige gevolg dat die afstand zou hebben, is dat de blote eigenaar de kosten van de staat zal moeten dragen. Hier kan echter niet mee akkoord gegaan worden. Met een afstand van recht wordt immers definitief verzaakt aan de mogelijkheid om een beroep te doen op dat recht⁷⁵. Dit kan dan ook niet herleid worden tot enkel een vrijstelling van de kostprijs, dit in tegenstelling tot wanneer een vrijstelling van de verplichting tot het opmaken van een staat gegeven is⁷⁶. Een vrijstelling van een dwingende verplichting kan immers niet, daar waar een afstand ervan wel kan⁷⁷. De blote eigenaar kan er natuurlijk ook uitdrukkelijk afstand van doen. Het vruchtgebruik zal daarvoor echter wel al ontstaan moeten zijn⁷⁸.

13. Omdat de vestiger van het vruchtgebruik de vruchtgebruiker vaak de zekerheid wil geven dat hij nooit tot het opstellen van een staat gedwongen kan worden door de blote eigenaar of diens rechtsopvolger, wat niet is als de blote eigenaar de

⁶⁸ Zie voetnoot 59 voor de opmerking van M. COENE hierover.

⁶⁹ Zie *supra* nr. 11.

⁷⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 389, nr. 856 A.

⁷¹ Cass. 4 november 1977, *Arr.Cass.* 1978, 284.

⁷² Rb. leper 14 september 1993, *TBBR* 1994, 415.

⁷³ Brussel 2 juni 1863, *Pas.* 1863, II, 283, zoals aangehaald door R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE in R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 389, nr. 856 A, voetnoot 20.

⁷⁴ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 38.

⁷⁵ Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47.

⁷⁶ Zie *infra* nr. 13.

⁷⁷ M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 123-124, nr. 87.

⁷⁸ H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 8, nr. 9.

vruchtgebruiker enkel vrijwillig in het bezit stelt zonder dat eerst een staat opgemaakt is, gaat men hem er in de praktijk in de vestigingsakte toch vaak uitdrukkelijk van vrijstellen, ondanks het feit dat algemeen aangenomen wordt dat deze verplichting van dwingend recht is en er dus niet van afgeweken kan worden⁷⁹. Hoe wordt hier nu op gereageerd?

De meerderheid is het er logischerwijs over eens dat deze vrijstelling nietig is, meer bepaald relatief nietig. Ze schendt immers enkel een bepaling van dwingend recht en niet één van openbare orde⁸⁰. Dit betekent dat de enige die zich op deze nietigheid kan beroepen, diegene is die door de schending benadeeld wordt, met name de blote eigenaar⁸¹. Deze zal dus, niettegenstaande de gegeven vrijstelling, altijd van de vruchtgebruiker kunnen eisen om een staat te doen opmaken⁸² (zie ook art. 745ter BW). Een vrijstelling heeft bijgevolg in principe geen enkele waarde. Door de rechtsleer wordt er echter toch een betekenis aan gegeven. Zich steunend op artikel 1157 BW, op basis waarvan een beding dat op verschillende wijzen uitgelegd kan worden, opgevat moet worden in die zin dat ze uitwerking kan krijgen, interpreteert de rechtsleer zo een vrijstellingsbeding als een beding dat de vruchtgebruiker enkel vrijstelt van de kosten die de opmaak van de staat met zich meebrengt⁸³. Dit zal trouwens ook de hoofdreden voor de initiële vrijstelling zijn⁸⁴. De blote eigenaar die dus geconfronteerd wordt met een vrijstellingsbeding zal nog altijd een staat mogen eisen, maar zal daar dan wel zelf de kosten van moeten dragen. Hierop bestaat evenwel één uitzondering. Als het vruchtgebruik ontstaat naar aanleiding van het openvallen van een nalatenschap en de blote eigenaar is een reservataire erfgenaam, dan zal die, ondanks het vrijstellingsbeding, toch niet tot de kosten van de staat gehouden zijn, indien dat zijn reserve zou aantasten⁸⁵. In dit geval zal de vrijstelling dus helemaal geen uitwerking kunnen krijgen.

Er kan met betrekking tot de vrijstelling van de verplichting om een staat te doen opstellen dan ook besloten worden dat ze er niet in slaagt de uitwerking van artikel

⁷⁹ Zie *supra* nr. 6.

⁸⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 392, nr. 857 A.

⁸¹ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 193, nr. 485.

⁸² Zolang hij er geen afstand van gedaan heeft natuurlijk, zie *supra* nr. 12.

⁸³ Dit geldt ook voor de langstlevende echtgenoot die vrijgesteld zou zijn bij testament of contractuele erfstelling. M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 7; *contra* H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 9, nr. 9.

⁸⁴ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 207, nr. 195; H. DE PAGE, *Traité*, 194, nr. 246; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 8, nr. 9.

⁸⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 193, nr. 485, voetnoot 14.

600 BW uit te hollen. Dit artikel blijft ten volle gelden. Hoogstens zal de last van de kosten verschuiven naar de blote eigenaar.

14. De laatste wijze waarop de blote eigenaar in de praktijk de door de wetgever gewilde draagwijdte van artikel 600 BW tracht aan te tasten, is door de staat op te maken door middel van een stijlclausule in de vestigingsakte. De wet schrijft immers geen vormvoorwaarden voor, zodat dit mogelijk moet zijn. Dit is door de rechtbank van eerste aanleg van Doornik in een vonnis van 12 oktober 1988 ook bevestigd⁸⁶. In dat vonnis oordeelde de rechtbank namelijk dat, aangezien artikel 600 BW niet van openbare orde is en de vruchtgebruiker met de blote eigenaar overeen kan komen dat de staat niet door een deskundige opgesteld moet worden, het volstaat om in de vestigingsakte te verklaren dat ze samen het onroerend goed bezocht hebben en vastgesteld hebben dat het zich in een goede staat van onderhoud bevindt en er geen belangrijk gebrek aanwezig is, om te voldoen aan de verplichting om een staat op te stellen. Een stijlclausule kan evenwel alleen indien het vruchtgebruik conventioneel gevestigd wordt, anders wordt er niet aan de voorwaarde voldaan dat de staat tegensprekelijk opgesteld moet worden.

In tegenstelling tot de vrijstelling van de opmaak van een staat en de vrijwillige afgifte zonder dat er reeds een staat opgesteld is, is deze methode dus wel doeltreffend. Zonder enige echte bijkomende formaliteit en dus ook zonder extra kosten, is aan artikel 600 BW voldaan, zodat de vruchtgebruiker ook onmiddellijk in het bezit gesteld kan worden van het onroerend goed waarop hij een recht van vruchtgebruik heeft. Anders echter dan bij de bedoelde effecten bij die andere methodes, komt deze niet de belangen van de vruchtgebruiker ten goede, maar wel die van de blote eigenaar. Hij zal er immers altijd zeker van zijn dat hij zijn onroerend goed in een goede staat zal terugkrijgen, ook al is dat niet zo bij aanvang van het vruchtgebruik. Voor de beoordeling van de teruggaveplicht wordt er namelijk gekeken naar de staat. Die geeft immers het bewijs van de toestand van het goed bij het ontstaan van het vruchtgebruik en overeenkomstig de stijlclausule, die de staat is, bevond het goed zich dan in goede staat, ook al komt dit niet overeen met de werkelijkheid, zodat dat ook de toestand is waarin de vruchtgebruiker het goed zal moeten teruggeven bij het eindigen van zijn recht. Dit heeft dan ook tot gevolg dat de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker aanzienlijk

⁸⁶ Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635.

verzwaard kan worden, aangezien hij het onroerend goed mogelijks in een andere, betere, toestand moet brengen dan het zich bij aanvang van zijn recht bevond. Gezien dit eventuele nadeel is het de vruchtgebruiker dan ook af te raden om zo een stijlclausule in de vestigingsakte te laten opnemen. De kosten die hij hierdoor bespaart, kunnen immers tot veelvoudige uitgaven aanleiding geven tijdens of na het eindigen van zijn vruchtgebruik.

Een betere en quasi even goedkope oplossing zou kunnen zijn om de staat zelf op te maken en hiervoor dus geen derde (deskundige) aan te stellen. Als de staat opgemaakt kan worden door een stijlclausule moet dit immers ook mogelijk zijn. Omdat de staat tegensprekelijk opgesteld moet worden, zal het wel vereist zijn dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker het samen doen. Hoewel dit veiliger zal zijn dan te werken met een stijlclausule, is het zeker ook niet de ideale oplossing voor de vruchtgebruiker. Hij zal namelijk meestal zelf geen deskundige zijn. Naast het feit dat de kans bijgevolg groot is dat hij niet alle gebreken zal ontdekken, bestaat ook het risico dat de blote eigenaar bepaalde gebreken gaat verbergen of andere gaat minimaliseren, zodat het denkbaar is dat de (goedgelovige) vruchtgebruiker zich laat overtuigen om die gebreken niet in de staat te vermelden met alle gevolgen vandien bij afloop van het vruchtgebruik. Het zal immers heel moeilijk zijn om aan te tonen dat bepaalde gebreken al aanwezig waren bij aanvang van het vruchtgebruik of ernstiger waren dan toen gedacht. De teruggaveplicht van de vruchtgebruiker zal dus ook als de staat door de partijen zelf opgemaakt wordt mogelijks verzwaard worden. Deze opstellingswijze is de vruchtgebruiker dan ook om dezelfde reden als de stijlclausule niet aan te raden. Best wordt er altijd een beroep gedaan op een deskundige. De kosten die hiermee gepaard gaan, zullen de nadelen die erdoor vermeden worden bij afloop van het vruchtgebruik, zeker compenseren.

III. Evaluatie

15. Afsluitend kan er met betrekking tot de draagwijdte van de verplichting voor de vruchtgebruiker om een staat op te maken, gesteld worden dat artikel 600 BW redelijk duidelijk aangeeft hoe dit moet gebeuren en dat het zowel voor de blote eigenaar als voor de vruchtgebruiker het beste is om zich hieraan te houden. De afwijkingen die er immers op mogelijk zijn, zullen bijna altijd de belangen van één

van beide partijen kunnen schaden. Ofwel krijgt de blote eigenaar mogelijks een beschadigd goed terug waarvan hij niet kan bewijzen dat het beschadigd is, zodat hij geen vergoeding zal kunnen bekomen, ofwel zal de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker verzwaaard worden, zodat hij zal moeten instaan voor beschadigingen waarvoor hij zelf niet verantwoordelijk is.

Het kan zijn dat de kosten voor een deskundige als te hoog beschouwd worden, maar gelet op de problemen die het gebrek aan een (degelijke) staat na afloop van het vruchtgebruik met zich mee kan brengen, zowel op financieel als op relationeel vlak (familieruzies), zijn deze kosten zeker verantwoord. Omdat de staat uiteindelijk de belangen van zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar ten goede komt, kan het, gelet op de onderscheiden vermogenstoestand, evenwel zeker billijk zijn om de kosten te verdelen of volledig ten laste te leggen van de blote eigenaar, indien die duidelijk meer vermogend is⁸⁷.

c. De borgstelling

I. Waarom een borgstelling?

16. Naast een staat doen opmaken, zal de vruchtgebruiker, alvorens hij in het bezit kan treden van het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik betrekking heeft, ook nog borg moeten stellen om als een goed huisvader te genieten (art. 601 BW). Deze verplichting is een tweede 'waarborg' voor de blote eigenaar opdat zijn vermogen door het vruchtgebruik niet aangetast zal worden. Door de borgstelling is hij er immers van verzekerd dat de eventuele waardevermindering die zijn onroerend goed tijdens het vruchtgebruik ondergaan heeft en waarvoor de vruchtgebruiker verantwoordelijk is, na afloop ervan volledig vergoed zal kunnen worden. Het is namelijk onzeker of de vruchtgebruiker daar wel solvabel genoeg voor zal zijn. Het doel van de verplichting tot borgstelling is dus een oplossing bieden voor de mogelijke insolventie van de vruchtgebruiker die niet aan zijn teruggaveplicht

⁸⁷ Zie voor voorbeelden van clausules met betrekking tot de staat: J-F. TAYMANS, *Les testaments. Deuxième partie: Formulaire commenté in Répertoire Notarial*, Tome III, Livre VIII, Brussel, Larcier, 1989, 93-94, nr. 78 a (Hierna verkort J-F. TAYMANS, *Les testaments*); P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 156-157, nr. 26; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 62.

voldaan heeft⁸⁸. Ze geldt dus niet als de tegenwaarde voor het verschaft genot en gebruik⁸⁹.

Als misschien wel de twee belangrijkste garanties voor de blote eigenaar met het oog op de intacte teruggave van zijn onroerend goed, worden de verplichting tot het opmaken van een staat en tot het stellen van een borg vaak in één adem genoemd. Zo goed als altijd zal eerst de staat vernoemd worden, zo ook in de wetgeving. Het feit dat de staat de primaire rol krijgt, is logisch. Zonder zal immers moeilijk aangetoond kunnen worden dat het goed waardeverminderingen ondergaan heeft, zodat een eventuele borgstelling in dat geval van weinig nut zal zijn⁹⁰. Dit zet zich ook door in de draagwijdte van beide verplichtingen. Daar waar de plicht om een staat op te maken van dwingend recht is en de wetgeving dus weinig afwijking toelaat, wordt er met de plicht tot borgstelling soepeler omgesprongen. Dat blijkt al onmiddellijk uit de wettekst zelf, er wordt immers uitdrukkelijk toegestaan dat de vruchtgebruiker van de verplichting om borg te stellen ontslagen mag worden (art. 601 BW). Hieruit kan dan ook afgeleid worden dat deze verplichting van suppletief recht is, wat natuurlijk zijn invloed zal hebben op de draagwijdte ervan⁹¹. Wat die draagwijdte nu precies is, zal hieronder onderzocht worden.

II. Draagwijdte

17. In de eerste plaats heeft de verplichting tot borgstelling tot gevolg dat, om in het genot te kunnen treden van het aan het vruchtgebruik onderworpen onroerend goed, in beginsel iedere vruchtgebruiker borg zal moeten stellen. Hiertoe zal hij de wettelijke bepalingen betreffende de borgtocht moeten naleven. De verplichting is hem immers opgelegd ingevolge de wet, zodat het bijgevolg gaat om een wettelijke borgtocht (art. 2040 BW)⁹². De vruchtgebruiker zal dus een persoon moeten vinden die, na afloop van het vruchtgebruik, al de aan hem toerekenbare waardeverminderingen van het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed aan de

⁸⁸ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 207, nr. 196.

⁸⁹ P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (11) 19, nr. 28 (Hierna verkort P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten").

⁹⁰ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1058.

⁹¹ Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-4; zie ook H. DE PAGE, *Traité*, 178-179, nr. 224.

⁹² Rb. Charleroi 15 april 1999, *JLMB* 2001, 791.

blote eigenaar wil vergoeden, indien hij dit zelf door bijvoorbeeld insolventie niet doet (art. 2011 BW)^{93,94}. Het spreekt voor zich dat de kans dat de vruchtgebruiker zo iemand vindt niet groot is. Deze persoon of zijn erfgenamen, want de verbintenissen van de borg gaan op hen over (art. 2017 BW), zullen immers, aangezien de omvang van de gestelde borg onbepaald is, mogelijks onverwacht tot grote bedragen gehouden kunnen zijn. Het wil evenwel niet zeggen dat als de vruchtgebruiker geen borg vindt, hij niet in het werkelijk genot kan treden van het onroerend goed waarop hij een recht van vruchtgebruik heeft. Overeenkomstig artikel 2041 BW mag hij die geen borg kan vinden namelijk ook een pand geven tot zekerheid van zijn verbintenissen. In rechtsleer en rechtspraak wordt er aangenomen dat de vruchtgebruiker naast een pand ook andere zekerheden mag aanbieden, zoals een hypotheek, de storting van een geldsom in de Deposito- en Consignatiekas of bij een bank naar keuze van de blote eigenaar, een bankgarantie of de blokkering van een som op een kwaliteitsrekening⁹⁵. Over de vereiste omvang van deze zekerheid zegt de wet echter niets. Dit is logisch aangezien de wet enkel maar van een persoonlijke borg uitgaat. De rechtspraak heeft deze lacune gelukkig opgevuld. Uit het feit dat deze verplichting tot doel heeft te verzekeren dat de blote eigenaar zijn onroerend goed terugkrijgt in dezelfde staat als waarin hij het afgegeven heeft, volgt meer bepaald dat de zekerheid op zijn minst voldoende moet zijn om de waarde van de schade die de vruchtgebruiker aan het onroerend goed zou kunnen veroorzaken, indien hij er niet zou van genieten als een goed huisvader, te dekken⁹⁶. Het bedrag van de borgsom moet dus niet overeenstemmen met de waarde van het vruchtgebruik of gelijk zijn aan wat gebruikelijk is bij huurovereenkomsten⁹⁷. Wat de schade kan zijn die de vruchtgebruiker kan veroorzaken en hoe groot de zekerheid dus moet zijn, zullen de vruchtgebruiker en blote eigenaar onderling van geval tot geval moeten overeenkomen. Indien ze het niet eens geraken dan kunnen

⁹³ Deze persoon moet ook voldoen aan artikel 2018 en 2019 BW. Hij zal dus bekwaam moeten zijn om contracten aan te gaan en voldoende vermogend moeten zijn, wat beoordeeld wordt aan de hand van zijn onroerende eigendommen. Hij zal ook zijn woonplaats moeten hebben in hetzelfde rechtsgebied als waar de borgstelling moet plaatshebben.

⁹⁴ Er is discussie over het feit of de borg na overdracht van het vruchtgebruik door de vruchtgebruiker (art. 595, 1^{ste} lid BW) ook borg moet staan voor de handelingen van de nieuwe vruchtgebruiker of niet. Pro: R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 460, nr. 879 B; Contra H. DE PAGE, *Traité*, 258-261, nr. 327-329.

⁹⁵ Brussel 8 maart 1949, *J.T.* 1949, 292; Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Luik 9 december 2003, *TBBR* 2006, 135; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 398, nr. 860 B; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 543-544, nr. 42.

⁹⁶ Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438.

⁹⁷ Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438.

ze hiervoor een beroep doen op een deskundige of kunnen ze naar de rechter stappen⁹⁸. Deze kan voor het bepalen van de omvang van de zekerheid eveneens een deskundige aanstellen⁹⁹, maar dit hoeft niet. Hij kan het bedrag ook gewoon *ex aequo et bono* bepalen¹⁰⁰. Voor de correctheid van dat bedrag is het evenwel toch aan te raden om een deskundige aan te duiden.

18. Zolang de vruchtgebruiker geen voldoende zekerheid gesteld heeft, zal de blote eigenaar de afgifte van het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed dus mogen weigeren^{101,102}. De vruchten die het onroerend goed intussen opbrengt, zullen de blote eigenaar echter niet toekomen. De vruchtgebruiker heeft er immers al vanaf het ontstaan van het vruchtgebruik recht op. De blote eigenaar zal ze echter pas moeten afgeven als een borg gesteld is. Tot dan zal hij ze moeten innen en natuurlijk bijhouden (art. 604 BW)^{103,104}. Hij zal voor zijn beheer van het onroerend goed sinds het ontstaan van het vruchtgebruik wel verantwoording moeten afleggen aan de vruchtgebruiker.

De kans is evenwel reëel dat de vruchtgebruiker niet alleen geen borg zal vinden, maar ook geen voldoende zekerheid zal kunnen stellen. Vaak zal de vruchtgebruiker immers zelf niet vermogend zijn. Vruchtgebruik strekt er in beginsel dan ook toe om in het levensonderhoud van de vruchtgebruiker te voorzien. Logischerwijs volgt hieruit dat de vruchtgebruiker die geen zekerheid kan stellen nooit in het bezit zal kunnen komen van het onroerend goed waarvan hij het vruchtgebruik heeft, met als gevolg dat hij de *facto* niet van zijn recht zal kunnen genieten. Dit creëert natuurlijk een tegenstrijdige situatie. De wetgever heeft dit vanzelfsprekend willen voorkomen en heeft een compromis tussen de belangen van de blote eigenaar en die van de vruchtgebruiker uitgewerkt. Als het duidelijk is dat de vruchtgebruiker in de

⁹⁸ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-4.

⁹⁹ Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438; Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18.

¹⁰⁰ Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767.

¹⁰¹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 208, nr. 198.

¹⁰² Indien de vruchtgebruiker natuurlijk al van bij het ontstaan van zijn recht in het bezit is van het onroerend goed in kwestie of over de *saisine* beschikt, dan zal deze sanctie natuurlijk, net zoals bij de staat het geval is, zonder voorwerp zijn. Zie *supra* nr. 11.

¹⁰³ De vruchten die niet bewaard kunnen worden zonder waardeverlies, zoals een oogst, zal de eigenaar natuurlijk niet moeten bewaren. Hij zal ze moeten verkopen of verbruiken en de waarde ervan aan de vruchtgebruiker overhandigen van zodra die voldoende zekerheid gesteld heeft. A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 208, nr. 198.

¹⁰⁴ Natuurlijk zal de vruchtgebruiker voordat hij in het bezit gesteld kan worden van zowel het onroerend goed als de reeds geïnde vruchten ook al een staat moeten doen opmaken hebben, zie *supra* nr. 7.

onmogelijkheid is om voldoende zekerheid te stellen, dan zal de blote eigenaar het onroerend goed moeten verhuren, verpachten of onder sekwester plaatsen. Dit is het laten beheren door een derde (art. 602, 1^{ste} lid BW). De opbrengsten hiervan zullen aan de vruchtgebruiker toekomen, evenals de reeds voordien door de blote eigenaar geïnde vruchten (art. 602, 4^{de} lid jo. 604 BW). De vruchtgebruiker zal aldus in zijn levensonderhoud kunnen voorzien, zonder dat hij de instandhouding van het onroerend goed in gevaar zal kunnen brengen door zijn mogelijke insolvabiliteit. Hij behoudt dus zijn recht op de vruchten, maar verliest zijn beheersbevoegdheid¹⁰⁵. Het blijft echter altijd mogelijk voor de vruchtgebruiker om tijdens de duur van zijn recht toch nog een afdoende zekerheid te stellen. In dat geval zal hij zich dus met vertraging toch in het bezit kunnen doen stellen van het desbetreffend onroerend goed.

In principe zou de vruchtgebruiker, voordat hij aanspraak kan maken op de opbrengsten, eerst nog een staat moeten doen opmaken van het onroerend goed in kwestie. Zolang dat niet gebeurd is, moet de blote eigenaar die vruchten immers niet afgeven¹⁰⁶. Het lijkt mij echter onlogisch dat dit nog vereist zou zijn nu de vruchtgebruiker niet in bezit komt van het onroerend goed, voorwerp van zijn vruchtgebruik. Doordat de vruchtgebruiker het onroerend goed niet in bezit krijgt en het dus ook niet zelf kan beheren, zal zijn verplichting om het onroerend goed in stand te houden en om het na afloop van zijn recht terug te geven in dezelfde toestand als waarin hij het ontvangen heeft in de praktijk niet meer op hem wegen, zodat een bewijs aan de hand waarvan de blote eigenaar kan nagaan of de vruchtgebruiker aan die verplichtingen voldaan heeft bijgevolg ook niet nodig is. Hierover anders oordelen, zou misbruik vanwege de blote eigenaar kunnen uitlokken. Hij zal de behoeftige vruchtgebruiker onnodig op extra kosten kunnen jagen, kosten waarvan de vruchtgebruiker verplicht zal zijn om ze te dragen, indien hij van de vruchten die het onroerend goed opbrengt, wil genieten. Er bestaat namelijk geen mechanisme zoals bij de borg dat hem de vruchten van het onroerend goed doet toekomen als hij niet in de mogelijkheid is om een staat te doen opmaken. De vruchtgebruiker zal mijns inziens dan ook het recht hebben om, als hij kan aantonen dat hij niet in staat is om een voldoende borg te stellen, van de blote eigenaar te eisen dat die het onroerend goed dat in vruchtgebruik gegeven is, verhuurt, verpacht of onder sekwester plaatst, zodat de opbrengsten ervan hem

¹⁰⁵ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 544, nr. 45.

¹⁰⁶ Cass. 14 november 1958, *RW* 1958-59, 888, noot C. CHAPEL; zie *supra* nr. 7.

kunnen toekomen. Dit moet ook kunnen indien geen staat opgemaakt is. De rechten van de blote eigenaar komen immers niet in gevaar. Hij kan ze voldoende verzekeren in de huur- of pachtovereenkomst of in de overeenkomst waarbij hij het goed onder sekwester stelt (art. 1956-1960 BW). Hij zal het namelijk zijn die deze overeenkomsten zal moeten sluiten. De vruchtgebruiker kan dit niet, want zolang geen staat opgemaakt is en geen borg gesteld, wordt de uitoefening van zijn recht opgeschort¹⁰⁷. Het is de blote eigenaar wel aangeraden om de vruchtgebruiker bij deze overeenkomsten te betrekken, want als ze voor deze nadelig zouden uitvallen, wanneer er bijvoorbeeld een te lage huurprijs bedongen is, dan zal de vruchtgebruiker de blote eigenaar hiervoor ter verantwoording kunnen roepen¹⁰⁸.

De vruchtgebruiker die zich in deze situatie bevindt, zal in de mate dat het praktisch mogelijk is, er wel nog toe gehouden zijn om aan al zijn andere wettelijke verplichtingen te voldoen. Zodoende zal hij (financieel) moeten instaan voor de herstellingen tot onderhoud (art. 605 BW) en zal hij de lasten moeten dragen die de wet hem oplegt (art. 608 en 609 BW). Er mag immers van uitgegaan worden dat de vruchtgebruiker de kosten die hij moet dragen in principe met de opbrengsten van zijn recht zal betalen¹⁰⁹. Het zou ook onbillijk zijn deze kosten ten laste te leggen van de blote eigenaar, want hij haalt er geen voordeel uit. De opbrengsten gaan namelijk naar de vruchtgebruiker.

19. Zoals gezegd, is de verplichting tot borgstelling van suppletief recht. Dit betekent dat de gevolgen van deze verplichting, zoals die hierboven beschreven zijn, niet vastliggen en dat er dus van afgeweken kan worden.

De blote eigenaar zal zich aldus tevreden kunnen stellen met gelijk welke vorm van zekerheid, net zoals overeengekomen kan worden dat de borg niet aan de voorwaarden van artikel 2018 en 2019 BW moet voldoen¹¹⁰. Daarnaast kan de blote eigenaar zich ook akkoord verklaren met een borg of zekerheid die niet alle mogelijke schade die de vruchtgebruiker kan veroorzaken, dekt. Het bedrag kan zodoende gelimiteerd worden. Dit kan ook eenzijdig door de vestiger van het vruchtgebruik in een testament bepaald worden, want als de vruchtgebruiker erin vrijgesteld kan worden van deze verplichting, mogen er ook minder strenge

¹⁰⁷ M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 5.

¹⁰⁸ *Ibid.*

¹⁰⁹ Zie Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 143; Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460.

¹¹⁰ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 144-145, nr. 222-223.

voorwaarden in opgelegd worden. Niet alleen van de borgstelling zelf kan afgeweken worden, maar ook van de door de wet opgelegde maatregelen die genomen moeten worden als de vruchtgebruiker geen borg kan stellen (art. 602 BW). Deze zijn immers niet limitatief in de wet opgesomd¹¹¹. De vruchtgebruiker en de blote eigenaar zullen zelf in wederzijds overleg de gepaste maatregelen kunnen uitwerken. In geval van betwisting zal het altijd mogelijk zijn om verhaal te halen bij de rechtbank¹¹².

20. De belangrijkste afwijking van deze verplichting is natuurlijk dat de vruchtgebruiker ervan vrijgesteld kan worden. Dit kan in elke akte waarbij het vruchtgebruik gevestigd wordt en in twee gevallen zelfs van rechtswege (art. 601 BW). Zowel de ouders die het wettelijk vruchtgebruik hebben van het goed van hun kind(eren) (art. 384 BW)¹¹³, als de eigenaar die vruchtgebruiker wordt nadat hij zijn goed verkocht of geschonken heeft met voorbehoud van vruchtgebruik^{114,115}, zullen er niet toe gehouden zijn om borg te stellen. Ook de langstlevende echtgenoot die het vruchtgebruik krijgt over de nalatenschap van de overleden echtgenoot (art. 745bis BW) kan ervan vrijgesteld worden¹¹⁶. Er wordt met betrekking tot dit vruchtgebruik immers nergens, ook niet in artikel 745ter BW, afgeweken van de gemene regels betreffende de borgstelling door de vruchtgebruiker. Dit zal moeten gebeuren in het huwelijkscontract of bij testament. Het betreft namelijk een nog niet opengevallen nalatenschap¹¹⁷.

In de praktijk wordt de vruchtgebruiker, juist omdat het zo moeilijk is om een voldoende zekerheid te stellen, er heel vaak van vrijgesteld. In testamenten en

¹¹¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 399, nr. 860 C.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ Deze vrijstelling geldt niet voor het vruchtgebruik van ouders op de goederen van hun kinderen ontstaan op een andere basis dan artikel 384 BW, zoals bijvoorbeeld artikel 754 BW. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 400, nr. 861 B.

¹¹⁴ Indien de eigenaar zich de blote eigendom heeft voorbehouden en dus enkel het vruchtgebruik heeft vervreemd, dan zal de verwerver van dat vruchtgebruik dus wel borg moeten stellen. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 400, nr. 861 B; Zie ook A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 209, nr. 199.

¹¹⁵ Conventioneel kan hier natuurlijk ook van afgeweken worden, zodat de eigenaar die zich het vruchtgebruik voorbehoudt er zich altijd toe kan verbinden om toch een borg te stellen.

¹¹⁶ Gent 25 juni 1984, *T.Not.* 1984, 317; Luik 9 december 2003, *TBBR* 2006, 135; Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 124, nr. 88.

¹¹⁷ Gent 25 juni 1984, *T.Not.* 1984, 317; Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 9.

verkoopovereenkomsten is het zelfs een stijlclausule¹¹⁸. Deze vrijstelling is aan geen vormvoorwaarden onderworpen en kan dus ook stilzwijgend gebeuren, maar in dat geval moet ze wel zeker zijn¹¹⁹. De vrijstelling van het doen opmaken van een staat, de familiebanden tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker en de door de blote eigenaar gedulde inbezitneming, houden geen stilzwijgende vrijstelling in van de verplichting om borg te stellen¹²⁰.

Door deze vrijstelling zal de vruchtgebruiker, nadat hij een staat heeft doen opmaken, de afgifte kunnen vragen van het onroerend goed dat hij in vruchtgebruik verkregen heeft. Een vrijstelling heeft namelijk dezelfde gevolgen als het werkelijk stellen van een geldige borg¹²¹. De blote eigenaar zal dus geen borg meer mogen eisen of de vruchtgebruiker het beheer over het onroerend goed ontnemen overeenkomstig artikel 602 BW, ook al heeft hij het vruchtgebruik zelf niet gevestigd en die vrijstelling dus niet zelf toegestaan. De vrijstelling is latere blote eigenaars bijgevolg tegenwerpelijk. Hierop bestaat echter één uitzondering. Net zoals bij de staat¹²², zullen de reservataire erfgenamen, niettegenstaande de vrijstelling, toch nog een borgstelling mogen eisen van de vruchtgebruiker¹²³. Men vreest immers dat de reserve van die erfgenamen aangetast zou kunnen worden indien de vruchtgebruiker geen borg gesteld heeft. Als deze namelijk tekort komt aan zijn teruggaveplicht en door insolventie de veroorzaakte schade niet kan vergoeden, dan zullen de erfgenamen-blote eigenaars ingeval er geen borg is om aan te spreken in waarde minder krijgen uit de nalatenschap dan waar zij recht op hadden. Natuurlijk zal dit alleen maar mogelijk zijn voor zover het vruchtgebruik

¹¹⁸ H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 65, nr. 18; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 545, nr. 48; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, (47) 79, nr. 64; zie voor voorbeelden van vrijstellingsclausules J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 93-94, nr. 78 a; P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 157, nr. 27; D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *Not.Fisc.M.* 2006, (191) 206; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 63; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 10.

¹¹⁹ Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 210, nr. 199.

¹²⁰ Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 196, nr. 494.

¹²¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 402, nr. 862 A.

¹²² Zie *supra* nr. 13.

¹²³ Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18.

gevestigd is op goederen die deel uitmaken van de reserve¹²⁴ en als het vruchtgebruik om niet verleend is. De reserve is immers niet beschermd tegen beschikkingen onder bezwarende titel¹²⁵. Zodoende zullen de reservataire erfgenamen geen borgstelling mogen eisen als het vruchtgebruik verkocht is of als het verkregen is ingevolge een huwelijksvoordeel met vrijstelling van borgstelling. Dit wordt namelijk ook beschouwd als een overeenkomst onder bezwarende titel¹²⁶. Dus als men wil voorkomen dat de langstlevende echtgenoot door de reservataire erfgenamen tot borgstelling verplicht kan worden – het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW) zal immers bijna altijd betrekking hebben op goederen die tot het beschikbaar deel van de reservataire erfgenamen behoren – dan zal men het vruchtgebruik van de langstlevende bij huwelijksvoordeel moeten verlenen en daarbij dan de vrijstelling verlenen¹²⁷.

De ontheffing van de verplichting tot borgstelling heeft niet tot gevolg dat de vruchtgebruiker niet meer zou moeten genieten als een goed huisvader. Het heeft enkel betrekking op de borgstelling zelf. De vruchtgebruiker blijft dan ook gehouden tot al zijn andere verplichtingen¹²⁸.

Een vrijstelling is ook onherroepelijk¹²⁹. Er kan door de blote eigenaar dan ook niet eenzijdig op teruggekomen worden. Hierop bestaan echter twee uitzonderingen. De vruchtgebruiker zal ten eerste toch verplicht kunnen worden tot het stellen van een borg, ondanks een vrijstelling, indien hij op zo een wijze misbruik maakt van zijn recht dat hij er van vervallen verklaard kan worden (art. 618 BW). Als de rechter de vruchtgebruiker vervallen kan verklaren van zijn recht, kan hij zich zeker beperken tot het opleggen van een borgstelling indien hij de vruchtgebruiker in het bezit laat van het onroerend goed in kwestie¹³⁰. De vruchtgebruiker zal ten tweede toch verplicht kunnen worden tot borgstelling als hij gedurende het vruchtgebruik onvermogen is geworden of dreigt te worden. Dan kan immers gezegd worden dat de

¹²⁴ Antwerpen 11 april 2004, RW 2006-07, 1767; Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 211, nr. 199.

¹²⁵ W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 357, nr. 1083 (Hierna verkort W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Familiaal vermogensrecht*).

¹²⁶ W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Familiaal vermogensrecht*, 144 en 146, nr. 387, 389, 395-397.

¹²⁷ W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Familiaal vermogensrecht*, 146, nr. 395; zie ook Antwerpen 11 april 2004, RW 2006-07, 1767.

¹²⁸ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 402, nr. 862 A.

¹²⁹ H. DE PAGE, *Traité*, 203, nr. 259.

¹³⁰ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 211, nr. 200.

vruchtgebruiker door zijn persoonlijk handelen de rechten van de blote eigenaar in gevaar gebracht heeft, waardoor hij zijn recht op vrijstelling verbeurd heeft¹³¹. De blote eigenaar zal zich op deze tweede uitzondering evenwel niet kunnen beroepen als de vruchtgebruiker al van bij het ontstaan van zijn recht onvermogen was^{132, 133}

21. De vestiger of de blote eigenaar is evenwel niet verplicht om de behoeftige vruchtgebruiker vrij te stellen van zijn verplichting om borg te stellen of een beroep te doen op de regeling voorzien in artikel 602 BW om de vruchtgebruiker toch te laten genieten van de vruchten van zijn recht. Hij kan hem, net zoals elke andere vruchtgebruiker, ook gewoon in het bezit stellen van het desbetreffende onroerend goed, ook al is er (nog) geen borg gesteld¹³⁴. De blote eigenaar moet immers niet de afgifte weigeren als nog niet aan de voorafgaande formaliteiten voldaan is. Hij kan het alleen maar. Dit heeft echter niet tot gevolg dat de vruchtgebruiker dan vrijgesteld is van borgstelling¹³⁵. De blote eigenaar zal te allen tijde een borg mogen eisen¹³⁶. Dit zal in de praktijk echter vaak niet zonder problemen verlopen. De blote eigenaar zit immers niet meer in een enorm sterke positie. De vruchtgebruiker is al in het bezit van het onroerend goed in kwestie en heeft dus geen impuls meer om borg te stellen, zodat hij ook vaak niet geneigd zal zijn om dit op vraag van de blote eigenaar toch te doen. Deze situatie zal dan ook dikwijls tot een rechterlijke procedure aanleiding geven, al hoeft dit natuurlijk niet. De rechtbank beschikt hierbij niet over een appreciatiebevoegdheid betreffende de opportuniteit van de borgstelling¹³⁷. De vruchtgebruiker is er immers zonder meer toe verplicht. Ze zal zich

¹³¹ *Ibid.*

¹³² R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 403-404, nr. 862 B.

¹³³ Materiële veranderingen aan het onroerend goed tijdens het vruchtgebruik, bijvoorbeeld door onteigening, kunnen daarentegen geen aanleiding geven tot een afwijking van de principiële onherroepelijkheid van de vrijstelling van borgstelling. Dit is ook logisch, want de eigenaar heeft normaal gezien de intentie dat die vrijstelling definitief is. Hij heeft dan ook niet de bedoeling dat er later op teruggekomen kan worden. Zolang de vruchtgebruiker zich dus gedraagt als een goed huisvader overeenkomstig de bestemming van het goed, is er geen reden om op deze vrijstelling terug te komen. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 404-405, nr. 862 B. Vroeger was hierover discussie (zie A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 212, nr. 200), maar recentere rechtsleer haalt dit bijna niet meer aan.

¹³⁴ Indien de vruchtgebruiker al van bij de aanvang van het vruchtgebruik in het bezit was van het onroerend goed waarvan hij het vruchtgebruik verkreeg of over het bezitsrecht ervan beschikte, zoals de langstlevende echtgenoot, dan zal hij logischerwijs al automatisch in het bezit zijn van het goed voordat een borg gesteld is. Zie *supra* nr. 11.

¹³⁵ Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308.

¹³⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 397, nr. 860 A.

¹³⁷ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSSEN, "Overzicht van rechtspraak. *Zakenrecht* (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1495, nr. 413.

dan ook vooral buigen over de omvang van de gevraagde zekerheid¹³⁸. Een dergelijke procedure neemt natuurlijk vaak enige tijd in beslag, met als gevolg dat de periode waarin de rechten van de blote eigenaar in gevaar zijn, blijft voortduren. De vruchtgebruiker kan het onroerend goed dus intussen al beschadigd hebben en insolvabel zijn¹³⁹. Een vruchtgebruik zonder voorafgaande borgstelling houdt dus gevaren in, maar in tegenstelling tot het geval dat de vruchtgebruiker ervan vrijgesteld is, kan er hier nog aan verholpen worden.

22. De blote eigenaar kan gedurende heel het vruchtgebruik te allen tijde een borg eisen, maar hij hoeft dit niet te doen. Hij kan dit dus perfect nalaten. Meer zelfs, hij kan van dit recht, net zoals van zijn recht op een staat, afstand doen¹⁴⁰. Dit kan zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend gebeuren. Het kan echter nooit plaatsvinden voor het openvallen van de nalatenschap, anders is dit een verboden erfovereenkomst¹⁴¹. Bij de beoordeling of het stilzwijgend gebeurd is, zal rekening gehouden moeten worden met alle omstandigheden en deze mogen niet voor enige andere interpretatie vatbaar zijn¹⁴². Zo besloot de rechtbank van eerste aanleg van Ieper dat het gedurende vijftientig jaar nalaten van een borgstelling te eisen, beschouwd kan worden als een stilzwijgende afstand van het recht erop¹⁴³. Deze afstand is, net zoals de vrijstelling, echter niet tegenwerpelijk aan de reservataire erfgenamen indien en voor zover het vruchtgebruik betrekking heeft op onroerende goederen die tot hun reserve behoren¹⁴⁴. De reserve is immers van openbare orde¹⁴⁵. Niettegenstaande de afstand zullen zij in dat geval dus toch nog een borgstelling kunnen eisen.

III. Evaluatie

23. Aan de verplichting tot borgstelling is er door de wetgever meer aandacht besteed dan aan deze tot het doen opmaken van een staat. Er worden immers vier

¹³⁸ Zie Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767; Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438; Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18.

¹³⁹ M. COENE, *Art. 745ter B.W.*, 2008, 12.

¹⁴⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 401, nr. 861 C; zie *supra* nr. 12.

¹⁴¹ M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 123-124, nr. 87; W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Familiaal vermogensrecht*, 348, nr. 1058-1059.

¹⁴² Cass. 4 november 1977, *Arr.Cass.* 1978, 284.

¹⁴³ Rb. Ieper 14 september 1993, *TBBR* 1994, 415.

¹⁴⁴ *Ibid.*; zie ook *supra* nr. 20.

¹⁴⁵ W. PINTENS, K. VANWINCKELEN en J. DU MONGH, *Familiaal vermogensrecht*, 348, nr. 1058.

artikelen aan gewijd tegenover één artikel aan de staat. Het is voor de blote eigenaar en de vruchtgebruiker dan ook zeker mogelijk om, net zoals met betrekking tot de opmaak van de staat, uit de wet zelf een goede indicatie te krijgen van de draagwijdte van hun recht respectievelijk plicht. De vruchtgebruiker weet dat hij een borg of andere zekerheid zal moeten stellen als hij in het genot wil treden van het onroerend goed dat hij in vruchtgebruik heeft en als dat niet lukt, dat hij toch recht zal hebben op de vruchten die het voortbrengt. De blote eigenaar op zijn beurt kan uit de wettelijke bepalingen halen dat hij recht heeft op een borgstelling vanwege de vruchtgebruiker en dit in principe voordat hij de vruchtgebruiker in het bezit moet stellen van het onroerend goed in kwestie. Enkel om de omvang van de zekerheid te bepalen, zullen ze kennis moeten hebben van de rechtspraak.

Jammer genoeg wordt de draagwijdte van dit belangrijke recht van de blote eigenaar veel te vaak volledig teniet gedaan door te bedingen dat de vruchtgebruiker vrijgesteld is van borgstelling. De blote eigenaar staat dan, behalve in enkele extreme gevallen of als hij een reservataire erfgenaam is, volledig machteloos tegen mogelijke insolvabiliteit van de vruchtgebruiker. Dit is een reëel gevaar voor hem. De vruchtgebruiker zal dan immers niet in staat zijn om de schade die hij veroorzaakt heeft te vergoeden bij afloop van het vruchtgebruik. Hoewel de afwezigheid van een zekerheid ook tot kwaad opzet aanleiding kan geven, zal het vooral de insolvabiliteit van de vruchtgebruiker zelf zijn die de schade in de hand zal werken. Hij zal dan immers tijdens het vruchtgebruik niet in staat geweest zijn om alle benodigde herstellingen tot onderhoud uit te voeren, met alle gevolgen vandien. Zonder borg of zekerheid zal de blote eigenaar de herstelling van al de aan de insolvabele vruchtgebruiker toerekenbare schade zelf moeten bekostigen, wat hoog kan oplopen. Deze bedreiging van het recht van de blote eigenaar wordt al te vaak uit het oog verloren. Het lijkt dan ook dat de draagwijdte van het gebrek aan borg of zekerheid onvoldoende gevat wordt.

In familierelaties evenals in vriendschaps- of liefdesrelaties is het wel te begrijpen dat de vruchtgebruiker vrijgesteld wordt van het stellen van een borg. De hoofdbekommernis van de vestiger van het vruchtgebruik zal dan immers zijn dat de vruchtgebruiker het onbezorgd, werkelijk genot van het onroerend goed zal hebben. In familierelaties kan er daarbij ook nog van uitgegaan worden dat de vruchtgebruiker zeker zorg zal dragen voor het in stand houden van het onroerend goed. De blote eigenaars zullen namelijk vaak diens kinderen zijn.

Hoe zeer er ook begrip opgebracht kan worden voor de vrijstelling van borgstelling en hoe vaak dit ook geen problemen zal opleveren, toch meen ik dat er niet te licht over de rechten van de blote eigenaar gegaan mag worden. Het kan immers altijd verkeren in het leven. Het is dan ook belangrijk dat de eigenaar goed weet welke gevolgen een vrijstelling met zich mee kan brengen voor de blote eigenaar, zodat hij van geval tot geval een goede afweging kan maken tussen de belangen van de vruchtgebruiker enerzijds en die van de blote eigenaar anderzijds. Een billijke tussenoplossing kan zijn om de vruchtgebruiker een beperktere zekerheidsstelling op te leggen, waarvan zeker is dat hij die kan dragen, zodat de blote eigenaar toch niet helemaal onbeschermd is. Eventueel zouden hier zelfs voorwaarden aan verbonden kunnen worden die ertoe kunnen leiden dat, als de vruchtgebruiker ze niet nakomt, de blote eigenaar toch een voldoende zekerheid kan eisen. Aangezien de verplichting tot het stellen van een borg van suppletief recht is, zullen de partijen natuurlijk vrij zijn om de voor hen beste regeling uit te werken en dit kan vanzelfsprekend ook de vrijstelling zijn. Om in casu tot de beste regeling te komen is een goede kennis van de draagwijdte van de borgstelling evenwel vereist. Het zal dan ook aan de notaris zijn om indien mogelijk de eigenaar hierover in te lichten.

C. Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker tijdens het vruchtgebruik

a. De verplichtingen

I. Inleiding

24. Als de vruchtgebruiker eenmaal in het bezit gesteld is van het onroerend goed, dan heeft hij het recht om ervan te genieten zoals de eigenaar zelf (art. 578 BW). Bij de uitoefening van dit recht zal hij evenwel rekening moeten houden met de verplichtingen die de wet hem oplegt. Omdat bijgevolg zijn plichten zijn rechten afbakenen, is het om de draagwijdte van de rechten van de vruchtgebruiker te kunnen bepalen, vooreerst van belang om deze van zijn verplichtingen te achterhalen.

25. Zoals we gezien hebben, staat al van bij de aanvang van het vruchtgebruik alles in het teken van het einde ervan. Uiteindelijk zal de vruchtgebruiker bij alles wat hij doet in zijn achterhoofd moeten houden dat het onroerend goed waarop hij zijn recht uitoefent op een dag door hem of, in de meeste gevallen, zijn erfgenamen zal teruggegeven moeten worden aan de blote eigenaar. Belangrijk hierbij is dat het onroerend goed niet zomaar teruggegeven mag worden, het moet gebeuren in de staat waarin het zich bij aanvang bevond. De vruchtgebruiker zal het goed dus in stand moeten houden (art. 578, *in fine* BW). Uit deze 'überverplichting' vertrekken niet alleen de verplichtingen bij de aanvang van het vruchtgebruik, maar ook deze die de werkelijke uitoefening van het recht beheersen.

26. Ik begin de analyse van de verplichtingen van de vruchtgebruiker tijdens het vruchtgebruik met twee verplichtingen die inwerken op alle facetten van de uitoefening van het vruchtgebruik, zowel de rechten als de plichten. Dit zijn de verplichting om van het onroerend goed te genieten als een goed huisvader en daarbij aansluitend de verplichting om de bestemming van het goed, eraan gegeven door de eigenaar, te respecteren en te handhaven.

Om het onroerend goed in stand te houden, zal het vanzelfsprekend onderhouden moeten worden. De vruchtgebruiker is dan ook gehouden tot dat onderhoud en

bijhorende herstellingen. Hoe ver deze onderhoudsplicht reikt, ga ik als tweede onderzoeken.

De vruchtgebruiker is ook verplicht om bij te dragen in de lasten van het onroerend goed evenals in de schulden van de nalatenschap indien het vruchtgebruik gevestigd is op een gehele of gedeeltelijke nalatenschap. Op deze plichten zal ik echter niet ingaan.

II. Genieten als een goed huisvader en eerbiedigen en handhaven van de bestemming

i. Genieten als een goed huisvader

27. Centraal tijdens het vruchtgebruik staat de verplichting om als een goed huisvader (*bonus pater familias*) van het aan het vruchtgebruik onderworpen onroerend goed te genieten. Deze verplichting vindt zijn wettelijke basis in art. 601 BW dat de vruchtgebruiker verplicht borg te stellen “om als een goed huisvader te genieten”. Natuurlijk vloeit deze verplichting voort uit de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen). Om het onroerend goed in dezelfde staat te kunnen teruggeven als waarin de vruchtgebruiker het ontvangen heeft, zal immers vanzelfsprekend een genot als goed huisvader vereist zijn. Deze plicht kan dan ook beschouwd worden als de leidraad om de teruggave te verwezenlijken.

De vraag stelt zich echter welk soort genot hiermee precies bedoeld wordt. Genieten als een goed huisvader is immers een abstract begrip, dat zijn ware aard niet onmiddellijk blootgeeft. Algemeen wordt aangenomen dat dit betekent dat de vruchtgebruiker zich als een normaal en zorgvuldig persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst, moet gedragen¹⁴⁶. Omdat de vruchtgebruiker geen normaal, maar een specifiek persoon is – hij is namelijk een vruchtgebruiker – zal het criterium van de goede huisvader verstrengd worden. De vruchtgebruiker zal zich moeten gedragen als een normaal en zorgvuldig *vruchtgebruiker* in dezelfde omstandigheden geplaatst. Het blijft algemeen verwoord, maar dat is begrijpelijk. De wetgeving kan namelijk nooit exact zeggen hoe elke vruchtgebruiker zich moet gedragen, ieder vruchtgebruik is immers uniek en opvattingen over wat toegelaten

¹⁴⁶ Dit is hetzelfde criterium dat gehanteerd wordt bij de beoordeling van de contractuele (art. 1137 BW) en buitencontractuele aansprakelijkheid (art. 1382 BW); H. DE PAGE, *Traité*, 272, nr. 337.

is en wat niet evolueren ook in de tijd. De wetgever laat het dan ook terecht over aan de rechtspraak om naar omstandigheden te oordelen of de desbetreffende vruchtgebruiker zich als een goed huisvader gedragen heeft¹⁴⁷.

28. Deze verplichting heeft vooreerst tot gevolg dat ze de rechten van de vruchtgebruiker in de kiem beperkt. Artikel 578 BW stelt voorop dat de vruchtgebruiker zal kunnen genieten zoals de eigenaar zelf, maar het is duidelijk dat dit niet te verenigen valt met de verplichting om te genieten zoals een goede huisvader, het zijn zelfs tegenpolen. In het belang van de blote eigenaar zal de verplichting om te genieten als een goed huisvader dan ook primeren¹⁴⁸. Dit is logisch, want mocht de vruchtgebruiker kunnen genieten zoals de eigenaar, dan zou hij handelingen kunnen stellen die de instandhouding en dus ook de vereiste teruggave van het goed in gevaar zouden kunnen brengen. De eigenaar kan immers ten volle over zijn goed beschikken en de vruchtgebruiker kan dit, in tegenstelling tot wat artikel 578 BW insinueert, niet¹⁴⁹. Hij heeft namelijk altijd de plicht om het onroerend goed, voorwerp van zijn recht, terug te geven aan de blote eigenaar als zijn vruchtgebruik beëindigd wordt.

De verplichting tot het genieten als een goed huisvader perkt de handelingsvrijheid van de vruchtgebruiker dus aanzienlijk in. Hij zal immers niet op gelijk welke wijze zijn rechten (en plichten) kunnen uitoefenen. Het zal altijd moeten gebeuren als een goed huisvader.

Zoals gezegd, zal het aan de rechtspraak zijn om in elk concreet geval te beoordelen of de vruchtgebruiker als een goed huisvader genoten heeft. Hieronder ga ik toch enkele voorbeelden geven van met het genot als een goed huisvader strijdig gedrag.

29. Gelet op de plicht tot teruggave van het onroerend goed waarop het vruchtgebruik gevestigd is en de daaruit voortvloeiende plicht om dat goed in stand te houden, zal een normaal en zorgvuldig vruchtgebruiker het goed in de eerste

¹⁴⁷ Zie Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 176, nr. 154.

¹⁴⁸ H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 73, nr. 29.

¹⁴⁹ De vruchtgebruiker beschikt enkel over het recht om het goed te gebruiken en ervan te genieten (*ius utendi* en *ius fruendi*). Hij heeft niet het recht om er over te beschikken (*ius abutendi*). A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdiensbaarcheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 73.

plaats natuurlijk niet mogen vervreemden¹⁵⁰ noch handelingen stellen die het zouden kunnen beschadigen of verloren laten gaan^{151,152}. Zo zal hij bijvoorbeeld uitputting van de grond moeten voorkomen, mag hij het aantal oogsten niet artificieel opdrijven, zal hij de vruchten in principe niet mogen plukken voordat ze plukrijp zijn, mag hij twee woningen niet verenigen, zal hij een verzekering moeten afsluiten, zal hij maatregelen moeten nemen tegen de huiszwam, zal hij het in onbruik geraken van erfdienstbaarheden moeten vermijden en zal hij geen erfdienstbaarheden ten laste van het erf mogen laten ontstaan, zal hij een akker niet braak mogen laten liggen, zal hij verjaring moeten stuiten en zal hij de blote eigenaar in kennis moeten stellen van het feit dat een derde een bezitsaanmatiging maakt op het goed of andere rechten van de blote eigenaar krenkt (art. 614 BW)¹⁵³.

30. Naast een beperking van de rechten van de vruchtgebruiker, houdt de verplichting tot genot als een goed huisvader ook een beperking in van de plichten van de vruchtgebruiker, waaronder ook zijn belangrijkste verplichting, met name de teruggaveplicht met daarbij aansluitend de instandhoudingsplicht. De vruchtgebruiker zal immers, onder impuls van de verplichting om te genieten als een goed huisvader, het onroerend goed onderworpen aan het vruchtgebruik, niet in exact dezelfde staat moeten teruggeven als waarin hij het bij aanvang van het vruchtgebruik ontvangen heeft, zoals nochtans vereist lijkt (zie art. 578 BW). Hij zal het daarentegen terug moeten bezorgen in een staat van normaal en zorgvuldig beheer, zodat normale slijtage door de blote eigenaar geduld zal moeten worden¹⁵⁴. Dit is een logisch gevolg van het genot als een goed huisvader, als men namelijk 'maar' moet genieten als een goed huisvader, kan het goed zich ook enkel

¹⁵⁰ Rb. Brussel 11 juni 1929, *Rev.prat.not.b.* 1930, 304; In de rechtsleer is er evenwel een strekking die stelt dat in sommige gevallen vervreemding en dus daden van beschikking door de vruchtgebruiker mogelijk moeten zijn (Zie hiervoor A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 547-548, nr. 54-59). Het heeft echter in de eerste plaats betrekking op vruchtgebruik op zaken waarvan de bestemming niet ligt in de zaak zelf, maar wel in hun waarde, zoals bijvoorbeeld geld. Met betrekking tot de meeste onroerende goederen zal dit niet mogelijk zijn, hoe kan immers de verkoop van een veld of een huis beantwoorden aan het beheer van een goed huisvader? Zie *infra* nr. 66.

¹⁵¹ Dit is echter niet absoluut. De wet voorziet namelijk zelf enkele uitzonderingen, met name met betrekking tot het vruchtgebruik op bomen en mijnen (art. 590-594 en 598 BW).

¹⁵² H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 73, nr. 30.

¹⁵³ Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635; Kh. Bergen 7 mei 2009, *JLMB* 2009, 1459; Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 465, nr. 882; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 217 en 222, nr. 545 en 559.

¹⁵⁴ Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 544, nr. 907; P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 33, nr. 85.

'maar' in een staat van normaal en zorgvuldig beheer bevinden¹⁵⁵.

31. De draagwijdte van deze verplichting is enorm groot, immers elk handelen evenals elk niet handelen van de vruchtgebruiker, zowel die waardoor hij uiting geeft aan zijn rechten als die waarmee hij gevolg geeft aan zijn plichten, zal aan dit criterium getoetst worden. Indien de toetsing niet doorstaan wordt, zal de vruchtgebruiker voor de schade die hij hierdoor eventueel veroorzaakt heeft natuurlijk aansprakelijk gesteld kunnen worden (art. 1382 -1383 BW)¹⁵⁶.

32. Het is mogelijk om de draagwijdte van deze verplichting te wijzigen, met name door een zwaardere of lichtere zorgvuldigheid aan de vruchtgebruiker op te leggen dan deze die van een goed huisvader verwacht wordt. Deze verplichting is immers niet van openbare orde, ze strekt enkel tot de bescherming van de private belangen van de blote eigenaar, zodat de partijen ervan kunnen afwijken¹⁵⁷. Persoonlijk vind ik de bestaande verplichting een goed evenwicht tussen de rechten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. De vruchtgebruiker kan, als hij niet te 'zot' doet, beheren zoals hij wil en de blote eigenaar kan er redelijk gerust op zijn dat hij zijn goed terugkrijgt zonder waardevermindering, zodat afwijkingen mij niet nodig lijken. Al zijn de partijen daar natuurlijk vrij in. Ook in de rechtsleer zijn er geen stemmen die dit aanraden, in het beste geval vermelden ze enkel de mogelijkheid hiertoe. Een volledige vrijstelling van het genot als een goed huisvader zou ik daarentegen wel afraden¹⁵⁸. Dit zal immers de vereiste teruggave in gevaar brengen. Uitgezonderd de mogelijkheid om de vruchtgebruiker vervallen te laten verklaren van zijn recht (art. 618 BW), zal de blote eigenaar tijdens het vruchtgebruik immers niet kunnen optreden tegen het door hem niet gewenste beheer van de vruchtgebruiker, zodat hij bij afloop van het vruchtgebruik een goed kan terugkrijgen waar grote kosten aan zijn, kosten die de vruchtgebruiker misschien niet zal kunnen vergoeden.

33. Gezien de grote omvang van de draagwijdte van deze verplichting bespreek ik

¹⁵⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 544, nr. 907.

¹⁵⁶ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 215-216, nr. 542.

¹⁵⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 267-268, nr. 334; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-7; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 215, nr. 541.

¹⁵⁸ Bedingen die de vruchtgebruiker vrijstellen van elke verantwoordelijkheid worden trouwens als ongeldig beschouwd. De vruchtgebruiker zal altijd moeten instaan voor bedrog en grove fout. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 215, nr. 541.

de impact ervan op alle rechten en plichten van de vruchtgebruiker hier niet afzonderlijk. Indien het een meerwaarde geeft, zal dat bij de desbetreffende bespreking aan bod komen.

ii. De bestemming van het goed eerbiedigen en handhaven

34. De verplichting om te genieten als een goed huisvader wordt aangevuld met de verplichting om de bestemming van het goed, eraan gegeven door de eigenaar, te eerbiedigen en te handhaven. Er zou kunnen gesteld worden dat een goed huisvader sowieso de bestemming van het goed in acht moet nemen, maar de rechtsleer neemt aan dat de plicht om te genieten als een goed huisvader op zich de belangen van de blote eigenaar niet voldoende beschermt en dat een concretisering ervan nodig is¹⁵⁹. De blote eigenaar zal zijn goed immers wel terug kunnen verwachten zonder enige waardevermindering, maar dit wil niet zeggen dat het terugkeert in dezelfde staat als waarin hij het afgegeven heeft. Een genot als een goed huisvader kan namelijk op verschillende manieren gebeuren, het is eerder een leidraad, een richtlijn voor een goed beheer en geeft niet exact aan hoe er in de praktijk uiting aan gegeven moet worden¹⁶⁰. Daarom wordt het nodig geacht, ter bescherming van de rechten van de blote eigenaar, om het criterium van de goede huisvader te verduidelijken en dus te verstrengen met als gevolg dat de handelingsvrijheid van de vruchtgebruiker extra ingeperkt wordt. De vruchtgebruiker zal zich dus moeten gedragen als een goed huisvader binnen de contouren van de bestemming van het goed.

Zoals bij de verplichting om van het goed te genieten als een goed huisvader, zal de vruchtgebruiker ook met deze verplichting rekening moeten houden bij elke handeling die hij stelt tijdens de uitoefening van zijn recht. Het is dus van belang voor de vruchtgebruiker om te weten welke handelingen wel binnen de bestemming van het goed vallen en welke niet.

35. Deze aanvullende verplichting wordt afgeleid uit de definitie van vruchtgebruik die stelt dat de vruchtgebruiker het recht heeft om te genieten "zoals de eigenaar

¹⁵⁹ Zie onder andere H. DE PAGE, *Traité*, 286, nr. 352; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 468, nr. 883; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 548, nr. 61.

¹⁶⁰ H. DE PAGE, *Traité*, 286, nr. 352.

zelf" (art. 578 BW)¹⁶¹. Zijn recht om te genieten houdt er op zichzelf dus al een beperking van in.

De vruchtgebruiker zal niet exact op dezelfde wijze als de eigenaar voor hem moeten genieten, maar toch op zijn minst overeenkomstig de bestemming van het goed. Meestal zal dit impliciet blijken uit de wijze waarop de eigenaar altijd van zijn goed genoten heeft. Is het vruchtgebruik bijvoorbeeld gevestigd op een gebouw waar de eigenaar altijd in gewoond heeft, dan is dat onroerend goed bestemd om te bewonen. Niets weerhoudt de eigenaar er evenwel van om de bestemming expliciet in de vestigingsakte aan te geven. Hierdoor zou zelfs afgeweken kunnen worden van de bestaande bestemming van het goed. Om onzekerheid te vermijden is het ook aan te raden om het uitdrukkelijk in de akte op te nemen¹⁶². De vruchtgebruiker zal deze bestemming niet kunnen wijzigen, behoudens toestemming van de blote eigenaar¹⁶³.

Of het genot van de vruchtgebruiker zich situeert binnen de bestemming van het goed, zal in feite en naar billijkheid door de rechter beoordeeld worden¹⁶⁴. De exacte draagwijdte van deze verplichting zal dan ook moeilijk bepaald kunnen worden. Aan de hand van voorbeelden wordt hieronder aangegeven welke impact deze verplichting heeft op de rechten en plichten van de vruchtgebruiker.

36. De verplichting voor de vruchtgebruiker om de bestemming van het onroerend goed in acht te nemen, heeft vooreerst in geen geval tot gevolg dat hij geen veranderingen aan mag brengen¹⁶⁵. Deze veranderingen zullen natuurlijk wel overeenkomstig de bestemming van het goed moeten gebeuren. Zoals gezegd zal het een feitenkwestie zijn om uit te maken of dit ook het geval is. Aan de hand van voorbeelden is het mogelijk om een beeld te vormen van de draagwijdte van deze verplichting en om bijgevolg te bepalen welke veranderingen zich situeren binnen de bestemming en welke erbuiten. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen

¹⁶¹ Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; Zie ook Cass. 27 september 1957, *Arr.Cass.* 1958, 38; Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 177, nr. 154.

¹⁶² Voor een voorbeeldclausule, zie P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 157, nr. 28.

¹⁶³ Cass. 27 september 1957, *Arr.Cass.* 1958, 38; Daartegenover staat dan wel dat ook de blote eigenaar gedurende het vruchtgebruik de bestemming van het onroerend goed niet mag wijzigen. Hij mag immers geen afbreuk doen aan de rechten van de vruchtgebruiker (art. 599, 1^{ste} lid BW). A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 82.

¹⁶⁴ Zie Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 177, nr. 154.

¹⁶⁵ H. DE PAGE, *Traité*, 289, nr. 354.

verbeteringen (zie art. 599, 2^{de} en 3^{de} lid BW) en bouwwerken en beplantingen¹⁶⁶.

Zo worden onder meer volgende verbeteringen niet geacht overeenkomstig de bestemming van het onroerend goed te zijn: het veranderen van een woning in een winkel, hotel of danszaal, het in handelshuur geven van een woning, het wijzigen van de schikking van een tuin, het veranderen van een tuin in een boomgaard, het veranderen van een akkerland in een bos of omgekeerd, een weide in een vijver veranderen of omgekeerd, een serre door een akker vervangen of omgekeerd en een landbouwgrond omzetten in een kampeerterrein¹⁶⁷. Uit deze voorbeelden blijkt duidelijk dat, hoewel de verbeteringen misschien als een goed huisvader gedaan zijn, ze het onroerend goed veranderen in zijn wezen, datgene wat het maakt tot wat het is. Het goed is niet meer hetzelfde als wat de eigenaar afgegeven heeft, zijn bestemming is gewijzigd en gezien de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker kan dat niet aanvaard worden.

Daarentegen zal de vruchtgebruiker wel centrale verwarming, waterleiding, gas, elektriciteit, enzovoort mogen installeren¹⁶⁸. Het mag duidelijk zijn dat in vergelijking met de vorige reeks voorbeelden, deze verbeteringen het onroerend goed niet in zijn wezen raken en dus ook de bestemming ervan respecteren. Het goed blijft in dit geval immers nog altijd hetzelfde.

Naast verbeteringen zal de vruchtgebruiker ook, indien het natuurlijk in overeenstemming is met de bestemming van het goed en het gebeurt als een goed huisvader, beplantingen mogen aanbrengen en gebouwen oprichten¹⁶⁹. Als het vruchtgebruik bijvoorbeeld op een bouwgrond gevestigd is, dan zal de

¹⁶⁶ Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond - in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen - vergoedingsregeling - enkele bedenkingen" in F. VAN NESTE en J. KOKELENBERG (eds.), *Eigendom*, Brugge, Die Keure, 1996, (321) 360, nr. 78 (Hierna verkort T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond"). Zie over het onderscheid *infra* nr. 85.

¹⁶⁷ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 177, nr. 154; H. DE PAGE, *Traité*, 286 en 289, nr. 352 en 354; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 469, nr. 883; J. J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-7; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 222, nr. 559; B. STROOBANTS en C. ROWIES, "Het vruchtgebruik" in W. NEVEN (ed.), *Handleiding voor de projectontwikkelaar*, Mechelen, Kluwer, 2009, (256) 260.

¹⁶⁸ H. DE PAGE, *Traité*, 289, nr. 354.

¹⁶⁹ Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; H. DE PAGE, *Traité*, 289, nr. 354; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond", (321) 359-360, nr. 76 en 78.

vruchtgebruiker daarop mogen bouwen¹⁷⁰. Een tuin veranderen in een boomgaard daarentegen zal niet toegelaten zijn. Bomen, struiken en bloemen planten voor de sier van een tuin verandert de bestemming van de tuin niet, het behoort namelijk juist tot het wezen van een tuin dat er planten staan voor de sier. Ook een serre plaatsen bij een woning om bloemen of groenten te kweken, is toegelaten¹⁷¹.

Een woning onderverdelen in twee woningen is eveneens niet strijdig met de bestemming ervan. Het Hof van Cassatie heeft immers geoordeeld dat deze veranderingen niet in strijd zijn met de instandhoudingsverplichting van de vruchtgebruiker¹⁷².

Uit deze voorbeelden blijkt wederom dat een genot volledig zoals de eigenaar zelf niet vereist is en dat de vruchtgebruiker dus een behoorlijke beheersvrijheid heeft, binnen de mogelijkheden die een bepaalde bestemming met zich meebrengt weliswaar. Of de vruchtgebruiker binnen die mogelijkheden gebleven is, is, zoals reeds op gewezen, een feitenkwestie die de rechter naar eigen best vermogen zal beoordelen. Het kan dan ook perfect zijn dat twee rechters over een bepaalde zaak een andere mening hebben zonder dat één van beiden noodzakelijk fout is. Dit blijkt bijvoorbeeld uit een vonnis van de vrederechter van Roeselare¹⁷³. In het voor hem liggend geschil wou een vruchtgebruiker van twee aanpalende woningen deze woningen tot één ombouwen. Dit werd door de vrederechter evenwel niet toegestaan. Nochtans zou je kunnen verwachten dat als de vruchtgebruiker van één woning er twee mag maken, het omgekeerde ook toegelaten is¹⁷⁴.

37. De verplichting tot het eerbiedigen van de bestemming van het goed is niet enkel van belang voor verbeteringen, bouwwerken of beplantingen, ook in het normale beheer van het onroerend goed zal de vruchtgebruiker de bestemming in acht moeten nemen. Zo zal hij bomen enkel mogen kappen overeenkomstig de door de eigenaars gevolgde regeling of indien die er niet was, volgens de plaatselijke gebruiken (art. 590-594)¹⁷⁵.

¹⁷⁰ F. WERDEFROY, "Bedenkingen bij oprichting van een gebouw door een blote eigenaar zonder instemming van de vruchtgebruiker", *T.Not.* 1996, (107) 108.

¹⁷¹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 177, nr. 154.

¹⁷² Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56.

¹⁷³ Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464.

¹⁷⁴ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. *Zakenrecht* (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1506-1507, nr. 416.

¹⁷⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 222, nr. 559; Zie hierover ook A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 191-196, nr. 171-180.

38. Belangrijk voor de draagwijdte van de verplichting tot eerbiediging van de bestemming van het goed is te weten dat ze niet absoluut is en dus niet tot in het absurde reikt¹⁷⁶. Er anders over oordelen, zou immers betekenen dat wanneer de eigenaar het goed zelf onzorgvuldig beheerde, de vruchtgebruiker dit ook zou mogen, wat niet de bedoeling kan zijn¹⁷⁷. De vruchtgebruiker heeft namelijk nog altijd de verplichting om het goed in stand te houden, zodat hij het bij afloop van het vruchtgebruik kan teruggeven in de staat waarin hij het ontvangen heeft. Dit betekent dat, indien het genot van de eigenaar, voorafgaand aan het vruchtgebruik, geen genot was als een goed huisvader, de vruchtgebruiker dit genot niet mag volgen, hij moet immers wel altijd als een goed huisvader genieten. De verplichting om de bestemming van het goed te eerbiedigen, is maar een aanvulling van die verplichting en er derhalve ondergeschikt aan. Dit wil dus zeggen dat de vruchtgebruiker van het onroerend goed moet genieten met eerbiediging van de bestemming zo lang dat genot ook als een goed huisvader kan geschieden. Mocht dat niet mogelijk zijn en beide plichten botsen bijgevolg met elkaar, dan primeert het genieten als een goed huisvader. Deze verplichting kan dan ook beschouwd worden als een minimumgarantie voor de blote eigenaar, hij zal zijn goed altijd zonder waardevermindering terug mogen verwachten.

De ondergeschiktheid van de verplichting tot het respecteren van de bestemming is logisch, aangezien ze, zoals elke verplichting van de vruchtgebruiker, bestaat ten voordele van de blote eigenaar, zodat diens eigen beheer zich nooit tegen hemzelf kan keren¹⁷⁸.

Daarom ook zal de vruchtgebruiker een onroerend goed waaraan de eigenaar geen bestemming gegeven heeft, bijvoorbeeld door het braak te laten liggen, niet zonder bestemming moeten laten^{179,180}. Dit gebrek aan beheer door de eigenaar zal, indien de vruchtgebruiker dit zou moeten respecteren, voor hem nadelig kunnen

¹⁷⁶ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 221, nr. 558.

¹⁷⁷ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 548-549, nr. 62.

¹⁷⁸ H. DE PAGE, *Traité*, 265-266, nr. 333; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 549, nr. 63.

¹⁷⁹ H. DE PAGE, *Traité*, 288, nr. 352; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 221-222, nr. 558-559.

¹⁸⁰ Artikel 591 en 592 BW met betrekking tot hoogstammige bomen en artikel 598 BW met betrekking tot mijnen, groeven en veenderijen voorzien een andere regeling. Indien de hoogstammige bomen niet regelmatig gekapt werden of nog niet gestart was met de ontginning van de mijnen, groeven of veenderijen, dan zal de vruchtgebruiker ook niet mogen kappen of ontginnen, hoewel een goede huisvader dit mogelijks wel zou doen.

zijn, zodat de verplichting om te genieten als een goed huisvader ook in dit geval de bovenhand zal nemen. De vruchtgebruiker zal een braakliggend erf dan ook mogen bebouwen, want dat is wat een goed huisvader zou doen¹⁸¹.

Een andere mogelijke opvatting hierover zou kunnen zijn dat de vruchtgebruiker dat braakliggend erf mag bebouwen, omdat het hiertoe een welbepaalde stedenbouwkundige bestemming gekregen heeft. Deze bestemming zou dan beschouwd kunnen worden als een abstract criterium van bestemming dat het nog abstractere criterium van de goede huisvader concretiseert en zelf nog verder geconcretiseerd wordt door de bestemming die de eigenaar aan zijn onroerend goed gegeven heeft. Op zich lijkt alles teruggebracht te kunnen worden tot de verplichting om te genieten als een goed huisvader, maar voor een goede uitoefening van het vruchtgebruik is een concretisering daarvan, zoals al gebleken is, uitermate nuttig en een abstract criterium van bestemming kan daar zeker een meerwaarde aan geven. Dit zal niet alleen het geval zijn als de eigenaar geen bestemming gegeven heeft, maar ook als hij bijvoorbeeld een slecht gebruik maakt van zijn goed, bijvoorbeeld door er illegale bouwwerken op te plaatsen. In plaats van terug te grijpen naar het criterium van de goede huisvader om te vermijden dat de vruchtgebruiker dit slecht beheer voortzet, kan er een beroep gedaan worden op een veel concreter en dus duidelijker criterium, met name de bestemming in gevolge de wet. Het is juist naar aanleiding van zo een arrest van het Hof van Cassatie met betrekking tot illegale bouwwerken geplaatst door de eigenaar en in stand gehouden door de vruchtgebruiker¹⁸² dat T. VAN SINAY dit idee van een extra abstract criterium geponeerd heeft¹⁸³. Het Hof van Cassatie oordeelde in casu dat de vruchtgebruiker van die illegaal geplaatste en in stand gehouden werken tot afbraak ervan gehouden was, omdat hij de enige is die er zeggenschap over heeft, niettegenstaande zijn plicht om het onroerend goed in stand te houden¹⁸⁴. Het Hof

¹⁸¹ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 222, nr. 559.

¹⁸² Cass. 21 februari 2006, AR P051388N; zie voor de bespreking van dit arrest M. MUYLLE, "De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding", *T.Not.* 2007, 272-278 of M. MUYLLE, "Zakenrechtelijke nieuwigheden. Iets over mede-eigendom, erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en opstal" in X, *Recht in beweging*, Antwerpen, Maklu, 2007, (249) 266-273.

¹⁸³ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1507-1508, nr. 416.

¹⁸⁴ In een recenter arrest van 8 april 2008, komt het Hof hier gedeeltelijk op terug. Niet enkel de vruchtgebruiker, maar ook de blote eigenaar zal tot afbraak van de wederrechtelijk op zijn grond opgerichte constructies gedwongen kunnen worden, zelfs als die opgericht zijn door de vruchtgebruiker en hij er dus geen blote eigenaar van is (Cass. 8 april 2008, AR P080041N). In dit geval zal hij de kosten van de afbraak wel ten laste kunnen leggen van de

stelt immers terecht dat de instandhoudingsverplichting, die niet van openbare orde is¹⁸⁵, geen rechtvaardigingsgrond is om wederrechtelijk opgetrokken bouwwerken in stand te houden¹⁸⁶. Met deze uitspraak wordt dan ook duidelijk gemaakt dat de verplichting tot instandhouding niet absoluut is en dat haar draagwijdte aanzienlijk ingeperkt wordt. Uiteindelijk is dit de logica zelve. Iedereen moet de wet naleven en zo ook de vruchtgebruiker. Het Hof van Cassatie zegt dan ook terecht dat de vruchtgebruiker geen gebruik mag maken van de zaak als dat gebruik strijdig is met wetten of verordeningen. Het gaat dus duidelijk om al de wetten en verordeningen en niet alleen om deze die betrekking hebben op instandhoudingsmisdrijven¹⁸⁷. Dit heeft dan ook tot gevolg dat de vruchtgebruiker van het goed, voorwerp van zijn vruchtgebruik, maar mag genieten zoals de eigenaar voor zover die eigenaar de wetgeving naleefde en dat hij bij het einde van het vruchtgebruik dat goed moet teruggeven in de staat waarin het zich bevindt na een normaal en zorgvuldig beheer binnen de wettelijke bepalingen, indien het beheer van de eigenaar de wetgeving te buiten ging.

Er kan natuurlijk een beroep gedaan worden op het criterium van de goede huisvader om de vruchtgebruiker erop te wijzen dat hij in de eerste plaats moet genieten overeenkomstig de wetgeving, een goed huisvader overtreedt de wet immers niet, maar voor de duidelijkheid ben ik wel van mening dat een abstract criterium van bestemming, een meerwaarde is. Het zal voor de vruchtgebruiker beter de grenzen van zijn genot helpen afbakenen. Hij zal dan namelijk met zekerheid weten dat, wat de bestemming ook is die de eigenaar gegeven heeft en hoe groot zijn eigen beheersvrijheid ook is, hij altijd de toepasselijke wetgeving in acht zal moeten nemen. Naast de bestemming die volgt uit de wet, zou het ook kunnen gaan om deze die algemeen aanvaard wordt¹⁸⁸.

vruchtgebruiker (M. MUYLLE, "De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding", *T.Not.* 2007, (272) 274-275 en 277, nr. 8-9 en 14-15). Voor de vruchtgebruiker verandert er door dit arrest echter niet zo veel. Hij zal ook nog altijd tot de afbraak van illegale constructies gedwongen kunnen worden. Zie ook V. SAGAERT, "Actuele ontwikkelingen vastgoedrecht" in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Themis 52. Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, (23) 37-38, nr. 36.

¹⁸⁵ M. MUYLLE, "De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding", *T.Not.* 2007, (272) 273.

¹⁸⁶ Vanzelfsprekend zal hij zelf ook geen illegale bouwwerken mogen oprichten.

¹⁸⁷ Het Hof van Cassatie zegt immers letterlijk: "dat [...] de vruchtgebruiker, zoals de eigenaar, van de zaak waarop het vruchtgebruik betrekking heeft, geen gebruik mag maken dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen, zodat hij die zaak onder meer niet wederrechtelijk in stand mag houden" (eigen onderstreping).

¹⁸⁸ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1508, nr. 416.

Nog een voordeel van een abstract criterium van bestemming is dat de naleving van de (dwingende) wettelijke bepalingen altijd duidelijk gewaarborgd zal blijven, van het criterium van het genot als een goed huisvader kan immers afgeweken worden¹⁸⁹.

39. De draagwijdte van de verplichting om de bestemming van het onroerend goed te eerbiedigen en te handhaven ligt niet definitief vast vanaf dat de bestemming gegeven is. Naast het feit dat ze beperkt wordt doordat het genot steeds als een goed huisvader moet kunnen geschieden, kan ze ook evolueren in de tijd. Er wordt immers aangenomen dat de bestemming van het goed kan wijzigen in de loop van het vruchtgebruik, meer bepaald onder druk van sociaal economische factoren die onafhankelijk van de wil van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar optreden¹⁹⁰. De bestemming zou bijvoorbeeld kunnen veranderen doordat het onroerend goed door stadsuitbreiding niet meer in een landelijke, maar in een stedelijke omgeving komt te liggen¹⁹¹.

De bestemming zal trouwens altijd gewijzigd kunnen worden mits toestemming van de blote eigenaar¹⁹².

40. Voor de praktijk belangrijker dan de verandering van de bestemming door sociaal economische factoren is dat de verplichting om de bestemming van het goed te eerbiedigen niet van openbare orde is, zodat ervan afgeweken kan worden¹⁹³. Dit heeft voor gevolg dat de draagwijdte van deze verplichting, zoals die hiervoor omschreven is, door de wil van de partijen volledig kan veranderen.

De draagwijdte zal groter worden als de vestiger de verplichting verzwaart door in de vestigingsakte heel duidelijk aan te geven wat de bestemming van het goed is en op welke wijze het beheer daarvan zal moeten gebeuren. Dit kan heel minutieus gebeuren. Zo staat er niets hem in de weg om de bestemming zo te omschrijven dat het uitvoeren van bepaalde veranderingen door de vruchtgebruiker uitgesloten wordt.

Daartegenover staat dat de vestiger de vruchtgebruiker ook kan toestaan om van

¹⁸⁹ Zie *supra* nr. 32.

¹⁹⁰ Zie onder andere R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 469, nr. 883, met verwijzingen naar Franse rechtspraak.

¹⁹¹ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-7.

¹⁹² Cass. 27 september 1957, *Arr.Cass.* 1958, 38

¹⁹³ H. DE PAGE, *Traité*, 267-268 en 289, nr. 334 en 355; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 215, nr. 541.

het goed te genieten zonder rekening te moeten houden met de bestemming die hij eraan gegeven heeft^{194,195}. De vruchtgebruiker zal er dan zelf een bestemming aan mogen geven en die wijzigen wanneer hij wil. Hij zal wel nog altijd moeten genieten als een goed huisvader, tenzij daar ook van afgeweken is natuurlijk. Evenwel zal hij, voor zover daar niet vanaf geweken kan worden, moeten genieten binnen de wettelijke grenzen, ofwel de abstracte bestemming van het goed.

In tegenstelling tot bij de verplichting om te genieten als een goed huisvader, sta ik minder afwijzend tegenover een conventionele afwijking van deze verplichting. In principe is het mijns inziens niet nodig, aangezien het ook een goed evenwicht houdt tussen de rechten van de vruchtgebruiker en deze van de blote eigenaar. Enerzijds behoudt de vruchtgebruiker voldoende vrijheid van genot en anderzijds geeft het de blote eigenaar een extra zekerheid opdat de vruchtgebruiker aan zijn plicht tot teruggave zal voldoen. Ik kan mij evenwel voorstellen dat voor bepaalde eigenaars de vruchtgebruiker hun wijze van genot niet hoeft te volgen en dat zij zich tevreden stellen met de (aanzienlijke) waarborg van genot als een goed huisvader. Een volledige vrijstelling of de keuze geven tussen verschillende bestemmingsmogelijkheden zal volgens mij vaak zelfs voordeliger zijn voor het goed dan de handhaving van de bestemming. Indien het beheer van het goed binnen de gegeven bestemming bijvoorbeeld niet meer rendabel is of er zijn betere wijzen van beheer mogelijk, dan zal de vruchtgebruiker als goede huisvader hiervoor moeten kiezen, wat de globale waarde van het goed ten goede zal komen. Vanzelfsprekend zal de vruchtgebruiker, indien geen afwijking voorzien is, altijd een wijziging van de bestemming kunnen vragen aan de eigenaar, maar die is natuurlijk niet verplicht om hier mee in te stemmen.

Het is duidelijk dat een perfect evenwicht tussen de belangen van beide actoren quasi onmogelijk is. Krijgt de vruchtgebruiker meer beheersvrijheid dan kunnen de belangen van de blote eigenaar in het gedrang komen en omgekeerd kan een beperking van de beheersvrijheid het genot van de vruchtgebruiker mogelijk in gevaar brengen. Daarom zal het ook aan de partijen zijn om in de concrete situatie

¹⁹⁴ P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 20, nr. 35.

¹⁹⁵ V. SAGAERT waarschuwt er wel voor dat dit er toe zou kunnen leiden dat het vruchtgebruik op een onroerend goed als een erfpacht geherkwalificeerd wordt. V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in Postuniversitaire cyclus Willy Delva, *Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, (1) 16, nr. 27.

uit te maken welke regeling voor hen het beste is. Daarvoor is het hen aan te raden zich te richten naar de algemene regeling, zoals die hiervoor besproken is, want die zal in de meeste gevallen voor de meest evenwichtige verhouding zorgen.

iii. Evaluatie

41. Om het wat overzichtelijker te maken, is een korte samenvatting van wat hierboven besproken is zeker op zijn plaats.

Aan de basis heeft de vruchtgebruiker dus de plicht om het voorwerp van zijn vruchtgebruik in stand te houden omdat hij het bij afloop van zijn vruchtgebruik terug moet geven aan de eigenaar. Deze instandhoudingsplicht, die doorheen de gehele duur van het vruchtgebruik gewaarborgd wordt door de verplichting om te genieten als een goed huisvader binnen de bestemming van het aan het vruchtgebruik onderworpen onroerend goed, is echter niet absoluut. Enerzijds mag de vruchtgebruiker het goed immers niet in stand houden tegen wetten en verordeningen in. En anderzijds houdt het genot als een goed huisvader slechts een normaal en zorgvuldig beheer in en geen perfect beheer, zodat bepaalde beschadigingen of slijtage binnen dat normaal en zorgvuldig beheer zullen vallen en zodoende door de eigenaar aanvaard zullen moeten worden.

Het zal aan de rechter zijn om van geval tot geval te oordelen of de vruchtgebruiker aan het criterium van de goede huisvader voldaan heeft. De vruchtgebruiker zal het onroerend goed alvast niet mogen vervreemden of (laten) beschadigen. Dit criterium wordt, omdat het zo abstract is, geconcretiseerd aan de hand van de bestemming van het goed. In de eerste plaats zal dit de (concrete) bestemming zijn die de eigenaar eraan gegeven heeft, maar als dit een slecht beheer impliceert, dan primeert de abstracte bestemming die volgt uit de wet of de omstandigheden. De beoordeling hiervan zal wederom aan de rechter overgelaten worden. Beheer binnen de bestemming zal, zoals uit de gegeven voorbeelden blijkt, er uiteindelijk op neerkomen dat de handelingen van de vruchtgebruiker het wezen van het goed moeten bewaren, zodat het in de kern nog altijd hetzelfde goed is dat door de eigenaar afgegeven is, dit alles natuurlijk binnen de wettelijke grenzen.

De gevolgen van deze verplichtingen kunnen aangepast worden, aangezien ze niet van openbare orde zijn, zij het dat andere toepasselijke wetgeving (abstract criterium) wel van toepassing blijft, maar dat is, zeker voor de eigenaar, niet aan te

raden, aangezien het de teruggave in een staat van normaal en zorgvuldig beheer in gevaar brengt.

De draagwijdte van deze verplichtingen is dus groot, aangezien ze de vruchtgebruiker op elk punt tijdens de uitoefening van zijn recht beperken in zijn handelingsvrijheid. Dit is echter nodig, want er kan alleen sprake zijn van een goed beheer als dit globaal doorgezet wordt. Gelukkig laten ze hem toch meer dan voldoende ruimte om zijn genot naar vrije wil uit te oefenen. Hij zal er enkel voor moeten zorgen dat hij de belangen van de blote eigenaar niet in gevaar brengt. Daarom is de afbakening door deze verplichtingen naar mijn mening ook goed, ze gaat immers niet te ver. Zo lang de vruchtgebruiker niet buitensporig en met gezond verstand handelt, zullen er geen problemen optreden.

Dat alles uiteindelijk een feitenkwestie zal zijn die aan de beoordeling van de rechter voorgelegd wordt, is, gezien het feit dat elk vruchtgebruik uniek is, zeker te verantwoorden en eigenlijk zelfs vereist voor het goed functioneren van de rechtsfiguur vruchtgebruik. Met onveranderlijke, niet te interpreteren criteria werken, zou immers snel leiden tot een veroudering ervan, zodat ze in onbruik zal geraken.

Er kan dus besloten worden dat de verplichting om van het goed te genieten zoals een goed huisvader met eerbiediging voor de (gegeven) bestemming van het goed, goede criteria zijn om de vruchtgebruiker ertoe aan te zetten om er met respect mee om te gaan en zodoende dus rekening te houden met de belangen van de eigenaar. Het is evenwel te betreuren dat de uitwerking van deze verplichtingen in de wet niet zo duidelijk gebeurd is. Voor de duidelijkheid en de overzichtelijkheid van de draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker had het immers beter geweest als de definitie van vruchtgebruik (art. 578 BW) de vruchtgebruiker het genot toekende als een goede huisvader of zelfs beter als een goed huisvader rekening houdend met de bestemming van het goed en niet zoals de eigenaar zelf¹⁹⁶. Nu worden er immers valse verwachtingen en bijhorende verwarring gecreëerd door het genot zoals de eigenaar toe te kennen en dit pas meer dan twintig artikels verder bijna terloops te corrigeren.

42. Om twijfel, misverstanden en bijhorende conflicten te voorkomen, zou ik ten slotte nog aanraden om in de vestigingsakte deze verplichtingen zo veel mogelijk te concretiseren door in de eerste plaats aan te geven wat de bestemming is en

¹⁹⁶ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 11.

vervolgens aan de hand van enkele toepasselijke voorbeelden duidelijk te maken wat de draagwijdte van een beheer als een goed huisvader binnen die bestemming precies is. Zo lijkt het mij bijvoorbeeld uitermate nuttig te zijn om uitdrukkelijk te bedingen dat een woning in een winkelstraat niet omgevormd mag worden tot een winkel. Niet alleen zullen de vruchtgebruiker en blote eigenaar zo beter de omvang van hun rechten en plichten leren kennen, maar zal ook de kans op een toekomstig conflict met een eventuele rechterlijke tussenkomst verminderd kunnen worden.

III. De verplichting tot onderhoud

i. Inleiding

43. Een genot als een goed huisvader impliceert natuurlijk dat de vruchtgebruiker het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik gevestigd is, zal moeten onderhouden. Zonder onderhoud zal het immers vervallen, zodat hij niet aan zijn plicht tot teruggave zal kunnen voldoen.

De wet legt de vruchtgebruiker dan ook op om alle herstellingen tot onderhoud te doen (art. 605, 1^{ste} lid BW). Dit zijn niet enkel deze die het gevolg zijn van normale slijtage, maar ook deze die vereist zijn ingevolge overmacht, toeval of eigen fout^{197,198}. De grove herstellingen zullen ten laste zijn van de blote eigenaar, met uitzondering van diegene die nodig zijn wegens een gebrek aan herstellingen tot onderhoud sinds de aanvang van het vruchtgebruik, deze zullen ook door de vruchtgebruiker gedaan moeten worden (art. 605, 2^{de} lid BW)¹⁹⁹.

Met betrekking tot het onderhoud en de herstellingen, die we kunnen definiëren als “un travail effectué sur une chose, en vue de rendre à celle-ci la possibilité d'assurer

¹⁹⁷ De vruchtgebruiker is daarentegen niet verplicht om herop te bouwen wat door ouderdom of toeval vernield is (art. 607 BW), behalve als dit zijn oorzaak vindt in zijn gebrekkig onderhoud. Zie *infra* nr. 54.

¹⁹⁸ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 213, nr. 202; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 472, nr. 885; S. SNAET, “Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik” in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, (47) 88, nr. 80.

¹⁹⁹ Zie Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

sa fonction habituelle"^{200,201}, zien we voor het eerst duidelijk in de wet dat de draagwijdte van de onderscheiden verplichtingen voor zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar van groot belang is. Immers, hoe groter de plicht tot onderhoud van de vruchtgebruiker, hoe kleiner de omvang van de verplichting van de blote eigenaar tot het uitvoeren van grove herstellingen en omgekeerd. Het belang om de draagwijdte hiervan goed af te bakenen, situeert zich natuurlijk op het financiële vlak, herstellingen doen kost namelijk (veel) geld.

44. Om de draagwijdte te achterhalen is het dus vooreerst van belang om te weten wie tot juist welke herstellingen gehouden is, met andere woorden wat herstellingen tot onderhoud en grove herstellingen exact zijn. Hier begint alles mee. Dit zal dan ook als eerste aan bod komen. Vervolgens, en nog belangrijker, zal vastgesteld worden hoe die herstellingen in de praktijk uitgevoerd moeten worden. Meer bepaald, wie ze zal moeten uitvoeren – het wil immers niet noodzakelijk zeggen dat men herstellingen zelf moet uitvoeren als men daartoe gehouden is – en daarbij aansluitend wie er de kosten voor moeten dragen, en eventueel wanneer dat moet gebeuren.

45. Er moet wel opgemerkt worden dat de bepalingen betreffende het onderhoud en de herstellingen aan het in vruchtgebruik gegeven goed, artikel 605 en 606 BW, niet van openbare orde, maar zelfs van suppletief recht zijn, zodat er door de partijen een eigen regeling over uitgewerkt kan worden die op de wettelijke primeert (art. 1134 BW)²⁰².

Dit is natuurlijk een heel belangrijk gegeven voor de draagwijdte van deze verplichting. De regeling kan namelijk volledig omgegooid worden. Op de impact hiervan zal dan ook ingegaan worden.

46. Ten slotte moet hier ook nog even de aandacht gevestigd worden op de

²⁰⁰ J. HANSENNE, "La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit" (noot onder Cass. 22 januari 1970), *RCBJ* 1971, (470) 473, nr. 7 (Hierna verkort J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970).

²⁰¹ Een herstelling strekt er dus toe het onroerend goed dat beschadigd geraakt is weer in zijn oorspronkelijke toestand te brengen. Verbeteringen (art. 599, 2^{de} lid BW) en lasten (art. 608 en 609 BW) zijn dus geen herstellingen. Zie hierover J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 473-476, nr. 7-9; zie ook Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290.

²⁰² Cass. 1 juli 1864, *Pas.* 1864, I, 373; zie ook Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80; Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116; Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc. Koer.* 1995, 566; H. DE PAGE, *Traité*, 178, nr. 224; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-9.

draagwijdte van artikel 600 BW. Dit artikel verplicht de vruchtgebruiker om het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik betrekking heeft te nemen in de staat waarin het zich op dat ogenblik bevindt. Dit zal ook de staat zijn waarin de vruchtgebruiker het onroerend goed moet teruggeven na afloop van het vruchtgebruik en dus ook de toestand waarin de vruchtgebruiker het in de loop van de uitoefening van zijn recht op zijn minst zal moeten houden. De vruchtgebruiker zal bijgevolg enkel tot die onderhoudsherstellingen verplicht zijn die nodig zijn om de begintoestand van het goed te bewaren. Dit heeft tot gevolg dat de vruchtgebruiker niet gehouden zal zijn om de herstellingen tot onderhoud te doen die al vereist waren voor de aanvang van zijn vruchtgebruik. Ook de grove herstellingen die daaruit voortvloeien moet hij niet voor zijn rekening nemen²⁰³.

ii. Wie is tot welke herstellingen gehouden?

47. De wet zelf voorziet geen bevredigend antwoord op de vraag wat nu juist onderhoudsherstellingen zijn en wat grove herstellingen zijn. Overeenkomstig artikel 606 BW zijn grove herstellingen: de herstelling van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken en de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Onder zware muren en gewelven moeten alle dragende muren begrepen worden en niet enkel de buitenmuren²⁰⁴. Het moet wel gaan om herstellingen waarbij de muur geheel of gedeeltelijk weer opgetrokken wordt²⁰⁵. Bepleistering of versieringen aanbrengen, zijn dus geen grove herstellingen²⁰⁶. Hetzelfde geldt voor de afsluitingsmuren²⁰⁷. Aangezien het woord 'gehele' enkel slaat op daken, zal de blote eigenaar ertoe gehouden zijn om elke benodigde vervanging of herstelling aan een balk te doen, ook als het maar om één enkele balk gaat²⁰⁸. Dit dus in tegenstelling tot de herstelling van daken, die

²⁰³ Rb. Gent 25 september 1984, T.G.R. 1985, 47; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 476, nr. 885; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1060; V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in *Postuniversitaire cyclus Willy Delva, Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, (1) 24, nr. 42.

²⁰⁴ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 472, nr. 885, voetnoot 283.

²⁰⁵ *Ibid.*

²⁰⁶ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202.

²⁰⁷ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 472, nr. 885, voetnoot 285; S. SNAET, *Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning in Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, (II.7-1) II.7-7.

²⁰⁸ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202.

alleen maar te zijner laste zal zijn, indien het het gehele dak of een groot deel ervan betreft²⁰⁹. Het plaatsen van nieuwe dakpannen valt er dan ook niet onder²¹⁰. Ook met betrekking tot dijken zal er enkel sprake zijn van een grove herstelling als het slaat op de gehele dijk, zodat het opvullen van bressen een herstelling tot onderhoud zal zijn²¹¹.

De opsomming van artikel 606 BW is limitatief²¹². Alle andere herstellingen zijn dus herstellingen tot onderhoud (art. 606, 3^{de} lid BW). Bijgevolg weegt er op de vruchtgebruiker dan ook een heel zware verplichting, bijna alle herstellingen zullen te zijner laste zijn²¹³.

De wet lijkt deze materie dus heel duidelijk geregeld te hebben, met uitzondering van de herstellingen waarvan sprake in artikel 606 BW zullen immers alle herstellingswerken door de vruchtgebruiker gedaan moeten worden, waardoor discussies hierover quasi uitgesloten zullen zijn. Niets is echter minder waar, het is namelijk ontegensprekelijk zo dat de opsomming van artikel 606 BW niet meer up to date is. Er is namelijk enkel gedacht aan vruchtgebruik op een burgerwoning²¹⁴ of op gronden en landerijen die eventueel afgesloten zijn door muren of beschermd door dijken²¹⁵. Dit waren namelijk de belangrijkste goederen waarop vruchtgebruik gevestigd kon worden ten tijde van de opstelling van het Burgerlijk Wetboek in 1804. Een regeling voor vruchtgebruik op roerende goederen is men daarom waarschijnlijk uit het oog verloren²¹⁶. Niet alleen met betrekking tot roerende goederen, maar ook ten aanzien van (moderne) onroerende goederen is artikel 606 BW niet aangepast aan de hedendaagse omstandigheden. Wat met een zwembad bijvoorbeeld? En zelfs wat woningen betreft voldoet de huidige regeling, gezien de nieuwe bouw- en woontechnieken, niet meer²¹⁷. Dit wordt door het Hof van Cassatie ook erkend. Het Hof heeft daarom besloten dat artikel 606 BW enkel maar van toepassing is op de

²⁰⁹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202.

²¹⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 472, nr. 885, voetnoot 284.

²¹¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 472, nr. 885, voetnoot 285.

²¹² Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142; Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460; zie ook Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116; Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55.

²¹³ Zijn herstellingsverplichting is dus veel zwaarder dan die van de (gemene) huurder, die enkel gehouden is tot de kleine herstellingen (art. 1754 BW). Zie Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-8.

²¹⁴ Deze werd namelijk onder andere gekenmerkt door zware muren, balken en kelders met gewelven.

²¹⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473, nr. 885.

²¹⁶ Gezien het onderwerp van deze masterproef zal ik hier verder niet op ingaan.

²¹⁷ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473-474, nr. 885.

gebouwen voor het dagelijks gebruik die de wetgever van 1804 op het oog had²¹⁸. Dit betekent bijgevolg dat deze regeling niet toe te passen is op zowel niet-courante gebouwen die de wetgever in 1804 wel kende, zoals een kerk of een schouwburg, als op diegene die hij toen niet kende, zoals een bioscoop of een sporthal, evenals op nieuwe inrichtingen die, naar moderne maatstaven, vereist zijn om een woning bewoonbaar te maken, zoals een centrale verwarming, sanitair en elektriciteitsvoorzieningen²¹⁹. De vraag stelt zich dan wie met betrekking tot deze goederen gehouden zal zijn tot de benodigde herstellingen. Hiervoor zijn twee cassatiearresten van belang.

In een eerste arrest van 3 februari 1927²²⁰ oordeelde het Hof dat het aan de rechter zal zijn om hierover te oordelen, rekening houdend met de aard en de belangrijkheid van de herstellingen en met de geest van de wet. Het Hof van Cassatie verduidelijkt de bedoeling van de wetgever ook. De wetgever heeft met artikel 606 BW meer bepaald die herstellingen ten laste van de vruchtgebruiker willen leggen die het met de vruchten van zijn vruchtgebruik kan dragen, zo niet zou het voordeel van zijn genot, al dan niet geheel, ongedaan gemaakt worden en dat kan, gelet op het initiële alimentaire karakter van het vruchtgebruik, niet de bedoeling geweest zijn. Het cassatiearrest van 22 januari 1970²²¹ gaat hierop verder. Het bevestigt dat er voor de beoordeling van de (benodigde) werken gekeken zal moeten worden naar artikel 605 en 606 BW, hoewel artikel 606 BW er dus niet op van toepassing is. Er zal meer bepaald nagegaan moeten worden of de gedane herstellingen met de grove herstellingen, waarvan sprake in die artikels, gelijkgesteld kunnen worden. Dit zal het geval zijn, indien ze van dezelfde aard zijn of op zijn minst een vergelijkbaar uitzonderlijk en belangrijk karakter hebben. Wanneer de herstellingen daarentegen beschouwd kunnen worden als de normale, voorzienbare tegenprestatie, volgens de stand van de techniek, van het verhoogd genot en de rendabiliteit van het goed, dan zijn het herstellingen tot onderhoud, zodat de vruchtgebruiker en niet de blote eigenaar ertoe gehouden zal zijn. De beoordeling ervan zal moeten gebeuren overeenkomstig de geest van de voornoemde artikels, zonder dat de instelling van het vruchtgebruik veranderd mag worden. Tot hier ligt het nieuwe arrest dus volledig in lijn met het oude. Daar waar het Hof in het arrest

²¹⁸ Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142; Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460.

²¹⁹ Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142; Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 474, nr. 885; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-8.

²²⁰ Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142.

²²¹ Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460.

van 3 februari 1927 evenwel de nadruk legt op de economische impact van de werken, lijkt het dit nu niet te doen. Grove herstellingen, zo zegt het Hof immers, zijn “de vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw en die werkelijk een uitzondering zijn in het bestaan zelf van het eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen”. Dit zijn, volgens het Hof, dus het soort werken die de wetgever aan de blote eigenaar willen opleggen heeft, zodat dit de geest van artikel 606 BW lijkt te zijn. Zo geïnterpreteerd, wijkt het Hof bijgevolg af van het arrest van 3 februari 1927. De nadruk ligt immers niet meer op het economische aspect, de kosten van de herstellingen, maar op de aard van de werken. In de eerste plaats moeten die namelijk betrekking hebben op de algemene stevigheid en instandhouding van het gehele gebouw, een criterium waar in het oude arrest niet op gesteund werd. Wat betekent dit nu?

Voor de omvang van de onderscheiden herstellingsplichten zal het van groot belang zijn wat doorslaggevend is, de omvang van de kosten of de aard van de werken. Geven de kosten de doorslag, dan zal dit voordeliger zijn voor de vruchtgebruiker: hij zal tot minder herstellingen gehouden zijn. Is daarentegen de aard van de werken bepalend, dan geldt het omgekeerde en zal het de omvang van de herstellingsplicht van de blote eigenaar ten goede komen. De rechter mag evenwel niet enkel op de, bijvoorbeeld, financiële belangrijkheid van een bepaald werk steunen om het al dan niet te kwalificeren als een grove herstelling²²².

48. In zijn bespreking van het cassatiearrest van 22 januari 1970 stelt J. HANSENNE, in tegenstelling tot wat een eerder letterlijke lezing van het arrest zou doen vermoeden, dat het Hof niet heeft willen afwijken van het economisch criterium en dat de interpretatie van artikel 606 BW, zoals die gegeven is in het cassatiearrest van 3 februari 1927, blijft gelden²²³. Hij is er namelijk van overtuigd dat het Hof van Cassatie, in de poging om zo duidelijk mogelijk te zijn om voor eens en voor altijd aan te geven wat grove herstellingen zijn, te veel gezegd heeft²²⁴. Hij staft zijn stelling aan de hand van het voorbeeld van de gehele vervanging van een centrale verwarming. Indien de rechter zou steunen op de door het Hof gegeven definitie

²²² Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; zie hierover ook J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-9, met betrekking tot Rb. Luik 7 mei 1990 (*Rec.gén.enr.not.* 1991, 251).

²²³ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, 470-496.

²²⁴ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 478-481, nr. 12-14.

van grove herstellingen dan, zo meent hij, kan de vervanging van zo'n centrale verwarmingsinstallatie niet beschouwd worden als een grove herstelling, aangezien ze de algemene stevigheid en instandhouding van het gehele gebouw niet raakt²²⁵. Nochtans kunnen die vervangingswerken ook niet beschouwd worden als de normale, voorzienbare tegenprestatie van het verhoogde genot van het goed zelf, zodat het ook geen herstelling tot onderhoud kan zijn. Hieruit leidt J. HANSENNE dan af dat het Hof van Cassatie eigenlijk twee definities ontwikkeld heeft om eenzelfde probleem op te lossen, met name één van grove herstellingen en één van herstellingen tot onderhoud, en dat die elkaar (kunnen) tegenspreken. Hij kiest er dan, zoals gezegd, voor om bij de beoordeling van herstellingswerken uit te gaan van de tweede definitie. Te meer omdat die aansluit bij het arrest van het Hof van 3 februari 1927. "De tegenprestatie die normaal kan worden voorzien in de staat van de techniek, van het verhoogde genot en rendabiliteit van het goed" (Cassatie 22 januari 1970), kan immers beschouwd worden als diegene die vergoed kan worden met de opbrengsten van het vruchtgebruik (Cassatie 3 februari 1927). R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE wijzen er evenwel terecht op dat die tweede definitie ook opgevat kan worden als een omschrijving van de eerste en niet noodzakelijk een afzonderlijke definitie uitmaakt²²⁶. In deze zin interpreteert J. HERBOTS het arrest van 22 januari 1970. Hij gaat ervan uit dat de definitie die het Hof geeft van grove herstellingen het eigenlijke en dus enige criterium is dat door de rechtspraak gehanteerd moet worden om te oordelen over wie gehouden is tot de desbetreffende herstellingen²²⁷. Bijgevolg zullen de vereiste werken in de eerste plaats altijd betrekking moeten hebben op de algemene stevigheid en instandhouding van het gehele gebouw om ten laste gelegd te kunnen worden van de blote eigenaar. Dit betekent dus dat "speciale inrichtingen in woonhuizen die dienen om het wooncomfort te verhogen, maar die niets te maken hebben met de stevigheid en de instandhouding van het gebouw [...] niet beschouwd zullen worden als grove herstellingen"²²⁸ hoe hoog de kosten van die herstellingen ook mogen zijn.

Hoewel deze tweede opvatting minder billijk is dan die van J. HANSENNE, lijkt het mij

²²⁵ Volgens R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE is de mening evenwel verdedigbaar dat in- of herinrichting van centrale verwarming toch de algemene stevigheid van het gebouw zou kunnen beïnvloeden. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 475, nr. 885, voetnoot 294.

²²⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 475, nr. 885, voetnoot 294.

²²⁷ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-8-I.I.5-9.

²²⁸ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-9.

wel deze te zijn die het Hof gewild of op zijn minst uitgedrukt heeft. Door immers een algemene definitie van grove herstellingen te geven en uitdrukkelijk te stellen dat dat is wat de wetgever bedoeld heeft met artikel 606 BW, heeft het het kader vastgelegd waarbinnen de rechter moet oordelen. En binnen dat kader is, gezien de positie in de definitie, het eerste wat de rechter zal moeten nagaan of de werken de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw betreffen. Indien deze definitie niet gegeven was, dan zou met zekerheid de interpretatie van J. HANSENNE gevolgd moeten worden. Door de goede argumentatie van deze auteur is er echter twijfel ontstaan over de werkelijke bedoelingen van het Hof van Cassatie. Heeft het Hof de onbillijkere situatie echt gewild of lijkt dit enkel zo doordat het, in een drang naar duidelijkheid, te veel gezegd heeft, zoals J. HANSENNE meent. Er kan dus zeker verwarring ontstaan, zodat, in tegenstelling tot wat het Hof van Cassatie beoogde, de onzekerheid blijft bestaan.

49. Uit rechtsleer en rechtspraak blijkt dat het arrest van het Hof van Cassatie van 22 januari 1970 goed opgevolgd wordt²²⁹. De verwarring die het arrest evenwel met zich mee kan brengen, zet zich daar echter ook door. Er kan dienaangaande een onderscheid gemaakt worden tussen vier groepen. Een eerste groep vertrekt van het door het Hof eigenlijk vooropgestelde criterium en gaat zodoende na of de voorliggende herstellingen de aard hebben van de in artikel 606 BW opgesomde werken of een daarmee vergelijkbaar uitzonderlijk en belangrijk karakter hebben²³⁰. Zij halen daartoe ook telkens de door het Hof gegeven definitie van grove herstellingen aan. Uit een letterlijke lezing van het arrest lijkt dit de door het Hof gewilde werkwijze te zijn.

De tweede en belangrijkste groep, zeker in recente rechtsleer, spreekt, in tegenstelling tot de eerste groep, enkel nog van de door het Hof van Cassatie gegeven definitie van grove herstellingen als richtlijn aan de hand waarvan bepaald

²²⁹ Dit hoeft evenwel niet te verwonderen, aangezien het in de lijn ligt van eerdere rechtspraak van lagere rechtscollages en ook van het eigen arrest van 3 februari 1927. J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 478, nr. 12.

²³⁰ Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290; Vred. St.-Niklaas (I) 28 februari 1994, *T.Vred.* 1994, 365; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 474-475, nr. 885, voetnoot 294; P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 27, nr. 56.; V. SAGAERT en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, (317) 347; zie ook Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

moet worden om welk soort herstellingen het gaat²³¹. Dit is eigenlijk een logische evolutie, want de elementen ten aanzien waarvan de rechter moet oordelen of werken grove herstellingen zijn of herstellingen tot onderhoud, zijn ook terug te vinden in de door het Hof ontwikkelde definitie van grove herstellingen.

Een derde groep volgt de door J. HANSENNE gegeven interpretatie van het arrest. Zij verwijzen bijgevolg niet naar de stevigheid en instandhouding van het gebouw²³², maar baseren zich enkel op de door hen veronderstelde geest van artikel 606 BW volgens dewelke de vruchtgebruiker niet die herstellingen mag dragen die hem het voordeel van zijn genot ontnemen, om te oordelen of het al dan niet om grove herstellingen gaat²³³. Zoals reeds gezegd, heeft deze interpretatie steunpunten in het cassatiearrest en is ze ook billijker, maar lijkt het toch niet de invulling te zijn die door het Hof van Cassatie gewild is.

Ten slotte is er ook nog een vierde groep, een restgroep van uitspraken die niet²³⁴ of onvoldoende²³⁵ gemotiveerd zijn om ze bij één van de voorgaande groepen onder te kunnen brengen of die het cassatiearrest van 22 januari 1970 gewoonweg niet toepassen. Zo slaagde de vrederechter van het tweede kanton van Elsene, in een vonnis van 8 september 1999, er zelfs in het arrest volledig over het hoofd te zien door te oordelen dat de gedane herstellingen niet onder artikel 606 BW vallen,

²³¹ Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc.Koer.* 1995, 566; Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900; Vred. St.-Joost-ten-Node 28 juni 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 41; Vred. Vorst 7 juni 2002, *T.App.* 2006, afl. 4, 50; C. VERVLIET, noot onder Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, (454) 458-459; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-9; V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in *Postuniversitaire cyclus Willy Delva, Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, (1) 23-24, nr. 42; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 12; S. GOEMINNE, *De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, (XV.B-11) XV.B-50-XV.B-51; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 71; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1509, nr. 417.

²³² Verwijst hier toch naar: Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290.

²³³ Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251; Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290; Vred. Elsene (II) 3 januari 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 48; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 479-481, nr. 13-14; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 46-48; D. STERCKX, noot onder Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, (579) 580; zie ook Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 611.

²³⁴ Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125. In casu neemt de rechter zonder bijkomende motivering quasi het oordeel van de aangestelde deskundige over.

²³⁵ Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46. De rechter motiveert enkel door te verwijzen naar de analogische toepassing van artikel 606 BW zoals die door de rechtspraak gedaan wordt, rekening houdend met de evolutie van de technieken in de bouwsector.

omdat de opsomming gegeven in dat artikel limitatief is²³⁶.

50. Belangrijk voor de draagwijdte van de herstellingsverplichting van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar is of de verschillen in standpunten van de rechters, zoals die blijken uit de hier juist besproken groepen, ook tot gevolg hebben dat er een verschil is tussen de werken die zij als grove herstellingen dan wel als herstellingen tot onderhoud kwalificeren. Dit blijkt niet het geval te zijn, zoals uit de volgende opsomming, beginnende met de grove herstellingen, naar voor komt.

In de eerste plaats worden de werken aan het dak als grove herstellingen beschouwd²³⁷. In de lijn van de restrictieve interpretatie van artikel 606 BW, zoals die vroeger gehanteerd werd²³⁸, zal dit wel om werken aan het gehele dak moeten gaan, bijvoorbeeld: de volledige vervanging van het dak, zowel het onderdak als de dakpannen, met plaatsing van een dakraam²³⁹, de herstelling van het geraamte van het dak van een woning of de herstelling van het dak van een appartementsgebouw in de oorspronkelijke staat²⁴⁰. De volgende werkzaamheden werden daarom ook niet aanvaard als grove herstellingen aan het dak: de herstellingswerken aan een plat dak (roofing) en het plaatsen van vijftien dakpannen²⁴¹, het vervangen van een chien-assis²⁴², het plaatsen van daklijsten in pvc²⁴³, het vernieuwen van het zink aan de dakranden²⁴⁴ en de ontmossing van het dak²⁴⁵.

Daarnaast worden ook nog de volgend zaken als grove herstellingen aangezien: de plaatsing en hernieuwing van centrale verwarming²⁴⁶, het vervangen van het buitenschrijnwerk²⁴⁷, de installatie van sanitair en elektriciteitsvoorzieningen²⁴⁸, de

²³⁶ Vred. Elsené (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; vgl. Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116; Zie ook Vred. Marchienne-au-pont 17 april 1992, *JLMB* 1993, 1163, zie over dit vonnis J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) 1.I.5-9.

²³⁷ KG Verviers 1 oktober 1981, *J.L.* 1982, 7; Vred. St.-Joost-ten-Node 28 juni 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 41.

²³⁸ Zie Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227.

²³⁹ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

²⁴⁰ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T.App.* 2006, afl. 4, 50.

²⁴¹ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

²⁴² Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX.

²⁴³ Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290.

²⁴⁴ Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc.Koer.* 1995, 566.

²⁴⁵ Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.

²⁴⁶ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900; Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125; Vred. St.-Niklaas (I) 28 februari 1994, *T.Vred.* 1994, 365; Zie ook Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 142; Vgl. Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116.

²⁴⁷ Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251; Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125; S. GOEMINNE, *De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal in Het onroerend goed in de*

herstelling van het kelderplafond, de bekuiping van de kelder en het injecteren van de binnenmuren tegen vocht²⁴⁹, het vervangen van een garagepoort²⁵⁰, het vervangen van dakgoten²⁵¹ en de werken aan de gevelbekleding en terrassen van een appartementsgebouw²⁵².

Dat de beoordeling van die werken toch telkens een feitenkwestie is, blijkt uit het feit dat verschillende rechters de werken aan de gevel, evenals het schoonmaken ervan, en aan de terrassen van een appartementsgebouw niet beschouwen als grove herstellingen, maar als herstellingen tot onderhoud ten laste van de vruchtgebruiker²⁵³. Ook timmerwerken, waaronder mijn inziens ook de vervanging van het buitenschrijnwerk valt, zijn al als herstellingen tot onderhoud gekwalificeerd²⁵⁴. Over andere werken bestaat er daarentegen geen discussie. Zo worden alle schilderwerken, zowel binnen als buiten, van muren tot schrijnwerk, als herstellingen tot onderhoud aangezien²⁵⁵. Ook kleine herstellingen, zoals het herstellen, vervangen of vernissen van deuren, (nood)trappen, plafonds, vensters, parket, water- of andere putten of een lichtschakelaar, worden altijd ten laste van de vruchtgebruiker gelegd²⁵⁶. Daarnaast werden nog vele werken als herstellingen tot onderhoud bestempeld, zoals het onderhoud, het herstellen en het vernieuwen van een schoorsteen²⁵⁷, het plaatsen van een vast tapijt²⁵⁸ of een zonnetent²⁵⁹, het

praktijk, Mechelen, Kluwer, 2007, (XV.B-11) XV.B-51; zie ook Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 611.

²⁴⁸ Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

²⁴⁹ *Ibid.*

²⁵⁰ Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251.

²⁵¹ Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 611.

²⁵² Vred. St.-Joost-ten-Node 28 juni 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 41.

²⁵³ Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; Vred. Elsene (II) 3 januari 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 48; Vred. Vorst 7 juni 2002, *T.App.* 2006, afl. 4, 50.

²⁵⁴ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

²⁵⁵ Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc.Koer.* 1995, 566; Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473, nr. 885; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 218, nr. 548; zie ook Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251.

²⁵⁶ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; Vred. Elsene (II) 3 januari 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 48; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473, nr. 885; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 218, nr. 548; zie ook Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251.

²⁵⁷ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473, nr. 885; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 218, nr. 548; zie ook Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116.

²⁵⁸ Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.

²⁵⁹ Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290.

uitvoeren van voegwerken aan de stoep en de binnenkoer van een appartementsgebouw²⁶⁰, de herstelling van een centrale verwarmingsketel, de nieuwe bevloering van de ingang en het heraanleggen van een oprit van een garage in een appartementsgebouw²⁶¹, het herstellen of vervangen van toestellen op plaatsen zoals het verwarmingslokaal en de liften in een appartementsgebouw²⁶², het nakijken van een lift en waterpomp²⁶³ en alle werken die uitgevoerd moeten worden om te beantwoorden aan de wettelijke of reglementaire verplichtingen inzake brandveiligheid bij een hotelexploitatie^{264,265}.

51. Uit dit overzicht van rechtspraak en rechtsleer blijkt dat er niet echt werken zijn waarvan het verbazing opwekt dat ze als grove herstellingen dan wel als herstellingen tot onderhoud gekwalificeerd zijn. Dit ondanks het feit dat er verschillende wegen bewandeld worden om tot die kwalificatie te komen. Dat hoeft echter niet te verwonderen. In de eerste plaats is het onderscheid tussen de eerste en de tweede groep niet groot, beide steunen vooral op de in het cassatiearrest van 22 januari 1970 gegeven definitie van grove herstellingen. Als er zich hier al onderscheiden voordoen, dan zal dit zijn oorzaak vinden in de beoordelingsvrijheid van de individuele rechter. Het valt wel op dat rechters zich zelfs voor werken aan daken of ramen van woningen gaan baseren op het cassatiearrest van 22 januari 1970²⁶⁶, hoewel daarop in principe de limitatieve opsomming van artikel 606 BW wel nog van toepassing is, want die werken had de wetgever in 1804 wel voorzien²⁶⁷. Natuurlijk waren er in die zaken ook telkens andere herstellingswerken die beoordeeld moesten worden, waarvoor de door het Hof van Cassatie ontwikkelde criteria wel van toepassing zijn. Toch lijkt er een evolutie, gezien de recente rechtsleer, om in het algemeen van deze criteria te vertrekken en in het bijzonder

²⁶⁰ Vred. Vorst 7 juni 2002, *T.App.* 2006, afl. 4, 50.

²⁶¹ Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460.

²⁶² Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

²⁶³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 473, nr. 885; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 218, nr. 548.

²⁶⁴ Zoals bijvoorbeeld het aanschaffen en plaatsen van brandblusapparaten, een brandslangwagen, vuurbestendige wanden, brandladders en ventilators.

²⁶⁵ Cass. 29 mei 1990, *T.Not.* 1990, 406; Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290; zie hierover J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak zakenrecht (1989-1994)," *TPR.* 1995, (503) 628, nr. 90.

²⁶⁶ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc.Koer.* 1995, 566; Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251; anders Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX.

²⁶⁷ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-9.

enkel uit te gaan van de door het Hof gegeven definitie van grove herstellingen. Dat ook de rechtspraak die J. HANSENNE volgt niet voor afwijkingen zorgt ten opzichte van de eerste en de tweede groep kan op het eerste gezicht wel verwonderen, maar eigenlijk is dit ook goed te verklaren. In de meeste gevallen immers, zullen de werken die de vruchtgebruiker met de vruchten van zijn goed niet zal kunnen betalen juist die werken zijn die betrekking hebben op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw. Er zullen natuurlijk altijd wel gevallen zijn, waar het billijk zou zijn dat de rechtspraak deze opvatting zou volgen. Het is evenwel niet uitgesloten dat dit ook zal gebeuren, aangezien er toch rechtspraak is die met de financiële last van de herstellingswerken rekening houdt en dat zijn niet alleen diegene die zich uitdrukkelijk achter J. HANSENNE scharen. Zo kan immers betwist worden dat de werken aan het buitenschrijnwerk of de installatie van sanitair, elektriciteit en centrale verwarming of de vervanging van dakgoten werkelijk werken zijn met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw, hoewel de rechtspraak dit toch aanvaardt als grove herstellingen. De door het Hof van Cassatie gegeven definitie wordt dus niet altijd zo strikt toegepast.

52. De draagwijdte van artikel 606 BW zelf is, zoals gebleken is uit rechtspraak en rechtsleer, dus niet zo groot meer. Ze is geworden tot een richtlijn, al lijkt zelfs die rol overgenomen te zijn door de door het Hof van Cassatie ontwikkelde definitie van grove herstellingen.

Voor de vruchtgebruiker heeft dit tot gevolg dat er vooral gekeken moet worden naar het arrest van het Hof van Cassatie van 22 januari 1970 om vast te kunnen stellen welke herstellingen hij moet doen. De meerderheid van de rechtspraak en rechtsleer richt zich hoofdzakelijk op de door het Hof gegeven definitie van grove herstellingen om te oordelen ten laste van wie welke herstellingen zijn. De tegenbeweging rond J. HANSENNE die meer de nadruk legt op de kosten van de werken in verhouding tot de opbrengst van het vruchtgebruik, heeft er, hoewel ze een minderheid is, toch voor gezorgd dat er regelmatig met de hoge kostprijs van die werken rekening gehouden wordt, ook al staat dat niet altijd uitdrukkelijk in het vonnis of arrest vermeld.

In het algemeen kan gesteld worden dat, met betrekking tot een gebouw²⁶⁸, de

²⁶⁸ Dit zal ook het onroerend goed zijn waar het meeste onderhoud en herstellingen aan nodig zullen zijn. Aan een tuin of een veld zullen normaal gezien, met uitzondering van de afsluiting, bijna nooit grove herstellingen vereist zijn.

herstelling of vervanging van het dak in zijn geheel of toch van een aanzienlijk deel ervan, de vervanging en installatie van de centrale verwarmingsinstallatie, van sanitair en van elektriciteitsvoorzieningen, de vervanging van het buitenschrijnwerk, wat vooral neer zal komen op het raamwerk, en structurele werken aan muren en plafonds grove herstellingen zullen zijn²⁶⁹. Hoe dan ook zal het aan de rechter zijn om hier uiteindelijk over te oordelen. Omdat het voor de rechter vaak niet zo gemakkelijk is om uit te maken of het nu al dan niet om grove herstellingen gaat, zal hij best een beroep doen op een deskundige²⁷⁰. Het Hof van Cassatie heeft deze mogelijkheid ook uitdrukkelijk opgenomen in het arrest van 22 januari 1970.

53. Om discussies over de aard van bepaalde herstellingen te vermijden, is het uiteraard verstandig om in de vestigingsakte (contract, schenkingsakte²⁷¹ of testament²⁷²) hierover al een regeling uit te werken. Van de artikels 605 en 606 BW kan immers afgeweken worden²⁷³. Wat de meest billijke regeling is, hangt natuurlijk af van geval tot geval. Mogelijke bedingen kunnen bijvoorbeeld zijn dat de blote eigenaar alle kosten van onderhoud en herstelling zal dragen²⁷⁴, dat de blote eigenaar alle kosten van onderhoud en herstellingen zal dragen met uitzondering van deze die de wet en gebruiken gewoonlijk ten laste leggen van de huurder²⁷⁵, of met uitzondering van welbepaalde kosten van onderhoud en herstellingen, bijvoorbeeld deze die voortvloeien uit het onderhoud van de tuin evenals deze die veroorzaakt zijn door de fout van de vruchtgebruiker of door de fout van derden aan wie hij het gebruik afgestaan heeft²⁷⁶. Men zou ook de stelling van J. HANSENNE kunnen overnemen en bepalen dat de vruchtgebruiker enkel die herstellingen moet doen die in normale omstandigheden gedekt kunnen worden door het inkomen van het goed²⁷⁷. Natuurlijk kunnen ook alle herstellingen ten laste van de vruchtgebruiker

²⁶⁹ Dit komt overeen met de werken die door de fiscale administratie als grove herstellingen beschouwd worden, <http://www.ruling.be/20070208-DVB-vruchtgebruik.pdf>.

²⁷⁰ Hebben een beroep gedaan op een deskundige: Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622; Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.

²⁷¹ Zie H. DE DECKER, C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 13, nr. 18.

²⁷² Zie J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79.

²⁷³ Zie *supra* nr. 45.

²⁷⁴ S. SNAET, *Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning in Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, (II.7-1) II.7-7.

²⁷⁵ J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79; H. DE DECKER, C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 14.

²⁷⁶ H. DE DECKER, C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 14.

²⁷⁷ J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79.

gelegd worden²⁷⁸. In principe kan alles overeengekomen worden, zo lang de instandhouding van het aan het vruchtgebruik onderworpen onroerend goed niet in gevaar komt²⁷⁹. Zo kan ook overeengekomen worden dat de vruchtgebruiker alle herstellingen zal moeten doen, maar dat de kosten ervan gedeeld zullen worden of kan er een lijst opgemaakt worden van werken die ten laste komen van de blote eigenaar, respectievelijk de vruchtgebruiker. Persoonlijk vind ik het beding dat overeenstemt met de stelling van J. HANSENNE het meest billijk, al blijft in dat geval natuurlijk de vraag wat de grootte van het inkomen van het vruchtgebruik is ten aanzien waarvan de herstellingsverplichting beoordeeld wordt.

54. In het belang van de vruchtgebruiker wordt er in de vestigingsakte best ook een bepaling opgenomen die aangeeft wat er moet gebeuren als het onroerend goed teniet gaat door toeval of door ouderdom. Bijvoorbeeld door een overstroming of doordat het zich bij aanvang van het vruchtgebruik al in zo een slechte staat bevond dat de instorting niet voorkomen kon worden²⁸⁰. In principe zal zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar niet gehouden zijn om het goed weer op te bouwen (art. 607 BW), maar dit is natuurlijk nefast voor de vruchtgebruiker, aangezien zijn recht verdwijnt (art. 617, 6^{de} lid BW) of vermindert en zo dus ook zijn inkomen of genot dat hij ervan had. Indien het goed echter ingestort is omdat de vruchtgebruiker zijn verplichting tot het doen van de nodige herstellingen tot onderhoud niet vervuld heeft, dan zal hij toch gehouden zijn om het weer op te bouwen. Hetzelfde geldt voor de blote eigenaar als de instorting te wijten is aan zijn verzuim om grote herstellingen te doen²⁸¹.

²⁷⁸ H. DE DECKER, C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 14; zie ook P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 157; D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *Not.Fisc.M.* 2006, (191) 206; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 64-65.

²⁷⁹ Hoewel het niet meer aanzien wordt als een essentieel kenmerk van vruchtgebruik gelet op het feit dat vruchtgebruik ook op verbruikbare zaken gevestigd kan worden (zie supra nr. 2), gaat dit niet op voor een onroerend goed, de vruchtgebruiker zal dit altijd moeten teruggeven. H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 64. Zie ook *infra* nr. 66.

²⁸⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 476, nr. 885; zie ook Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635, in casu was er sprake van een storm.

²⁸¹ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-10-I.I.5-11.

iii. Uitvoering van de herstellingswerken

55. Als het eenmaal duidelijk is om welk soort herstellingen het gaat, stelt zich de vraag naar de uitvoering ervan. Op het eerste gezicht biedt de wettekst hierop een duidelijk antwoord. Artikel 605 BW bepaalt immers dat de vruchtgebruiker verplicht is om de herstellingen tot onderhoud te doen en dat de grove herstellingen ten laste blijven van de eigenaar. Een logische analyse hiervan zou tot de conclusie moeten leiden dat zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar spontaan de op hen wegende herstellingen zullen moeten doen. Dit blijkt evenwel niet zo te zijn.

56. Met betrekking tot de vruchtgebruiker doet er zich nochtans geen enkel probleem voor. Geheel overeenkomstig de wet zal hij uit zichzelf de nodige herstellingen tot onderhoud moeten uitvoeren. Indien hij dit niet doet, zal de blote eigenaar hem hiertoe kunnen doen veroordelen, deze hoeft immers niet altijd onmiddellijk een beroep te doen op de zware sanctie voorzien in artikel 618 BW, de vervallenverklaring van het recht van vruchtgebruik²⁸². Wanneer de vruchtgebruiker hier echter geen gehoor aan geeft, zal dit waarschijnlijk toch aanleiding geven tot het verval van zijn recht, aangezien de weigering om het goed te onderhouden als een misbruik ervan beschouwd kan worden²⁸³.

De blote eigenaar kan ook zelf de herstellingen tot onderhoud doen. De kosten hiervan zal hij wel kunnen terugvorderen van de vruchtgebruiker. Als hij de vruchtgebruiker immers kan dwingen om deze herstellingen te doen, dan kan hij zeker de kosten die hij gemaakt heeft om deze werken zelf te verrichten op de vruchtgebruiker verhalen²⁸⁴.

Na afloop van het vruchtgebruik zal de blote eigenaar in elk geval nog altijd een schadevergoeding kunnen eisen van de vruchtgebruiker voor de schade die het goed door diens gebrekkig onderhoud geleden heeft²⁸⁵. Een schadevergoeding in de loop van het vruchtgebruik zal in principe niet mogelijk zijn, aangezien de blote eigenaar nog geen schade geleden heeft. Dit zal pas kunnen blijken bij de

²⁸² Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 476-477, nr. 886; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 37.

²⁸³ Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 477, nr. 886.

²⁸⁴ M. DESMARE, "Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit" (noot onder Bergen 1 maart 2004), *JLMB* 2006, (694) 699.

²⁸⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 477, nr. 886.

beëindiging van het recht en tot op dat moment kan de vruchtgebruiker nog alle mogelijke schade ongedaan maken. Indien echter al tijdens het vruchtgebruik duidelijk zou zijn dat dit niet meer mogelijk is en dat de schade dus definitief is, zal een schadevergoeding wel al onmiddellijk mogelijk zijn²⁸⁶.

57. Op het eerste gezicht is artikel 605 BW ook duidelijk wat de verplichting tot het uitvoeren van de grove herstellingen betreft: deze zijn ten laste van de blote eigenaar.

Niets staat de blote eigenaar dan ook in de weg om uit eigen beweging de benodigde grove herstellingen te verrichten. Logischerwijs zal hij de vruchtgebruiker niet kunnen dwingen om bij te dragen in de kosten, omdat de wet deze herstellingen enkel aan hem ten laste legt en niet aan de vruchtgebruiker²⁸⁷. De vruchtgebruiker zal wel geen schadevergoeding kunnen eisen voor eventueel ondergane hinder of ongemak²⁸⁸. Deze herstellingswerken zullen dan ook best in overleg met de vruchtgebruiker plaatsvinden.

Wat echter indien de blote eigenaar de grove herstellingen niet uit eigen wil uitvoert? Kan de vruchtgebruiker hem hiertoe dan dwingen, zoals omgekeerd het geval is als hij zelf zijn onderhoudsverplichting niet nakomt? In tegenstelling tot wat de wettekst op zich lijkt te zeggen, wordt er traditioneel aangenomen dat de vruchtgebruiker dit niet kan en dat hij dus geen recht heeft op de uitvoering van grove herstellingen²⁸⁹. Dit heeft natuurlijk grote gevolgen voor de vruchtgebruiker, hoewel er aan zijn eigen verplichtingen niets verandert. Hij blijft enkel gehouden tot de herstellingen tot onderhoud. Dat hij de blote eigenaar niet kan dwingen om de grove herstellingen te doen, impliceert dus niet dat hij ze dan zelf moet uitvoeren. Nochtans zal de vruchtgebruiker in vele gevallen bijna verplicht zijn om dat toch te doen, wil hij zijn eigen recht handhaven²⁹⁰. Een onroerend goed en zeker een gebouw is immers niet immuun voor de tand des tijds. En zelfs een goed onderhoud

²⁸⁶ H. DE PAGE, *Traité*, 271, nr. 335 E; A. DE BRABANDERE, *Usufruit, usage, habitation* in *Répertoire Notarial, Tome II, Les Biens*, Brussel, Larcier, 1977, 90, nr. 182.

²⁸⁷ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 215, nr. 202; *Contra* R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 220-221, nr. 556.

²⁸⁸ H. DE PAGE, *Traité*, 284, nr. 349; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 221, nr. 556.

²⁸⁹ Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE; Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Rb. Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227; Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 213, nr. 202.

²⁹⁰ N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS en C. MOSTIN, "Examen de jurisprudence (1989-98) - Les biens", *RCJB* 2000, (291) 433, nr. 186.

kan niet alle slijtage die met de ouderdom van een onroerend goed gepaard gaat, voorkomen of verhelpen. Hiertoe zullen grove herstellingen vereist zijn, zoals bijvoorbeeld de vervanging van een lekkend dak of van verrotte ramen. Indien de vruchtgebruiker de blote eigenaar dus niet kan dwingen om die herstellingen te doen, dan zal hij bijna niet anders kunnen dan ze zelf uit te voeren, met alle financiële gevolgen van dien, als hij nog (ten volle) van zijn recht wil kunnen genieten.

Die financiële gevolgen kunnen, afhankelijk natuurlijk van het bedrag van de werken en het vermogen van de vruchtgebruiker, heel zwaar doorwegen. Volgens de traditionele strekking zal de vruchtgebruiker immers ook de kosten van de grove herstellingen die hij gedaan heeft niet kunnen terugvorderen van de blote eigenaar zolang het vruchtgebruik niet beëindigd is²⁹¹. Pas als het vruchtgebruik een einde genomen heeft, zal hij recht hebben op een vergoeding. Dat hij die herstellingskosten niet definitief moet dragen is maar logisch, aangezien de wet de grove herstellingen ten laste legt van de blote eigenaar. Hij zal volgens deze strekking echter niet (noodzakelijk) zijn gemaakte kosten terugbetaald krijgen, het bedrag van de vergoeding zal namelijk maar gelijk zijn aan de meerwaarde die het goed verkregen heeft door die grove herstellingen²⁹². Enkel indien de meerwaarde gelijk is aan of meer bedraagt dan de werkelijke kosten, zal de vruchtgebruiker recht hebben op een vergoeding die even groot is als zijn gedane uitgaven. Het vergoedingsrecht van de vruchtgebruiker wordt immers meestal gegrond op de theorie van de verrijking zonder oorzaak²⁹³. Doorgaans zal de meerwaarde – de verrijking van de blote eigenaar – evenwel lager zijn dan de herstellingskosten – de verarming van de vruchtgebruiker – zodat ingevolge de theorie van de verrijking zonder oorzaak, de blote eigenaar in de meeste gevallen enkel de meerwaarde – het laagste van beide bedragen – zal moeten vergoeden²⁹⁴. J. HANSENNE levert hier, in navolging van onder andere H. DE PAGE, terecht kritiek op, want eigenlijk verarmt de vruchtgebruiker zich niet zonder oorzaak, hij wil immers door de grove

²⁹¹ Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 491, nr. 24.

²⁹² Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE.

²⁹³ Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE.; H. DE PAGE, *Traité*, 285, nr. 349; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 493, nr. 25; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 53; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 89.

²⁹⁴ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 493, nr. 25, voetnoot 90.

herstellingswerken zijn recht handhaven²⁹⁵. J. HANSENNE stelt daarentegen dat beter de theorie van de uitgaven ('*la théorie des impenses*') gehanteerd moet worden. Deze leidt tot hetzelfde resultaat, maar via een juridisch betere weg²⁹⁶.

De beoordeling hiervan gebeurt na afloop van het vruchtgebruik²⁹⁷. Dit betekent dan ook dat de vruchtgebruiker geen recht zal hebben op een vergoeding als de door hem gedane grove herstellingen geen meerwaarde hadden of als de meerwaarde al verloren gegaan is bij het einde van het vruchtgebruik. Om bewijsmoeilijkheden te vermijden, is het de vruchtgebruiker aan te raden om, voordat hij die werken laat uitvoeren, op tegensprekelijke wijze zowel een staat te laten opmaken als de noodzaak tot de herstellingswerken te laten vaststellen door een expert, zodanig dat op het einde van het vruchtgebruik de meerwaarde van de gedane herstellingen gemakkelijker bewezen kan worden²⁹⁸.

Deze regeling heeft het toch wel spijtige gevolg dat de vruchtgebruiker vaak zelf die vergoeding niet meer zal ontvangen, aangezien het vruchtgebruik in de meeste gevallen voor de duur van het leven van de vruchtgebruiker gevestigd is en dus pas eindigt bij zijn overlijden, zodat de kosten van die grove herstellingen vanuit zijn oogpunt eigenlijk definitief door hem gedragen zullen worden²⁹⁹. De vordering zal na zijn overlijden wel overgaan op zijn erfgenamen, zodat de uitgaven voor de grove herstellingen toch niet volledig verloren zijn voor het familievermogen. Zoals ook de vruchtgebruiker bij leven, zullen zijn erfgenamen een retentierecht hebben op het aan het vruchtgebruik onderworpen onroerend goed, zolang dat de blote eigenaar de vergoeding niet uitgekeerd heeft³⁰⁰.

Tegen deze vergoedingswijze is er wel altijd kritiek geweest. Er waren auteurs die stelden dat de vruchtgebruiker, niettegenstaande dat hij de blote eigenaar niet tot de uitvoering van de grove herstellingen kon dwingen, toch, indien hij zelf die herstellingen gedaan had, zijn daartoe gedane kosten onmiddellijk en voor het

²⁹⁵ H. DE PAGE, *Traité*, 285, nr. 349; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 493, nr. 25; zie ook J. HANSENNE, noot onder Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, (68) 71-73, nr. 8-10; C. VERVLiet, noot onder Brussel 9 november 1994, *TBBR* 1996, (454) 455, nr. 3.3.

²⁹⁶ Zie J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 494-495, nr. 26; zie over de theorie van de uitgaven *infra* nr. 85.

²⁹⁷ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 493, nr. 25; N. VERHEYDEN-JEANMART, P. COPPENS en C. MOSTIN, "Examen de jurisprudence (1989-98) - Les biens", *RCJB* 2000, (291) 433, nr. 186.

²⁹⁸ KG Verviers 1 oktober 1981, *J.L.* 1982, 7; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-12.

²⁹⁹ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak zakenrecht (1989-1994)", *TPR.* 1995, (503) 629, nr. 91.

³⁰⁰ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 215, nr. 202.

gehele bedrag van de blote eigenaar kon terugvorderen³⁰¹. Terecht werd gesteld dat het recht op onmiddellijke terugbetaling van die herstellingskosten niet gepaard kon gaan met de opvatting dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar niet kon dwingen tot het doen van de grove herstellingen. Dit zou er immers op neerkomen dat men indirect zou toestaan wat men expliciet niet toegelaten heeft³⁰². Andere auteurs betwistten niet het ogenblik van uitkering, maar wel de grootte ervan. Zij meenden namelijk dat de vruchtgebruiker recht had op de volledige terugbetaling van zijn werkelijk gedane uitgaven en niet enkel op de meerwaarde³⁰³. Ook deze opvatting bleef echter een minderheidsopvatting.

Gelukkig voor de vruchtgebruiker wordt deze traditionele opvatting niet door iedereen aanvaard en is er een recentere strekking die hem wel het recht geeft om van de blote eigenaar de uitvoering van de nodige grove herstellingen te eisen en dus ook het recht om, indien hij zelf die werken gedaan mocht hebben, onmiddellijk de volledige kost ervan van de blote eigenaar terug te vorderen.

Deze tweede opvatting geeft natuurlijk een heel andere draagwijdte aan artikel 605 BW. Het zal voor de vruchtgebruiker dan ook van belang zijn om te weten welke van beide strekkingen de meerderheidsstrekking is, zodat hij weet waaraan hij zich in de praktijk kan verwachten. Alvorens dit vast te stellen, is het nuttig om beide strekkingen eerst kort te bespreken en met elkaar te vergelijken.

58. Wat zijn nu de argumenten van de traditionele strekking op basis waarvan uit artikel 605 BW afgeleid wordt dat de wetgever gewild heeft dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar niet kan dwingen om de grove herstellingen te doen, noch onmiddellijk een vergoeding voor die herstellingswerken kan vorderen als hij ze op eigen kosten uitgevoerd heeft³⁰⁴?

Ten eerste steunt men zich op de wettekst zelf. Artikel 605 BW *verplicht* de vruchtgebruiker immers om de herstellingen tot onderhoud te doen, daar waar de grove herstellingen enkel *ten laste blijven* van de blote eigenaar en deze dus niet

³⁰¹ Zie KG Verviers 1 oktober 1981, J.L. 1982, 7; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 488, nr. 22.

³⁰² J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 488, nr. 22.

³⁰³ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 215, nr. 202.

³⁰⁴ Zie J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 485-486, nr. 20; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 477-479, nr. 887.

verplicht wordt om ze ook effectief uit te voeren³⁰⁵. Ook de plaats van artikel 605 BW in de wet is van belang. Het bevindt zich immers onder de afdeling getiteld 'verplichtingen van de vruchtgebruiker', zodat het ook alleen maar verplichtingen van de vruchtgebruiker regelt en er dus geen enkele verplichting voor de blote eigenaar uit afgeleid kan worden³⁰⁶.

Ten tweede wijst men op de oorsprong van het vruchtgebruik, met name het feit dat het aanvankelijk een persoonlijke erfdiensbaaerheid was. Erfdiensbaaerheden verplichten nooit om iets te doen, de titularis van het 'lijdend erf' moet de last daarop enkel ondergaan³⁰⁷. De blote eigenaar zal de vruchtgebruiker dus enkel moeten *laten* genieten, maar niet *doen* genieten³⁰⁸. Van zakelijke rechten in het algemeen heeft men trouwens altijd al aangenomen dat ze passiviteit van de blote eigenaar tot gevolg hebben, dit in tegenstelling tot persoonlijke rechten, zoals huur, dat eigenlijk een schuldvordering is tegen de verhuurder, zodat deze wel tot presteren gedwongen kan worden³⁰⁹.

Ten derde beroepen ze zich op artikel 600 BW, dat bepaalt dat de vruchtgebruiker het goed moet nemen in de staat waarin het zich bevindt. De vruchtgebruiker kan van de eigenaar dus niet eisen dat hij voorafgaandelijk aan het vruchtgebruik grove herstellingen uitvoert, zodat hij dat *a fortiori* ook niet tijdens de duur van het vruchtgebruik kan³¹⁰.

Ten vierde halen ze artikel 607 BW aan, overeenkomstig hetwelk de blote eigenaar niet gehouden is om terug op te bouwen wat door ouderdom tenietgegaan is. Een onroerend goed, zo stellen ze, gaat maar teniet door ouderdom ingevolge een gebrek aan grove herstellingen, dus als de blote eigenaar er niet toe gehouden is om terug op te bouwen wat vergaan is door ouderdom, dan kan hij er bijgevolg ook niet toe verplicht worden om de grove herstellingen te doen³¹¹.

³⁰⁵ Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214-215, nr. 202.

³⁰⁶ Rb. Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

³⁰⁷ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.5-11.

³⁰⁸ Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, afl. 16, 692, noot M. DESMARÉ; Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

³⁰⁹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 169-170, nr. 144; H. DE PAGE, *Traité*, 154, nr. 189.

³¹⁰ Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63; Rb. Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227; Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47.

³¹¹ Rb. Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227.

Ten slotte wordt er ook nog op de billijkheid gewezen³¹². Het kan namelijk moeilijk als redelijk beschouwd worden dat de blote eigenaar zware herstellingskosten moet dragen terwijl hij vooreerst niet kan genieten van de opbrengst van het vruchtgebruik, daarnaast de kans bestaat dat hij het goed nooit zelf in volle eigendom zal hebben en het daarenboven ook goed mogelijk is dat het onroerend goed de meerwaarde die het door de grove herstellingen verkregen heeft alweer verloren is tegen de tijd dat de blote eigenaar weer de volle eigendom bekommt.

59. Zoals gezegd bestaat er echter ook een andere, meer recente, strekking die meent dat de wetgever de vruchtgebruiker het recht op de uitvoering van grove herstellingen, of de vergoeding ervan, door de blote eigenaar tijdens het vruchtgebruik niet heeft willen ontzeggen. Wat is nu hun kritiek op de traditionele opvatting en waarop stoelen zij hun stelling dan³¹³?

In de eerste plaats wijzen ze het lexicologische argument waarop men zich in de traditionele opvatting beroept af³¹⁴. Het Burgerlijk Wetboek gebruikt de bewoording 'ten laste' immers steeds om een werkelijke verplichting aan te duiden³¹⁵. 'Ten laste' en 'verplichting' kunnen in het Burgerlijk Wetboek dus als synoniemen van elkaar beschouwd worden, zodat de tekst van artikel 605 BW veeleer een argument vóór dan tegen het toekennen van een recht op grove herstellingen voor de vruchtgebruiker is.

Hetzelfde kan gesteld worden met betrekking tot artikel 607 BW. Wat is de betekenis van dit artikel immers nog als de blote eigenaar toch nooit tot de grove herstellingen gedwongen kan worden³¹⁶? Juist het feit dat de blote eigenaar niet gehouden is om weer op te bouwen wat ingestort is door ouderdom, maakt dat hij dus wel gedwongen zal mogen worden tot het doen van de grove herstellingen om zo de instorting en het verlies van het recht van vruchtgebruik te vermijden.

³¹² *Ibid.*

³¹³ Zie J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 486-487, nr. 20; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 480-485, nr. 888.

³¹⁴ Rb. Luik 15 september 1995, onuitg., zie M. DESMARE, "Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit" (noot onder Bergen 1 maart 2004), *JLMB* 2006, (694) 703.

³¹⁵ Zie art. 655 BW, het in 1924 afgeschatte artikel 664 en art. 1248 BW. Zie ook art. 644 en 682 BW, de Franstalige versie van deze artikelen spreekt immers van 'à la charge' daar waar de Nederlandstalige tekst het woord 'verplichting' gebruikt. Bovendien gebruikt het Hof van Cassatie in het reeds aangehaalde arrest van 22 januari 1970 de bewoording 'ten laste' om zowel op de herstellingsverplichting van de blote eigenaar als van de vruchtgebruiker te wijzen. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 480, nr. 888, voetnoot 312.

³¹⁶ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 476, nr. 885.

Vruchtgebruik kan daarnaast ook niet beschouwd worden als een (persoonlijke) erfdienstbaarheid. Beide groepen verschillen hiervoor te veel van elkaar en daarenboven is het bestaan van persoonlijke erfdiensbaarheden ook uitdrukkelijk door de wetgever afgewezen, met name in artikel 686 BW³¹⁷. Hieruit kan dus niet afgeleid worden dat de blote eigenaar de vruchtgebruiker enkel maar moet *laten* genieten, zonder ooit tot een positieve handeling verplicht te kunnen worden. Ook het feit dat vruchtgebruik een zakelijk recht is, kan dit, in tegenstelling tot wat meestal aangenomen wordt³¹⁸, niet tot gevolg hebben³¹⁹. Een zakelijk recht doet immers wel positieve verplichtingen ontstaan in het hoofd van de vestiger³²⁰. Met betrekking tot vruchtgebruik wordt dit uitgedrukt in artikel 599, 1^{ste} lid BW. Dit artikel legt de blote eigenaar namelijk de verplichting op om “*noch door zijn daad, noch op enige andere wijze aan de rechten van de vruchtgebruiker afbreuk [te] doen*” (eigen onderstreping). Dit is geen middelen- maar wel een resultaatsverbintenis voor de blote eigenaar³²¹. Hij zal zich dus niet alleen moeten onthouden van elke actieve handeling die tot een stoornis van het recht van vruchtgebruik aanleiding kan geven, maar ook van elke passieve houding die tot hetzelfde negatieve resultaat kan leiden. De blote eigenaar zal bijgevolg de verplichtingen die de wet hem oplegt, zoals het doen van grove herstellingen, moeten naleven, wil hij geen inbreuk maken op het genotsrecht van de vruchtgebruiker³²². De vruchtgebruiker en de blote eigenaar worden dus niet meer als twee totaal vreemden ten opzichte van elkaar gezien³²³. Hun beider rechten en plichten staan in correlatie tot elkaar, zodat ieders handelen of niet handelen de ander in zijn recht beïnvloedt, wat dan weer gevolgen teweegbrengt met betrekking tot hun eigen recht³²⁴. Ze hebben beiden

³¹⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 160, nr. 202.

³¹⁸ Zie bijvoorbeeld Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, afl. 16, 692, noot M. DESMARÉ; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ; P. VITS, “Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten”, (11) 27, nr. 59.

³¹⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 339-340, nr. 842.

³²⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 339-340, nr. 842; C. VERVLiet, noot onder Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, (454) 457, nr. 4; V. SAGAERT, “Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning” in Postuniversitaire cyclus Willy Delva, *Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, (1) 24, nr. 42.

³²¹ H. DE PAGE, *Traité*, 319, nr. 385.

³²² Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80; Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622; zie ook Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46; zie ook H. DE PAGE, *Traité*, 282, nr. 348.

³²³ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSSEN, “Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)”, *TPR* 2009, (1113) 1510, nr. 417; zie ook A. VERBEKE, “Creatief met vruchtgebruik”, *T.Not.* 1999, (530) 537, nr. 20-22.

³²⁴ Zie Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46.

dus niet enkel rechten en verplichtingen ten opzichte van de zaak, maar ook ten opzichte van elkaar³²⁵. Het kan dus niet zo zijn, zoals in de traditionele opvatting wel het geval is, dat de ten volle uitoefening van het vruchtgebruik afhankelijk is van de goede wil van de blote eigenaar³²⁶.

Er wordt ook op gewezen dat een andere interpretatie van artikel 599, 1^{ste} lid en 605 BW eveneens de beheersrechten van de vruchtgebruiker zou kunnen beïnvloeden en beperken. Indien het onroerend goed waarop het vruchtgebruik gevestigd is, bijvoorbeeld verhuurd is³²⁷, zal de vruchtgebruiker moeten instaan voor de verhuurdersverplichtingen³²⁸. Dit betekent bijgevolg dat de huurder de vruchtgebruiker kan dwingen om de benodigde grove herstellingen aan het goed uit te voeren, zelfs als de huurder de blote eigenaar is (art. 1719-1720 jo. 1754-1756 BW). Mocht de vruchtgebruiker zich dan niet kunnen beroepen op artikel 599, 1^{ste} lid en 605 BW om zich hieraan te onttrekken, dan heeft dit tot gevolg dat hij niet zal kunnen verhuren, tenzij hij aanvaardt dat hij de grove herstellingen zelf zal moeten uitvoeren.

Het mag niet verbazen dat artikel 599, 1^{ste} lid BW het belangrijkste argument is van deze strekking en tevens de grootste kritiek op de traditionele opvatting, die dit artikel compleet over het hoofd ziet. Er worden echter nog argumenten aangehaald.

Zo zou volgens R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE ook uit de wetsgeschiedenis blijken dat de blote eigenaar steeds daadwerkelijk de grove herstellingen moest uitvoeren. Zij verwijzen hiertoe naar de interpretatie die gegeven werd aan art. 262 van de Gewoonte van Parijs dat de wetgever voor ogen stond bij de opmaak van artikel 605 en 606 BW, volgens dewelke de *douairière* de erfgenamen van de man kon verplichten tot het doen van de belangrijkste herstellingen³²⁹.

³²⁵ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1510, nr. 417.

³²⁶ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

³²⁷ Dit kan al van bij de aanvang van het vruchtgebruik zo zijn, maar de vruchtgebruiker kan ook zelf de huur toestaan (art. 595 BW).

³²⁸ Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; Vred. Ath 2 december 1968, *J.T.* 1969, 107.

³²⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 480, nr. 888, voetnoot 313.

Daarnaast haalt ook deze strekking billijkheidsargumenten aan om haar stelling kracht bij te zetten^{330,331}. Het kan namelijk toch niet als redelijk beschouwd worden dat de vruchtgebruiker, die enkel de vruchten van het goed geniet, om zijn recht te kunnen handhaven, herstellingen zal moeten doen waarvan de kosten beschouwd worden als kosten ten laste van het kapitaal^{332,333}. Hier anders over oordelen, zal tot gevolg hebben dat het doel van het vruchtgebruik in de meeste gevallen, met name voorzien in het levensonderhoud van de vruchtgebruiker³³⁴, in gevaar kan komen³³⁵. De vruchtgebruiker zal immers met de opbrengst van zijn vruchtgebruik de herstellingen die nodig zijn om zijn genot te handhaven niet kunnen verrichten, zodat uiteindelijk, indien hij uit zichzelf niet voldoende vermogend is, het onroerend goed zal vervallen en hij niet alleen zijn genot, maar ook zijn levensonderhoud verliest. Dit kan toch allerminst de bedoeling geweest zijn van de wetgever, zeker in het licht van het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW).

Bovendien kan het billijkheidsargument van de traditionele opvatting luidens dewelke het onredelijk is dat de meerwaarde die het onroerend goed ingevolge de

³³⁰ Rb. Verviers, onuitg., hervormd door Luik 28 juni 1985 (*Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE); Rb. Luik 15 september 1995, onuitg., zie M. DESMARE, "Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit" (noot onder Bergen 1 maart 2004), *JLMB* 2006, (694) 703.

³³¹ Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46. In casu stelt de rechter vast dat de verplichtingen van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar correlatief en symmetrisch zijn en dat hij dus niet kan begrijpen waarom de blote eigenaar niet tot het einde van het vruchtgebruik moet wachten om de vruchtgebruiker te dwingen tot het doen van de herstellingen tot onderhoud of om toestemming te kunnen krijgen om die in zijn plaats te doen of om de vervallenverklaring te vorderen, daar waar de vruchtgebruiker die zich in de tegenovergestelde situatie bevindt, wel tot het einde moet wachten om zijn rechten te doen gelden.

³³² Zie immers de definitie van het Hof van Cassatie van grove herstellingen: grove herstellingen zijn "de grove vernieuwings- en verbouwingswerken met het oog op de algemene stevigheid en de instandhouding van het gehele gebouw, die werkelijk uitzonderlijk zijn in het bestaan zelf van het eigendom en waarvan de kosten normaal van het kapitaal worden afgenomen" (eigen onderstreping) (Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460).

³³³ De blote eigenaar beschikt, zoals de traditionele strekking terecht opmerkt, niet over de vruchten van het vruchtgebruik, maar hij kan wel, mocht het nodig zijn om de grove herstellingen te financieren, zijn blote eigendom in hypotheek geven. Dit is een belangrijk argument, aangezien de waarde van het onroerend goed veel sneller stijgt dan de huurinkomsten. De hypotheekwaarde van de blote eigendom is daarenboven ook hoger dan die van het vruchtgebruik, aangezien de hypotheek na afloop van het vruchtgebruik er een wordt op de volle eigendom van het goed; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 483, nr. 888, voetnoot 322.

³³⁴ Dit is zeker zo met betrekking tot het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW). N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 50-51.

³³⁵ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

grove herstellingen verkregen heeft, verdwenen kan zijn op het ogenblik van het eindigen van het vruchtgebruik, ook weerlegd worden. De vruchtgebruiker zal het goed immers als een goed huisvader moeten beheren, wat impliceert dat hij de meerwaarde die ontstaat naar aanleiding van herstellingswerken zal moeten handhaven. Hij moet het goed namelijk niet teruggeven in exact dezelfde staat als waarin hij het ontvangen heeft, maar wel in een staat na een normaal en zorgvuldig beheer. Bijgevolg zal de vruchtgebruiker het verlies van die meerwaarde, dat een andere oorzaak kent dan de normale slijtage, bij het einde van het vruchtgebruik moeten vergoeden. Om zijn rechten veilig te stellen, zal de blote eigenaar best nadat hij de werken uitgevoerd heeft een staat laat opmaken, zodat hij kan bewijzen in welke toestand het goed zich na zijn herstellingen bevond.

Ten slotte ziet deze strekking een bevestiging van haar stelling dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar kan dwingen de grove herstellingen te doen in het feit dat derden dit kunnen. Zo wordt er bijvoorbeeld aangenomen dat, in geval van mede-eigendom, een mede-eigenaar de blote mede-eigenaar kan dwingen om, overeenkomstig zijn aandeel in de mede-eigendom, bij te dragen in de grove herstellingen³³⁶. Doordat de vruchtgebruiker vaak ook nog voor een deel volle eigenaar is van het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik rust, zal hij, zelfs onder de traditionele opvatting, toch de blote eigenaar tot een onmiddellijke bijdrage in de benodigde grove herstellingen kunnen dwingen. Dit maakt het volgen van de traditionele opvatting in dit geval dus volledig zinloos³³⁷.

60. Uit de argumentaties van beide stellingen blijkt dat alles draait om de vraag of de blote eigenaar de vruchtgebruiker enkel moet *laten* genieten of dat hij ook tot positieve handelingen gehouden is. Het zwaartepunt van beide argumentaties ligt dan ook respectievelijk op het feit dat het vruchtgebruik een zakelijk recht is, wat impliceert dat de blote eigenaar nergens toe gedwongen kan worden (traditionele opvatting) en op artikel 599, 1^{ste} lid BW, dat de blote eigenaar oplegt om "noch door zijn daad, noch op enige andere wijze aan de rechten van de vruchtgebruiker afbreuk [te] doen" (recentere opvatting). De andere aangehaalde argumenten spelen daartoe slechts een ondersteunende rol.

³³⁶ Voor andere voorbeelden zie R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 484-485, nr. 888.

³³⁷ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1066.

Beide strekkingen staan, zoals ook blijkt uit hun aangehaalde argumenten, loodrecht tegenover elkaar. Het is bijgevolg onmogelijk dat ze allebei naast elkaar kunnen bestaan. De vraag is dus welke de correcte is, welke de wetgever gewild heeft. Welnu, uit het overzicht van de argumenten van beide strekkingen kan mijn inziens vastgesteld worden dat de meer recente strekking alle argumenten van de traditionele kan weerleggen of toch op zijn minst even krachtige tegenargumenten kan geven, met als summum artikel 599, 1^{ste} lid BW, waarop de traditionele strekking eigenlijk geen antwoord heeft. Ik ben dan ook van mening dat de tweede, meer recente strekking, diegene is die gevolgd moet worden. Zeker als artikel 599, 1^{ste} lid en 605 BW samen gelezen worden, is het overduidelijk dat de wetgever gewild heeft dat de blote eigenaar de vruchtgebruiker niet in zijn recht mag storen en daarvoor dan ook de grove herstellingen moet doen. Een andere uitleg geven aan deze artikels, zoals de traditionele opvatting doet, miskent ontegensprekelijk de wettekst en lijkt dan ook echt gezocht te zijn.

De rechtbank van eerste aanleg van Gent stelt in een vonnis van 10 juni 2003³³⁸ dan ook terecht vast dat als artikel 605, 2^{de} lid BW met redelijkheid en gezond verstand gelezen wordt, er geen andere conclusie getrokken kan worden dan dat de blote eigenaar tot de uitvoering van de grove herstellingen gedwongen kan worden.

De recentere opvatting impliceert, zoals gezegd, niet alleen dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar kan dwingen tot het doen van de grove herstellingen. Als hij dat immers kan, dan kan hij ook, indien hij op eigen kosten de grove herstellingen gedaan heeft, onmiddellijk en voor de volledige som, de kosten ervan van de blote eigenaar terugvorderen³³⁹. Zoals de traditionele strekking aannemen dat de vruchtgebruiker pas op het einde van zijn vruchtgebruik een vergoeding kan krijgen, die dan nog maar enkel gelijk is aan de meerwaarde die het goed op dat moment nog heeft door die herstellingen, komt namelijk neer op een uitholling van artikel 605, 2^{de} lid BW. Dit stelt duidelijk dat de grove herstellingen ten laste zijn van de blote eigenaar, wat, zoals de rechtbank van eerste aanleg van Gent in hetzelfde vonnis van 10 juni 2003 terecht opmerkt, weinig anders kan betekenen dan dat de financiële last van de herstellingen bij de blote eigenaar moet liggen. Het Hof van Beroep van Brussel stelt daarenboven eveneens terecht dat het totaal geen zin heeft om aan de vruchtgebruiker een recht op vergoeding toe te kennen op het

³³⁸ Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622.

³³⁹ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 488, nr. 22.

einde van het vruchtgebruik, aangezien in de meeste gevallen het vruchtgebruik eindigt door de dood van de vruchtgebruiker³⁴⁰.

61. Belangrijk voor de praktijk en dus ook voor de vruchtgebruiker is natuurlijk te weten hoe rechtspraak en rechtsleer tegenover beide strekkingen staan.

Sinds lang wordt aangenomen dat de traditionele opvatting de meerderheidsopvatting is³⁴¹. Maar evengoed wordt hier al even lang kritiek op geuit³⁴².

Heden ten dage is deze kritiek enorm gegroeid en lijkt het erop alsof de rechtsleer definitief de traditionele opvatting aan het verlaten is en aan de vruchtgebruiker het recht wil geven om de blote eigenaar tot de uitvoering van de grove herstellingen te dwingen³⁴³. Er is alleszins quasi geen recente rechtsleer meer die zich uitdrukkelijk uitspreekt tegen dit vorderingsrecht van de vruchtgebruiker³⁴⁴.

Belangrijker voor de vruchtgebruiker is of de rechtspraak hierin meegaat of dat ze daarentegen blijft opteren voor de traditionele opvatting. Uit een nazicht van recentere rechtspraak blijkt dat er geen eensgezindheid meer is, ze is verdeeld³⁴⁵. Er

³⁴⁰ Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.

³⁴¹ Zie onder andere A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 214, nr. 202; J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 488, nr. 22.

³⁴² Zie onder andere H. DE PAGE, *Traité*, 281-284, nr. 348; en ook Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80; H. DE PAGE was van mening dat de blote eigenaar er wel toe gehouden kon worden om de grove herstellingen te doen tijdens het vruchtgebruik, maar de kosten daarvan zouden niet door de blote eigenaar in zijn geheel gedragen moeten worden. Deze zouden volgens hem overeenkomstig de regeling betreffende de buitengewone lasten (art. 609 BW) tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker verdeeld moeten worden. De blote eigenaar zou dan het kapitaal dragen en de vruchtgebruiker de intresten. Dit voorstel werd door het Hof van Cassatie evenwel expliciet afgewezen in het reeds veelvuldig aangehaalde arrest van 22 januari 1970.

³⁴³ In deze zin R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 480-485, nr. 888; C. VERVLiet, noot onder Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, (454) 458; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1065; A. VERBEKE en K. VANHOVE, "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, (73) 81; V. SAGAERT, "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in Postuniversitaire cyclus Willy Delva, *Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, (1) 24, nr. 42; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY, V. SAGAERT en R. JANSEN, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, (1113) 1510-1511, nr. 417.

³⁴⁴ Met uitzondering van P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 27, nr. 59; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 99-100.

³⁴⁵ Volgen de traditionele opvatting: Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE; Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, 692, noot M. DESMARÉ; Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575,

kan volgens mij dan ook niet meer gesteld worden dat de traditionele opvatting nog altijd de meerderheidsopvatting is³⁴⁶, maar het is, jammer genoeg voor de vruchtgebruiker ook niet zo dat er volmondig voor de nieuwe strekking gekozen wordt. Er vallen wel enkele zaken op. Een eerste is dat er door de rechters, zowel die de traditionele als die de recentere opvatting volgen, vaak uitdrukkelijk gesteld wordt dat de traditionele opvatting de meerderheidsopvatting is³⁴⁷. Als tweede valt het ook op dat de uitspraken die de recentere strekking volgen allemaal uitgebreid gemotiveerd zijn, daar waar dit bij diegene die de traditionele strekking hanteren absoluut niet het geval is. Men beperkt zich vaak enkel tot de vaststelling dat de vruchtgebruiker de blote eigenaar niet kan dwingen tot het doen van de grove herstellingen³⁴⁸. Ten slotte valt het ook op dat in twee uitspraken uitdrukkelijk de traditionele strekking gevolgd wordt, maar dat met een omweg toch hetzelfde resultaat bereikt wordt als wanneer men voor de recentere strekking geopteerd zou hebben³⁴⁹. Hieruit valt mijn inziens af te leiden dat de rechtspraak vaak automatisch voor de traditionele opvatting kiest, omdat iedereen het nog altijd aanziet als de meerderheidsopvatting, zonder te veel acht te slaan op de recentere rechtsleer en de rechtspraak die wel, goed gemotiveerd, voor de andere opvatting opteert. Ik denk dan ook dat we op dit punt in een overgangsfase zitten, waar de meesten ervan overtuigd aan het geraken zijn dat de recentere strekking de juiste is, maar

noot D. STERCKX; Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

Volgen de andere opvatting: Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Verviers, onuitg., hervormd door Luik 28 juni 1985 (*Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE); Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46; Rb. Luik 15 september 1995, onuitg., zie M. DESMARE, "Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit" (noot onder Bergen 1 maart 2004), *JLMB* 2006, (694) 703; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622.

³⁴⁶ De rechtbank van eerste aanleg van Brussel stelde in een recent vonnis van 23 mei 2010 daarentegen vast, zonder verdere motivering, dat de rechtspraak die de vruchtgebruiker het recht toekende om de blote eigenaar te kunnen dwingen om de grove herstellingen te doen, geïsoleerde rechtspraak leek te zijn. Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX.

³⁴⁷ KG Verviers 1 oktober 1981, *J.L.* 1982, 7; Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46; Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET; Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX.

³⁴⁸ Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE; Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, 692, noot M. DESMARÉ; Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55; Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX; Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX.

³⁴⁹ Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.

dat dit door de minder progressieve rechtspraak, die niet zo gemakkelijk durft te breken met gevestigde opvattingen, nog (verder) opgepikt moet worden.

62. Tot zo lang dat de meerderheid van de rechtspraak de recentere strekking niet oppikt en de verdeeldheid bijgevolg voortduurt, blijft er natuurlijk onzekerheid bestaan over de werkelijke draagwijdte van artikel 605 BW, met als onaangenaam gevolg voor de vruchtgebruiker dat hij nooit zeker zal weten of hij de blote eigenaar tot het doen van de grove herstellingen zal kunnen dwingen en of hij, mocht hij die herstellingen zelf doen, de kosten ervan onmiddellijk en volledig van de blote eigenaar zal kunnen terugvorderen. Het zal afhangen van de rechter bij wie de zaak voorkomt.

Deze onzekerheid is vanzelfsprekend niet goed voor de vruchtgebruiker. In afwachting van een duidelijke stellinginname door de rechtspraak is het de partijen die bij het vruchtgebruik betrokken zijn dan ook aan te raden om die onzekerheid met betrekking tot de eigen situatie de wereld uit te helpen door zelf een gepaste regeling uit te werken. Van artikel 605 BW kan immers afgeweken kan worden³⁵⁰. De nood aan een eigen regeling is hier, door de verdeeldheid in de rechtspraak en het grote verschil in gevolgen van beide strekkingen voor de vruchtgebruiker, dan ook groter dan een eigen regeling tot bepaling van wat grove herstellingen en wat herstellingen tot onderhoud zijn³⁵¹.

Ten gevolge van de contractsvrijheid van de partijen kunnen zij in principe gelijk welke regeling overeenkomen, zolang de essentiële kenmerken van het vruchtgebruik maar behouden blijven^{352,353}. Bijgevolg hoeft men zich niet te beperken tot het kiezen tussen één van beide besproken strekkingen, maar kan er ook altijd geopteerd worden om bijvoorbeeld de kosten van de grove herstellingen of zelfs alle herstellingen onmiddellijk onder elkaar te verdelen volgens een bepaalde sleutel of gewoonweg in twee gelijke delen. Men zou ook het voorstel van H. DE PAGE in de vestigingsakte kunnen opnemen, zodat de vruchtgebruiker en de blote eigenaar zullen bijdragen in de kosten van de grove herstellingen overeenkomstig het regime van de buitengewone lasten (art. 609 BW). Nog een

³⁵⁰ Cass. 1 juli 1864, *Pas.* 1864, I, 373; zie *supra* nr. 45.

³⁵¹ Zie *supra* nr. 53.

³⁵² H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 64.

³⁵³ Voor voorbeeldclausules zie J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79; D. MICHIELS, "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *Not.Fisc.M.* 2006, (191) 206; H. CASMAN, "Aankoop van een onroerend goed", (59) 64-65.

andere mogelijkheid zou kunnen zijn dat men de vruchtgebruiker elke vordering tegen de blote eigenaar tot het doen van de grove herstellingen of tot het vergoeden ervan, indien ze door de vruchtgebruiker gedaan zijn, gedurende het vruchtgebruik ontzegt en dat er aan de vruchtgebruiker bij afloop van zijn recht een vergoeding toegekend wordt gelijk aan het geïndexeerde bedrag van zijn werkelijke uitgaven.

Naar mijn mening zou er in de vestigingsakte telkens vanuit de besproken recentere strekking vertrokken moeten worden. Dit is immers de regeling die in beginsel het meest rekening houdt met de normaal te verwachten verhoudingen tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. Dit is de financieel sterkere positie van de blote eigenaar en bijgevolg de zwakkere van de vruchtgebruiker en dus diens nood aan het recht van vruchtgebruik om in zijn onderhoud te voorzien. Vanuit deze beginpositie kan dan eventueel gespecificeerd worden rekening houdend met de werkelijke vermogens van beiden en kan er een aangepaste regeling voorzien worden, zoals bijvoorbeeld een verdeelsleutel overeenkomstig de nog verwachte duur van het vruchtgebruik.

iv. Evaluatie

63. Uit het onderzoek naar de draagwijdte van artikel 605 en 606 BW blijkt duidelijk dat, indien de vruchtgebruiker zich louter op de tekst van deze artikels zou baseren, hij mogelijks voor onaangename verrassingen kan komen te staan. Niet enkel met betrekking tot welke herstellingen nu exact herstellingen tot onderhoud zijn en dus te zijner laste zijn, maar vooral betreffende de uitvoering van de grove herstellingen die voor het behoud van zijn recht vaak noodzakelijk zullen zijn en die in tegenstelling tot wat hij waarschijnlijk verwacht – de wet legt ze immers ten laste van de blote eigenaar – mogelijks door hem gedaan en initieel gedragen zullen moeten worden. Het is dan ook van belang dat de vestiger van het vruchtgebruik en/of de blote eigenaar en vruchtgebruiker goed geïnformeerd zijn over de huidige stand van zaken in rechtspraak en rechtsleer. En deze is, zeker wat de uitvoering van de grove herstellingen betreft, onduidelijk, zodat het in het belang van de vruchtgebruiker dan ook aan te raden is dat de draagwijdte van artikel 605 en 606 BW in de vestigingsakte zelf vastgelegd wordt. Dit niet enkel om financiële redenen, maar ook ter bescherming van de goede relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote

eigenaar. Een conflict kan deze relatie immers verzuren, wat mogelijks het verdere genot van de vruchtgebruiker kan bemoeilijken. Onder het motto beter voorkomen dan genezen, zijn goede afspraken voor aanvang van het vruchtgebruik dan ook bijna een must.

b. De rechten

I. Inleiding

64. De vruchtgebruiker krijgt van de wetgever in principe het recht toegekend om van het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik slaat, te genieten zoals de eigenaar zelf (art. 578 BW). Er is al op gewezen dat dit recht niet absoluut is, de vruchtgebruiker moet het onroerend goed immers na de beëindiging van zijn recht aan de blote eigenaar teruggeven, zodat hij er in beginsel niet over zal mogen beschikken, wat de eigenaar wel kan. De vruchtgebruiker verkrijgt bijgevolg enkel het gebruiks- en genotsrecht (*ius utendi* en *ius fruendi*), het recht om over het goed te beschikken (*ius abutendi*) blijft bij de blote eigenaar. De rechten van de vruchtgebruiker zijn evenwel niet beperkt tot het eigen materieel gebruik en vruchtgenot van het goed. Hij kan dit ook aan anderen overlaten. Hiertoe beschikt hij over zogenaamde beheersbevoegdheden, zoals het recht om te verhuren en te verpachten. Daarnaast heeft hij ook bevoegdheden met betrekking tot zijn recht zelf, bijvoorbeeld het recht om het over te dragen of met andere zakelijke rechten te bezwaren. Hierop zal echter niet ingegaan worden.

Wat de draagwijdte van deze rechten nu precies is, gaat in dit deel onderzocht worden. Als eerste zal het recht van de vruchtgebruiker op de vruchten van het onroerend goed aan bod komen, waarna uitgebreider aandacht besteed zal worden aan de beheersbevoegdheden die uit het gebruiks- en genotsrecht voortvloeien met betrekking tot onroerende goederen, meer bepaald het recht om ze te verhuren of te verpachten. Het recht om op het onroerend goed te bouwen zal in deel D. 'Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker na afloop van het vruchtgebruik' bekeken worden.

Zoals altijd tijdens de uitoefening van zijn recht zal de vruchtgebruiker moeten genieten als een goed huisvader en dit binnen de bestemming van het goed. Hij moet het onroerend goed immers teruggeven in dezelfde staat als waarin het zich

bij aanvang van het vruchtgebruik bevond na een normaal en zorgvuldig beheer. De vruchtgebruiker zal zijn rechten dus niet volledig naar believen kunnen uitoefenen.

II. Recht op de vruchten

65. Als eerste recht van de vruchtgebruiker vermeldt het Burgerlijk Wetboek, het recht op het genot van alle soorten vruchten (art. 582 BW). De wetgever is bij de opstelling van dit artikel evenwel onzorgvuldig geweest. Eigenlijk wordt er bedoeld dat de vruchtgebruiker het genot heeft van de vruchtdragende zaken en dat hij recht heeft op de vruchten daarvan³⁵⁴. Hij wordt dus volle eigenaar van die vruchten en kan er dan ook ten volle over beschikken naar eigen inzichten.

66. Het recht op de vruchten strekt zich evenwel niet zo ver uit dat de vruchtgebruiker recht heeft op alle opbrengsten van het onroerend goed. Vruchten zijn immers enkel "de opbrengsten die zaken en rechten met behoud van hun substantie min of meer geregeld opleveren"³⁵⁵.

Deze klassieke definitie is echter verouderd. Doordat ze vooral gericht is op het materiële genot van onroerende goederen vallen veel opbrengsten van roerende goederen die de vruchtgebruiker ook ten goede komen buiten deze definitie³⁵⁶. Maar zelfs met betrekking tot onroerende goederen wordt de klassieke definitie best niet meer gehanteerd, niet alle vruchten van onroerende goederen vallen er immers onder. Een betere definitie is deze van A. VERBEKE: "vruchten zijn afscheidbare goederen die ontstaan zijn uit een ander goed overeenkomstig de bestemming van dit andere goed"³⁵⁷. Deze definitie zal echter vooral van belang zijn voor het vruchtgebruik op roerende goederen, de (uitgebreide) wetgeving met betrekking tot de vruchten is immers vooral gericht op de vruchten van onroerende goederen.

³⁵⁴ H. DE PAGE, *Traité*, 213, nr. 269.

³⁵⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 413, nr. 864.

³⁵⁶ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 200, nr. 505.

³⁵⁷ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 570, nr. 120; Uit deze definitie kunnen volgens deze auteur drie voorwaarden afgeleid worden waaraan een opbrengst moet voldoen om als een vrucht gekwalificeerd te worden, met name causaliteit, afscheidbaarheid en conformiteit met de bestemming.

De wet onderscheidt drie soorten van vruchten, met name natuurlijke vruchten, vruchten van nijverheid en burgerlijke vruchten (art. 582 BW) en definieert deze ook. Natuurlijke vruchten zijn die welke de aarde uit zichzelf voortbrengt evenals de voortbrengsels van dieren en hun jongen (art. 583, 1^{ste} lid BW). Vruchten van nijverheid zijn diegene die men door de bebouwing van een erf verkrijgt (art. 583, 2^{de} lid BW). Het zijn dus geen producten van een industriële onderneming³⁵⁸. In de praktijk worden vruchten van nijverheid evenwel tot de natuurlijke vruchten gerekend, omdat het onderscheid vaak moeilijk aan te geven is en er ook geen enkel rechtsgevolg aan verbonden wordt³⁵⁹. Burgerlijke vruchten, ten slotte, worden omschreven aan de hand van een opsomming. Worden door de wet beschouwd als burgerlijke vruchten: huishuren, intresten van opeisbare geldsommen, rentetermijnen en pachtgelden (art. 584 BW). Deze opsomming is echter niet limitatief, maar is volgens het Hof van Cassatie enkel een illustratie dat de burgerlijke vruchten met de op geregelde tijdstippen verkregen geldinkomsten moeten vereenzelvig worden³⁶⁰. Dit is ook vooral van belang voor het vruchtgebruik op roerende goederen, aangezien de belangrijkste burgerlijke vruchten die men kan verkrijgen uit een onroerend goed, namelijk huur- en pachtgelden, al in de wettelijke opsomming opgenomen zijn.

Een onroerend goed brengt evenwel ook nog andere opbrengsten dan vruchten voort. Die opbrengsten zullen de vruchtgebruiker in beginsel dan ook niet toekomen. In de eerste plaats zijn dit de producten die het goed kan voortbrengen. Producten worden in de klassieke opvatting omschreven als "de niet-periodieke opbrengsten van zaken of de opbrengsten die de uitputting van de zaak zelf tot gevolg hebben"³⁶¹. Producten zijn aldus het tegenovergestelde van vruchten. Als afgeleide van de klassieke definitie van vruchten is ook deze van producten evenwel verouderd. Beter is uit te gaan van de reeds aangehaalde definitie van A. VERBEKE. Deze definitie is immers veel completer. Naast het feit dat ook alle vruchten van roerende goederen hieronder vallen, geeft ze eveneens een goede oplossing voor de kwalificatie van de opbrengsten van het omhakken van bomen en het ontginnen van mijnen en groeven. Ingevolge de klassieke definitie van vruchten en producten, zouden deze opbrengsten gezien moeten worden als producten,

³⁵⁸ Dit zijn burgerlijke vruchten, R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 200, nr. 506.

³⁵⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 413, nr. 864.

³⁶⁰ Cass. 16 januari 1964, RW 1964-65, 473; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 67, nr. 23.

³⁶¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 414, nr. 864.

aangezien ze duidelijk het goed zelf aantasten, zodat de vruchtgebruiker er nooit recht op zou kunnen hebben. De wetgever heeft evenwel vastgelegd dat deze opbrengsten in bepaalde gevallen toch als vruchten beschouwd moeten worden en dat de vruchtgebruiker er dus recht op heeft. Dit is het geval indien de eigenaar zelf regelmatig die bomen hakte of reeds begonnen was met de ontginning van de mijn of groeve (art. 590-592 en 598 BW)³⁶². De vruchtgebruiker zal echter enkel mogen hakken en ontginnen op dezelfde wijze als de eigenaar voor hem deed. Hij zal dus met andere woorden enkel maar het genot van de bomen of mijnen hebben overeenkomstig de bestemming die de eigenaar aan het goed gegeven heeft. De vruchtgebruiker, zo stelt A. VERBEKE en dat blijkt hier ook uit, zal dus, in tegenstelling tot wat altijd aangenomen is, ook over het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik betrekking heeft, mogen beschikken, zolang dit natuurlijk gebeurt overeenkomstig de bestemming van het goed en als een goed huisvader³⁶³. De impact van dit nieuwe inzicht op het vruchtgebruik op onroerende goederen zal mijns inziens, anders dan op het eerste gezicht verwacht kan worden, niet zo groot zijn. Het is immers, buiten de gevallen voorzien in de wet, bijna onmogelijk om in overeenstemming met de bestemming en als een goed huisvader over een onroerend goed te beschikken. Een woning, een bouwgrond of een landbouwgrond vervreemden of de vruchtbare grond daarvan verwijderen en verkopen, zal immers nooit aan die twee voorwaarden voldoen. De verdienste van deze nieuwe visie op de omvang van de rechten van de vruchtgebruiker met betrekking tot onroerende goederen blijft dan ook beperkt tot het geven van een betere verklaring waarom bepaalde opbrengsten als vruchten beschouwd worden dan de klassieke definitie van vruchten en producten. Een wezenlijke verandering aan de draagwijdte van het recht op de vruchten van de vruchtgebruiker brengt ze, toch met betrekking tot onroerende goederen, niet teweeg.

Naast de producten zal ook een schat die op het in vruchtgebruik gegeven goed gevonden wordt niet aan de vruchtgebruiker toekomen (art. 598, 2^{de} lid, *in fine* BW). Indien de vruchtgebruiker de schat echter zelf gevonden heeft, dan zal hij recht hebben op de helft ervan als vindertsloon (art. 716 BW).

Gezien de uitgebreide wettelijke regeling zullen er in de praktijk met betrekking tot onroerende goederen weinig moeilijkheden ontstaan over de vraag of bepaalde

³⁶² Zie R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 415-422, nr. 866-867.

³⁶³ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 547-548 en 571-572, nr. 54-59 en 123-124.

opbrengsten vruchten zijn en dus de vruchtgebruiker toekomen of niet. In de meeste gevallen gaat het immers om huur- en pachtgelden en de vruchten van de natuur, zoals gewassen, fruit en groenten.

67. Hoewel de vruchtgebruiker al van bij de aanvang van het vruchtgebruik recht heeft op de vruchten³⁶⁴, wil dit niet noodzakelijk zeggen dat ze hem vanaf dan in eigendom toebehoren³⁶⁵.

Ten aanzien van de natuurlijke vruchten gaat dit alvast niet op, deze zullen immers pas eigendom worden van de vruchtgebruiker nadat ze afgescheiden zijn van het vruchtdragend goed waarvan hij het genot heeft (art. 585, 1^{ste} lid BW)^{366,367}. Deze regeling heeft dan ook tot gevolg dat alle vruchten die nog niet afgescheiden waren voor de aanvang van het vruchtgebruik zullen toekomen aan de vruchtgebruiker en dat omgekeerd de blote eigenaar recht zal hebben op die vruchten die bij afloop van het vruchtgebruik nog tak- of wortelvast zijn. De reden waarom die vruchten nog niet geoogst zijn, is hiertoe van geen belang. Er zal dan ook geen vergoeding verschuldigd zijn voor de vruchten die nog tak- of wortelvast zijn omwille van overmacht, zoals bijvoorbeeld ziekte³⁶⁸. Om praktische problemen te vermijden, zal er eveneens geen vergoeding betaald moeten worden aan diegene die het voorbereidende werk, zoals zaaien en bemesten, gedaan heeft (art. 585, 2^{de} lid BW), ondanks het feit dat de andere hier de vruchten van plukt. Hierover kan echter altijd conventioneel een andere regeling vastgelegd worden, zoals bijvoorbeeld een evenredige verdeling van de opbrengst van het begin- en eindjaar van het vruchtgebruik³⁶⁹. Artikel 585, 2^{de} lid BW heeft evenwel enkel

³⁶⁴ Dit is meer bepaald vanaf dat het vestigingscontract gesloten is, de nalatenschap openvaalt, de wettelijke vereisten verenigd zijn of zodra de gestelde termijn of voorwaarde vervuld is. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 194, nr. 486. Met betrekking tot een legaat van vruchtgebruik, zeker een bijzonder legaat, is het aan te bevelen dat de testator uitdrukkelijk bepaalt dat de legataris recht zal hebben op de vruchten vanaf de dag van zijn overlijden (art. 1015, 1^o BW). Zie ook J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 103, nr. 87; zie ook Brussel 3 oktober 1961, *Pas.* 1963, II, 165.

³⁶⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 203-204, nr. 513.

³⁶⁶ De verkoop van nog niet afgescheiden vruchten is geen afscheiding, maar enkel een beheershandeling die de vruchtgebruiker mag stellen. Indien het vruchtgebruik echter eindigt alvorens de verkochte vruchten afgescheiden zijn, dan zal de vruchtgebruiker, of zijn erfgenamen, de verkoopprijs aan de eigenaar moeten afgeven, aangezien de verkochte goederen hem niet meer toebehoren. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 211, nr. 531.

³⁶⁷ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 184, nr. 165bis; H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 68, nr. 24.

³⁶⁸ Cass. 17 oktober 1940, *Pas.* 1940, I, 260.

³⁶⁹ Zie bijvoorbeeld J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 98, nr. 82.

betrekking op de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. Indien een derde bezitter, te goeder of te kwader trouw, het voorbereidende werk gedaan heeft, dan zal hij daarvoor dus wel een vergoeding kunnen krijgen van de vruchtgebruiker of de eigenaar die zich de opbrengst van zijn werk toe-eigent (art. 548 BW)³⁷⁰.

Het maakt niet uit door wie of wat de afscheiding gebeurd is, als ze maar gebeurt³⁷¹. Dit zal echter, zoals elke handeling die de vruchtgebruiker stelt, moeten gebeuren als een goed huisvader. Hij zal de vruchten dus niet voortijdig mogen oogsten of de oogst vervroegen, bijvoorbeeld met het oog op het naderende einde van zijn vruchtgebruik³⁷². Zo handelen kan dan ook als misbruik van recht beschouwd worden (art. 618 BW). Dit wil echter niet zeggen dat hij telkens moet wachten tot ze plukrijp zijn, sommige vruchten moeten immers eerder geoogst worden³⁷³.

Met betrekking tot de burgerlijke vruchten ligt het anders, deze worden immers geacht van dag tot dag verkregen te worden en behoren de vruchtgebruiker toe naar evenredigheid van de duur van zijn vruchtgebruik (art. 586 BW), zodat er geen voorafgaande handeling door de vruchtgebruiker verricht moet worden om er de eigendom van te verkrijgen. Het ogenblik van de vervalldag of werkelijke uitbetaling van deze vruchten is dan ook van geen belang³⁷⁴.

Zo lang het vruchtgebruik volle jaren duurt is er in de praktijk geen verschil tussen de burgerlijke en natuurlijk vruchten, alle vruchten van die jaren zullen immers aan de vruchtgebruiker toekomen. De regeling is evenwel anders in de jaren dat het vruchtgebruik aanvangt of eindigt. Daar waar bij de natuurlijke vruchten enkel diegene die oogst de vruchten van dat jaar zal krijgen, met uitsluiting van de andere, is er bij de burgerlijke vruchten een eerlijkere regeling. Aangezien de vruchten van dag tot dag verkregen worden, zullen zowel de vruchtgebruiker als de eigenaar recht hebben op die burgerlijke vruchten die overeenstemmen met de periode waarin zij het genot hadden van het goed. Indien het vruchtgebruik bijvoorbeeld ontstaat op 15 maart, dit is de 74^{ste} dag van een gewoon jaar, er is dus al 1/5^{de} van het jaar voorbij, dan zal de vruchtgebruiker recht hebben op 4/5^{de} en de eigenaar op 1/5^{de} van de opbrengst van dat jaar, ook als is die opbrengst voor of

³⁷⁰ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 185, nr. 165bis.

³⁷¹ Indien diegene die de vruchten afscheidt zelf een recht heeft op de vruchten, zoals de pachter, dan zal die eigenaar worden van de vruchten. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 437, nr. 872.

³⁷² R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 437, nr. 872.

³⁷³ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 184, nr. 165bis.

³⁷⁴ Cass. 16 januari 1964, RW 1964-65, 473; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.4-4.

na 15 maart vervallen of werd ze voor of na 15 maart uitgekeerd³⁷⁵. Hoewel eerlijker dan de regeling met betrekking tot de natuurlijke vruchten is ze ook niet zaligmakend en kan ze soms onbillijk overkomen. Dit komt tot uiting met betrekking tot het vruchtgebruik op een goed dat niet gedurende het hele jaar, maar slechts een bepaald deel ervan opbrengsten genereert, bijvoorbeeld een appartement aan zee. Indien dit appartement bijvoorbeeld slechts verhuurd is van 1 juni tot 1 oktober en het vruchtgebruik eindigt ook op 1 oktober, dan zal de vruchtgebruiker hiervan, hoewel hij de huurprijs gedurende die vier maanden van dag tot dag verkregen heeft, volgens de meerderheidsopvatting slechts 3/4^{de} mogen houden en zal hij 1/4^{de} aan de blote eigenaar moeten afgeven³⁷⁶. De burgerlijke vruchten, zo stelt deze opvatting, behoren in gevolge artikel 586 BW de vruchtgebruiker immers maar toe naar evenredigheid van de duur van zijn vruchtgebruik. De minderheidsstrekking wijst er daarentegen op dat artikel 586 BW duidelijk stelt dat de vruchtgebruiker de burgerlijke vruchten van dag tot dag verkrijgt, zodat aan hem alle huurgelden moeten toekomen die betrekking hebben op de huurperiodes die tijdens zijn vruchtgebruik gelopen hebben³⁷⁷. Dus met betrekking tot het voorbeeld van het appartement aan zee, zou dit erop neerkomen dat de vruchtgebruiker alle huurgelden van die vier maanden mag houden. Uit deze discussie blijkt duidelijk dat artikel 586 BW beter opgesteld had kunnen worden, 'van dag tot dag verkrijgen' en 'toebehoren naar evenredigheid' zijn immers merkelijk begrippen die met elkaar in conflict kunnen komen. Net zoals de meerderheid van de rechtsleer, ben ik van mening dat de voorkeur gegeven moet worden aan de evenredige verdeling van de jaarlijkse opbrengsten van het onroerend goed. Enerzijds gezien de opbouw van de wettekst zelf. De aanvang van het artikel waarin gesteld wordt dat de burgerlijke vruchten van dag tot dag verkregen worden, wordt immers getemperd door vervolgens te bepalen dat die verkregen vruchten de vruchtgebruiker maar toebehoren naar evenredigheid van de duur van zijn vruchtgebruik. En anderzijds is een evenredige verdeling van de opbrengsten ook eerlijker, aangezien met een

³⁷⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 205, nr. 517.

³⁷⁶ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 186-187, nr. 165ter; H. DE PAGE, *Traité*, 236, nr. 303 D, voetnoot 2; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 439, nr. 872; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 206, nr. 517, voetnoot 40; S. SNAET, "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, (47) 83, nr. 71; N. VANDEBEEK, *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 82.

³⁷⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 64.

genot ook kosten gepaard gaan, zoals belastingen en onderhoud, die in beginsel met de opbrengsten ervan vergoed zullen worden, wat in geval dat het onroerend goed niet het volledige jaar opbrengsten genereert, slechts mogelijk is met zo een evenredige verdeling. Dit laatste geldt niet alleen voor de eigenaar, maar gaat ook op voor de vruchtgebruiker. Enkel in het gegeven voorbeeld zal de minderheidsopvatting voor de vruchtgebruiker immers voordeliger zijn. Indien het vruchtgebruik namelijk eindigt voor of aanvangt na de periode waarin het onroerend goed opbrengsten oplevert, zal de vruchtgebruiker volgens die opvatting immers geen aanspraak kunnen maken op een deel van die opbrengst, hoewel hij ook kosten zal hebben aan het goed.

Het probleem van de verrekening tussen de vruchtgebruiker en eigenaar bij de aanvang en bij het einde van het vruchtgebruik zal echter van geen belang zijn indien het vruchtgebruik het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot is (art. 745bis BW). De vruchtgebruiker is in dat geval immers de oude eigenaar en als hij op zijn beurt overlijdt, dan zullen zijn erfgenamen naast de volle eigendom ook de opbrengsten van het goed van dat jaar verkrijgen³⁷⁸.

68. Verschillende auteurs hebben voorgesteld om het stelsel van de natuurlijke vruchten bij dat van de burgerlijke vruchten te brengen³⁷⁹.

Voor de vruchtgebruiker zou dit tot gevolg hebben dat al zijn vruchten van dag tot dag, naar evenredigheid verkregen zullen worden. Dit lijkt mij inderdaad billijker. Een vruchtgebruiker die verpacht, zal immers ook indien zijn vruchtgebruik eindigt voordat er geoogst wordt recht hebben op een deel van het pachtgeld, daar waar de vruchtgebruiker die zelf de velden bewerkt in dat geval helemaal niets zal ontvangen. Het beantwoordt bovendien beter aan het alimentair karakter van het vruchtgebruik, want men verkrijgt dan zagezegd elke dag een inkomen. Toch stel ik me wel vragen over de praktische uitvoerbaarheid ervan. De kans lijkt mij immers groot dat er discussies zullen ontstaan over de juiste omvang van de natuurlijke vruchten, deze zijn namelijk niet zo gemakkelijk bij te houden als de burgerlijke vruchten, als ze al bijgehouden worden. Dus hoewel het huidige systeem onbillijker is,

³⁷⁸ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 28.

³⁷⁹ Onder andere H. DE PAGE, *Traité*, 236-237, nr. 304; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 206, nr. 518.

verkiez ik dit toch boven het voorstel om alles onder het stelsel van de burgerlijke vruchten te brengen. In dit stelsel zijn praktische problemen immers niet ondenkbaar.

69. Samenvattend kan gesteld worden dat de draagwijdte van het recht op de vruchten van de vruchtgebruiker er in het algemeen op neerkomt dat hij eigenaar wordt van de gewassen, groenten, fruit en eventueel van de omgehakte bomen en ontgonnen delfstoffen die zich op het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik gevestigd is, bevinden, vanaf dat ze geoogst of ontgonnen zijn en dat hij, indien zijn vruchtgebruik betrekking heeft op verhuurde of verpachte onroerende goederen, naar evenredigheid van de duur van zijn vruchtgebruik eigenaar wordt van de huur- en pachtgelden.

70. Net zoals met betrekking tot de meeste bepalingen betreffende het vruchtgebruik, kan ook van deze over het recht op de vruchten afgeweken worden³⁸⁰. Hoewel, zoals gebleken is, er met betrekking tot de vruchten van een onroerend goed normaal gezien weinig problemen zullen ontstaan, kan het interessant zijn om, om discussies te vermijden, exact aan te geven welke opbrengsten juist als vruchten beschouwd moeten worden. Ook een duidelijke regeling met betrekking tot de verdeling van de opbrengsten van het goed in de jaren waarin het vruchtgebruik aanvangt en eindigt, kan zeker nuttig zijn. Indien het praktisch mogelijk is om de precieze omvang van de vruchten vast te stellen, is een evenredige verdeling naar mijn mening de meest billijke oplossing en dus ook het meest aan te raden.

III. Beheersbevoegdheden

i. Inleiding

71. De vruchtgebruiker is niet verplicht om exact op dezelfde wijze als de eigenaar voor hem van het onroerend goed, voorwerp van zijn vruchtgebruik, te genieten. Binnen de grenzen van zijn recht, met andere woorden overeenkomstig de bestemming van het goed en als een goed huisvader, kan hij vrij zijn wijze van genot kiezen. Zo zal hij naast het bewonen van een huis of het oogsten van een veld, ook

³⁸⁰ A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 573, nr. 126.

verbeteringen kunnen aanbrengen of bouwwerken oprichten. Maar daar blijft het niet bij. Het is immers ook niet vereist dat de vruchtgebruiker zelf het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik betrekking heeft, moet gebruiken. Hij zal zich dus niet moeten beperken tot het zelf bewonen van het goed of het zelf afscheiden van de vruchten die het opbrengt. Hij kan er ook voor opteren om dit aan anderen over te laten en zich met de opbrengst ervan tevreden te stellen³⁸¹. Dit is de logica zelve. Het vruchtgebruik heeft immers in de meeste gevallen tot doel om in het levensonderhoud van de vruchtgebruiker te voorzien, ofwel door de vruchten die het opbrengt, ofwel door het verzekeren van een woonplaats, ofwel door een combinatie van beide. Hoe dit in de praktijk moet gebeuren, zegt de wet niet. De vruchtgebruiker zal dus vrij zijn om te kiezen, binnen de grenzen van zijn recht weliswaar, op welke wijze hij het desbetreffende onroerend goed voor hem wil laten opbrengen. Zo zal hij, naast eigen gebruik, het goed onder andere ook kunnen verhuren en verpachten (art. 595, 1^{ste} lid BW). De vruchtgebruiker heeft echter niet enkel het recht om het goed te laten opbrengen, maar ook de plicht³⁸². Om de instandhouding van het onroerend goed te kunnen verzekeren, zal een gebruik immers nodig zijn. Geen gebruik betekent namelijk geen onderhoud en uiteindelijk een verval van het goed³⁸³.

Samengevat komt het erop neer dat de vruchtgebruiker enkel daden van behoorlijk beheer zal mogen stellen, dit zijn "de handelingen die noodzakelijk of verenigbaar zijn met de normale exploitatie van de zaak"³⁸⁴. De vruchtgebruiker treedt hierbij op in eigen naam en voor eigen rekening. Hij vertegenwoordigt de blote eigenaar dus niet³⁸⁵.

Hieronder wordt verder ingegaan op de draagwijdte van de meest voorkomende daad van beheer, met name verhuring. Op het uitvoeren van

³⁸¹ Hij kan het goed evenwel ook kosteloos laten gebruiken door een derde, de eigenaar zou dit immers ook kunnen. Dit recht is, zoals alle rechten van de vruchtgebruiker, natuurlijk beperkt door de verplichting om het goed in stand te houden, zodat aan de teruggaveplicht voldaan kan worden. Vred. Westerlo 10 oktober 2005, *T.Vred.* 2008, 79.

³⁸² T. VAN SINAY, "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, (460) 461 en 464, nr. 3 en 5.

³⁸³ Voor een toepassing zie Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, 26. In casu liet de vruchtgebruiker een woning gedurende meerdere jaren onbewoond en ongebruikt achter zonder het te onderhouden of te verwarmen, wat er zeker in de winter toe leidt dat de woning beschadigd geraakt. Het niet bewonen veroorzaakt bijgevolg schade ten nadele van de blote eigenaar. De vruchtgebruiker had dan ook de woning zelf moeten betrekken of verhuren om niet aan zijn verplichtingen tekort te komen. Hij wordt dan ook vervallen verklaard van zijn recht (art. 618 BW).

³⁸⁴ H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 69-70, nr. 26.

³⁸⁵ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 207, nr. 520.

bouwwerkzaamheden en meer in het bijzonder hun lot bij afloop van het vruchtgebruik wordt ingegaan in deel D. 'Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker na afloop van het vruchtgebruik'.

ii. Verhuren

72. De vruchtgebruiker kan dus het onroerend goed waarop zijn vruchtgebruik gevestigd is, verhuren³⁸⁶. Hieronder worden alle soorten van huur van een onroerend goed begrepen, met name gewone huur, woninghuur, handelshuur en pacht³⁸⁷. Dit recht wordt beschouwd als de beheershandeling bij uitstek³⁸⁸. Hoe ver reikt dit nu?

In de eerste plaats heeft het aangaan van een huurcontract voor gevolg dat de vruchtgebruiker verhuurder, respectievelijk verpachter wordt en dat de specifieke wetgeving betreffende de onderscheiden huurwijzen (art. 1708-1762bis, de Woninghuurwet, de Handelshuurwet en de Pachtwet) op de relatie tussen hem en zijn huurder of pachter van toepassing is. De vruchtgebruiker is dus de volwaardige verhuurder en in principe zal het feit dat hij geen volle eigenaar is of dat de blote eigenaar niet bij het huurcontract betrokken is, geen verschil uitmaken voor de huurder³⁸⁹.

De blote eigenaar is dus een derde ten aanzien van de huurovereenkomst³⁹⁰. Dit heeft tot gevolg dat hij het huurcontract niet zal kunnen opzeggen³⁹¹, dat het niet volstaat dat het verzoek tot hernieuwing van een handelshuurovereenkomst enkel aan hem gericht wordt³⁹² en dat hij in het kader van de hernieuwing van zo een handelshuurovereenkomst geen andere huurvoorwaarden mag vragen³⁹³. Dit alles is de uitsluitende bevoegdheid van de vruchtgebruiker, die immers de verhuurder is en

³⁸⁶ Indien het natuurlijk al verhuurd of in pacht gegeven is door de eigenaar voor het ontstaan van het vruchtgebruik, dan zal hij dit moeten respecteren, indien het hem tegenwerpelijkelijk gemaakt is (naar analogie met art. 1743 BW). A. DE BRABANDERE, *Usufruit, usage, habitation in Répertoire Notarial, Tome II, Les Biens*, Brussel, Larcier, 1977, 75, nr. 139.

³⁸⁷ H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 11, nr. 12.

³⁸⁸ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 442-443, nr. 875.

³⁸⁹ P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 166, nr. 249.

³⁹⁰ Cass. 9 december 1993, *Arr.Cass.* 1993, 1035; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 207, nr. 526; Hijzelf zal het onroerend goed zo lang het vruchtgebruik duurt niet kunnen verhuren. Hij beschikt immers enkel nog maar over het *ius abutendi*. Het recht om te verhuren, dat voortvloeit uit het gebruiks- en genotsrecht (*ius utendi* en *ius fruendi*), zit bij de vruchtgebruiker.

³⁹¹ Cass. 9 december 1993, *Arr.Cass.* 1993, 1035. In casu werd de nietigheid van de opzegging evenwel gedekt door de bevestiging ervan door de vruchtgebruiker.

³⁹² Rb. Leuven 5 oktober 1988, *RW* 1988-89, 1242; Vred. Diest 9 februari 1987, *T.Vred.* 1988, 52.

³⁹³ Rb. Turnhout 11 januari 1994, *Pas.* 1993, III, 65.

dus het enige aanspreekpunt voor de huurder in verband met de huurovereenkomst. Indien het vruchtgebruik zelf in onverdeeldheid is, zullen alle medevruchtgebruikers wel samen moeten optreden indien ze het huurcontract willen opzeggen, aangezien dit geen daad van behoud of van voorlopig beheer is (art. 577-2, §6 BW)³⁹⁴. Indien ze het niet eens geraken, kan de rechter tussenkomen. Omgekeerd zal de opzeg van de huurder of zijn vraag tot huurhernieuwing aan alle medevruchtgebruikers gericht moeten worden³⁹⁵.

Dat de blote eigenaar de huurder is, heeft geen impact op de huurrelatie. Hij zal dan ook huur moeten betalen³⁹⁶.

73. Ondanks dat de verhuurder geen volle eigenaar is van het onroerend goed, maar vruchtgebruiker, zullen er door de volle uitwerking van de toepasselijke huurwetgeving tijdens het vruchtgebruik geen vruchtgebruikgerelateerde problemen rijzen met betrekking tot de toegestane huur³⁹⁷.

Dit ligt anders na afloop van het vruchtgebruik. Het vruchtgebruik is immers een tijdelijk recht met een persoonsgebonden karakter. Hieruit volgt dat het ten laatste teniet gaat bij het overlijden van de vruchtgebruiker (art. 617, 2^{de} lid BW) en dat het niet kan overgaan op diens erfgenamen, aangezien het aan de persoon van de vruchtgebruiker zelf verbonden is³⁹⁸. Dit maakt dat uiterlijk bij het overlijden van de vruchtgebruiker, ook al zou de termijn waarvoor het gevestigd was nog niet verstreken zijn, het vruchtgebruik weer samensmelt met de blote eigendom, zodat de eigenaar weer over de volle eigendom beschikt³⁹⁹. Deze regel is van openbare orde, er kan dus niet van afgeweken worden⁴⁰⁰. Dit heeft ook tot gevolg dat alle rechten die de vruchtgebruiker toegestaan had op het onroerend goed, samen met

³⁹⁴ Vred. Jmet 16 mei 1994, J.T. 1994, 720.

³⁹⁵ Cass. 8 juli 1954, Arr.Cass. 1954, 745. Zie ook Vred. Diest 9 februari 1987, T.Vred. 1988, 52.

³⁹⁶ Cass. 16 juni 1989, RW 1989-90, 402.

³⁹⁷ Indien de vruchtgebruiker, als verhuurder, door de huurder aangesproken wordt tot het doen van de verhuurdersherstellingen (art. 1720 BW), kan dit eventueel tot problemen leiden tussen hem en de blote eigenaar. Het kan immers zijn dat die herstellingen als grove herstellingen gekwalificeerd kunnen worden. Zie hierover *supra* deel C.a.III.iii. 'Uitvoering van herstellingswerken'.

³⁹⁸ D. MEULEMANS, "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (181) 183, nr. 10-11.

³⁹⁹ P. VITS, "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, (57) 67, nr. 174.

⁴⁰⁰ H. DE PAGE, *Traité*, 157, nr. 195; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 341, nr. 843.

het vruchtgebruik zullen verdwijnen⁴⁰¹. De vruchtgebruiker kan immers niet meer rechten toestaan dan hij zelf heeft en daarenboven zullen die toegestane rechten toch niet aan de blote eigenaar tegenwerpelijk zijn, aangezien hij er geen partij bij was. De vruchtgebruiker heeft enkel zichzelf verbonden⁴⁰². Zo zullen dus ook de door de vruchtgebruiker aangegane huurovereenkomsten in principe gelijktijdig met het vruchtgebruik beëindigd worden. Dit is natuurlijk geen aanlokkelijk gegeven voor potentiële huurders, die van de ene op de andere dag hun huurrecht, ondanks een nog niet verstrekken huurtermijn, ten einde kunnen zien komen⁴⁰³. Deze onzekerheid betreffende de duur van de huur zal er in de praktijk dan ook toe leiden dat huurders liever geen huurovereenkomst zullen sluiten met een vruchtgebruiker. Het recht voor de vruchtgebruiker om het onroerend goed, onderworpen aan het vruchtgebruik, te verhuren, zal bijgevolg eerder theoretisch zijn, wat natuurlijk nefast is voor hem, aangezien hij zijn daadwerkelijke mogelijkheden om het goed te doen opbrengen aanzienlijk ziet krimpen⁴⁰⁴. De wetgever heeft dit (economisch) gevaar echter gedetecteerd en heeft daarom in artikel 595, 2^{de} lid BW in een afwijkende regeling voorzien die de draagwijdte van het verhuurrecht van de vruchtgebruiker gevoelig uitbreidt. De huurovereenkomst zal immers niet meer automatisch eindigen als het vruchtgebruik eindigt, ze zal door de blote eigenaar, die dan weer volle eigenaar geworden is, gerespecteerd moeten worden. Hiertoe zal het natuurlijk vereist zijn dat ze de eigenaar, die een derde is ten aanzien van het huurcontract, tegenwerpelijk gemaakt is en dus vaste datum verkregen heeft voor het einde van het vruchtgebruik (art. 1328 BW)^{405,406}. Huurcontracten voor langer dan negen jaar moeten daarnaast ook overgeschreven worden op het hypotheekkantoor (art. 1, 3^{de} lid Hyp. W.). De eigenaar zal evenwel niet de gehele nog lopende huurtijd moeten

⁴⁰¹ D. MEULEMANS, "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (181) 199, nr. 111.

⁴⁰² R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 442-443, nr. 875; T. VAN SINAY, "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, (460) 461, nr. 3.

⁴⁰³ P. VITS, "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, (57) 67-68, nr. 175.

⁴⁰⁴ E. STASSIJNS, "Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed" (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, (45) 45.

⁴⁰⁵ Zie artikel 1743 BW, artikel 9 Woninghuurwet en artikel 12 Handelshuurwet. Zowel bij de woninghuur als handelshuur zal de eigenaar de huurovereenkomst ook moeten eerbiedigen als ze geen vaste datum heeft, indien de huurder het onroerend goed al meer dan zes maanden betreft of in gebruik heeft. De pacht zal daarentegen zelfs indien ze mondeling tot stand gekomen is geëerbiedigd moeten worden (zie art. 55 Pachtwet).

⁴⁰⁶ Vred. Fontaine-l'Évêque 8 september 2005, *T.Vred.* 2006, 222; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 442-445-446, nr. 875.

eerbiedigen. Dit zou, gezien de mogelijke lange periodes waarvoor een onroerend goed in huur gegeven kan worden, onredelijk zijn, zeker omdat hij niet bij het sluiten van het huurcontract, dat hij dus wel moet nakomen, betrokken was. Hij zal alleen de nog lopende huurperiode van negen jaar moeten dulden. Hieruit volgt dan ook dat de huur bij afloop van het vruchtgebruik al een aanvang genomen moet hebben. Een huurovereenkomst die pas ingaat na het overlijden van de vruchtgebruiker kan dan ook niet⁴⁰⁷. Om de nog resterende huurtijd te bepalen, wordt de huurperiode, vanaf de aanvang ervan, in denkbeeldige negenjarige termijnen onderverdeeld en enkel de uitvoering van die negenjarige termijn die bezig was op het ogenblik van het einde van het vruchtgebruik zal door de eigenaar geëerbiedigd moeten worden⁴⁰⁸. Dus als bijvoorbeeld een pachtovereenkomst afgesloten is voor achttien jaar en de vruchtgebruiker overlijdt na vier jaar, dan zal de pacht nog maar vijf jaar duren en niet veertien jaar. Vanzelfsprekend zullen enkel die huurovereenkomsten die een huur voor meer dan negen jaar toestaan tot de lopende huurperiode van negen jaar ingekort kunnen worden. Voor de huurovereenkomsten van negen jaar of minder, die vaste datum hebben, zal er dan ook geen probleem zijn, deze zullen volledig door de eigenaar nagekomen moeten worden, op voorwaarde evenwel dat de huur al begonnen is voor het einde van het vruchtgebruik⁴⁰⁹.

Deze bepaling is duidelijk een compromis tussen de belangen van de verschillende betrokkenen⁴¹⁰. De vruchtgebruiker zal gemakkelijker huurders kunnen vinden, de huurders hebben een grotere zekerheid in verband met de termijn van hun huur,

⁴⁰⁷ Deze huurovereenkomst zal zelfs nietig zijn, omdat verondersteld wordt dat ze aangegaan is met het bedrieglijk inzicht om de blote eigenaar te schaden. Zie *infra* nr. 79.

⁴⁰⁸ Dit heeft tot gevolg dat ook een huurovereenkomst die een huur voor meer dan negen jaar toestaat, om tegenwerpelijk te zijn aan de (blote) eigenaar, in principe niet overgeschreven moet worden op het hypotheekkantoor, aangezien de sanctie daarvoor dezelfde is als deze voorzien in artikel 595, 2^{de} lid BW, met name dat ze maar tegenwerpelijk is aan de blote eigenaar voor de lopende periode van negen jaar. Het is evenwel aan te raden om dit toch te doen, omdat de huurovereenkomst anders helemaal niet tegenwerpelijk is aan andere derden. P. VITS, "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, (57) 68, nr. 177.

⁴⁰⁹ T. VAN SINAY, "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, (460) 462, nr. 3; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 73.

⁴¹⁰ Zo oordeelde ook het Arbitragehof in een prejudicieel arrest van 4 mei 2005 (Arbitragehof 4 mei 2005, nr. 85/2005, RW 2005-06, 705). Het Hof stelde meer bepaald dat "uit de tekst zelf van artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek blijkt dat de wetgever een evenwicht tot stand heeft willen brengen tussen de belangen van de huurder en die van de blote eigenaar wanneer de laatstgenoemde zijn goed in volle eigendom terugkrijgt bij het eindigen van het vruchtgebruik" (eigen onderstreping).

aangezien het niet onmiddellijk eindigt als het vruchtgebruik uitdooft en de blote eigenaar hoeft niet te vrezen dat hij voor een lange periode aan een huurovereenkomst vastzit die hij mogelijks niet gewild heeft⁴¹¹.

Uit artikel 595, 2^{de} lid BW blijkt duidelijk dat de wetgever vindt dat enkel huurovereenkomsten voor maximum negen jaar voor de blote eigenaar aanvaardbaar zijn. Hieruit kan dan ook afgeleid worden dat huurovereenkomsten toestaan voor een langere periode de beheersbevoegdheid van de vruchtgebruiker te buiten gaat en dat enkel een huur verlenen van maximum negen jaar als een daad van beheer te beschouwen is⁴¹². Nochtans zal een huurovereenkomst voor langer dan negen jaar niet nietig zijn en zal de vruchtgebruiker ze dus in principe kunnen aangaan. De enige sanctie die hiertegen bestaat is de inkorting van de termijn. Niet alleen de eigenaar, maar ook de huurder zal zich bij dit gegeven moeten neerleggen. De huurder zal dan ook geen schadevergoeding kunnen eisen van de vruchtgebruiker of diens erfgenamen, voor de voortijdige beëindiging van de huur. Hij moet normaal gezien immers weten dat hij met een vruchtgebruiker gecontracteerd heeft, zodat hij wist dat hij het risico liep dat de huurtermijn ingekort kon worden⁴¹³. Indien de vruchtgebruiker zich echter als eigenaar voorgedaan had en zodoende de plicht op zich genomen had om de huurder gedurende de hele duur bepaald in het huurcontract een rustig genot te verzekeren, dan zal de huurder die te goeder trouw is wel aanspraak kunnen maken op een vergoeding⁴¹⁴.

74. Voor de vruchtgebruiker zelf beperkt de draagwijdte van artikel 595, 2^{de} lid BW zich tot het feit dat hij huurcontracten mag aangaan waarvan de duur zich uitstrekt tot buiten zijn eigen recht. Na het einde van zijn vruchtgebruik verdwijnt hij van het toneel. De huurovereenkomst blijft ten gevolge van artikel 595, 2^{de} lid BW echter bestaan en zal dan ook nog steeds gevolgen met zich meebrengen, zij het dan niet voor de vruchtgebruiker, maar wel voor de eigenaar en de huurder.

⁴¹¹ J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, (837) 1068, nr. 123.

⁴¹² Rb. Leuven 5 oktober 1988, *RW* 1988-89, 1242; Rb. Turnhout 11 januari 1994, *Pas.* 1993, III, 65; Rb. Leuven 18 november 2000, *T.Not.* 2001, 283; zie ook E. STASSIJNS, "Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed" (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, (45) 45-46.

⁴¹³ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 178, nr. 158; zie ook Arbitragehof 4 mei 2005, nr. 85/2005, *RW* 2005-06, 705.

⁴¹⁴ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 179, nr. 158.

Vanaf het einde van het vruchtgebruik zal de blote eigenaar, die ondertussen volle eigenaar geworden is, dus verbonden zijn door de huurovereenkomst die de vruchtgebruiker tijdens het vruchtgebruik afgesloten heeft en waarbij een huur verleend is voor meer dan negen jaar en dit voor de nog resterende tijd van de lopende negenjarige huurperiode (art. 595, 2^{de} lid BW). Hij wordt met andere woorden verhuurder, zodat hij zich zal moeten houden aan de toepasselijke huurwetgeving en de huurovereenkomst⁴¹⁵. Deze bepalingen kunnen echter in conflict komen met artikel 595, 2^{de} lid BW. Dit artikel stelt dat de (blote) eigenaar slechts verbonden is voor de lopende negenjarige huurtermijn, wat logischerwijs wil zeggen dat de huurovereenkomst na het aflopen van die termijn eindigt. Het probleem is echter dat het niet zegt op welke wijze deze overeenkomst dan moet eindigen. De huurwetgeving, die dus van toepassing is, voorziet hiervoor wel een regeling, zodat het op het eerste gezicht logisch lijkt dat deze gevolgd moet worden. De praktische gevolgen hiervan zullen verschillen naar gelang de soort huur die verleend is. In geval het gaat om een gewone huur die bij geschrift aangegaan is, zou dit betekenen dat de huur van rechtswege eindigt bij het verstrijken van de lopende negenjarige huurperiode, zonder dat een opzegging vereist is (art. 1737 BW). Indien de huur daarentegen voor een onbepaalde duur afgesloten zou zijn, dan zal ze door de (blote) eigenaar eenzijdig opgezegd moeten worden met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand (art. 1736 BW). Wanneer het om een huur zou gaan van een woning die bestemd is tot hoofdverblijfplaats, dan zal de (blote) eigenaar zes maanden voor het verstrijken van de negenjarige periode de huur moeten opzeggen, als hij de overeenkomst dan zou willen laten eindigen (art. 3, §1, 2^{de} lid Woninghuurwet). Mocht hij dat niet doen, dan wordt de overeenkomst onder dezelfde voorwaarden voor drie jaar verlengd (art. 3, §1, 3^{de} lid Woninghuurwet). Als het een handelshuurovereenkomst betreft, dan zal de (blote) eigenaar de aanvraag tot huurhernieuwing moeten weigeren⁴¹⁶. In dit geval is er evenwel een gunstregime voor hem voorzien. Hij zal deze weigering niet moeten motiveren en zal hiervoor ook geen vergoeding verschuldigd zijn aan de huurder (art. 16, III Handelshuurwet). Ingeval de handelshuurder geen hernieuwing gevraagd

⁴¹⁵ Cass. 2 april 1998, *TBBR* 1998, 458, noot T. VAN SINAY; P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 165, nr. 248; C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2008, 207.

⁴¹⁶ Indien door de vruchtgebruiker voorzien in de huurovereenkomst, zal de (blote) eigenaar deze overeenkomst ook vroeger, bij het verstrijken van elke driejarige periode, mogen beëindigen, als hij er zelf een handel wil uitoefenen of laten uitoefenen door familieleden. Hiertoe zal hij wel een jaar op voorhand moeten opzeggen. (art. 3, 5^{de} lid Handelshuurwet).

heeft, of er geen recht meer op had, dan eindigt de overeenkomst bij het verstrijken van de lopende negenjarige huurtijd, zonder dat een opzegging gedaan moet worden (art. 1737 BW)⁴¹⁷. De beëindiging van deze huurvormen overeenkomstig de toepasselijke huurwetgeving zou voor de blote eigenaar dus geen al te grote impact hebben op zijn recht. Dit is anders indien de vruchtgebruiker een pacht zou hebben toegestaan. Om deze te kunnen opzeggen, zal de blote eigenaar aan heel specifieke voorwaarden moeten voldoen (art. 6-8bis Pachtwet), wat meestal niet zal lukken en mocht hij daar toch in slagen, dan zal hij in de meeste gevallen ook nog een opzeggingstermijn van enkele jaren moeten respecteren (art. 11 Pachtwet)⁴¹⁸. Daarenboven komt dan nog dat als de opzegging niet geldig gebeurt, de pacht van rechtswege verlengd wordt voor negen jaar (art. 4 Pachtwet). Dus zeker met betrekking tot de pacht bestaat het gevaar dat de eigenaar na afloop van de lopende negenjarige huurperiode toch nog verbonden zal blijven door de huurovereenkomst die de vruchtgebruiker aangegaan heeft, ondanks wat in artikel 595, 2^{de} lid BW bepaald is. Dit heeft dan ook tot gevolg dat dit artikel serieus uitgehold zou worden als de huur beëindigd zou moeten worden overeenkomstig de huurwetgeving. Door de meerderheid van de rechtsleer en rechtspraak is dan ook altijd aangenomen dat de huurwetgeving, hoewel de eigenaar er als verhuurder aan onderworpen is, niet geldt met betrekking tot de wijze waarop de huurovereenkomsten die door de vruchtgebruiker aangegaan zijn, moeten beëindigd worden⁴¹⁹. Artikel 595, 2^{de} lid BW primeert dus volgens de meerderheid, zodat gelijk welke huurvorm die de vruchtgebruiker toegestaan zou hebben, van rechtswege eindigt bij het verstrijken van de, bij het uitdoven van het vruchtgebruik, lopende negenjarige huurperiode, zonder dat dus aan specifieke

⁴¹⁷ C. ENGELS, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2008, 259.

⁴¹⁸ T. VAN SINAY, "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, (460) 463, nr. 5; zie ook Vred. Bilzen 20 januari 1992, *Limb.Rechtsl.* 1992, 355.

⁴¹⁹ Brussel 29 september 1965, *T.Not.* 1967, 171; Rb. Luik 16 maart 1976, *J.T.* 1976, 314; Rb. Charleroi 14 november 1988, *Rev.not.b.* 1989, 282; Rb. Charleroi 6 maart 1990, *TBBR* 1991, 184; Vred. Beringen 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 1711; Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105; Vred. Bilzen 20 januari 1992, *Limb.Rechtsl.* 1992, 355; A. DE BOUNGNE, "De duur van een pachtovereenkomst afgesloten door een vruchtgebruiker", *T.Not.* 1979, (257) 261, nr. 5; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 442-444, nr. 875; J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY en H. VUYE, "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1980-1988)", *TPR* 1989, (837) 1765, nr. 98; P. VITS, "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, (57) 69, nr. 179.

opzeggingsvereisten voldaan moet worden⁴²⁰. In de praktijk bleef er echter een belangrijke minderheid bestaan die van oordeel was dat de pachtovereenkomsten aangegaan door de vruchtgebruiker toch volgens de Pachtwet opgezegd zouden moeten worden⁴²¹. Het is ook naar aanleiding van een betwisting omtrent de opzegging van een pacht door de (blote) eigenaar dat het Hof van Cassatie hierover redelijk recent een duidelijk standpunt ingenomen heeft. In een arrest van 2 april 1998 heeft het Hof zich meer bepaald aangesloten bij de meerderheidsopvatting⁴²². Het Hof stelt letterlijk dat "de blote eigenaar dit recht (bedoeld wordt het recht om de inkorting van de huurperiode te vragen) kan uitoefenen ook al is de verhuring onderworpen aan de Pachtwet, zonder dat hij daarbij gebonden is door de grond- en vormvoorwaarden die de Pachtwet voor de opzegging van pacht door de verpachter bepaalt en zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten op grond van artikel 4, tweede lid van de Pachtwet". Deze uitspraak heeft dus tot gevolg dat de draagwijdte van artikel 595, 2^{de} lid BW ook voor de eigenaar vastligt, immers, hoewel het arrest van het Hof enkel betrekking heeft op de pachtovereenkomsten, staat niets in de weg om de redenering door te trekken naar de andere huurovereenkomsten⁴²³. Dit betekent dat de blote eigenaar de huurovereenkomsten aangegaan door de vruchtgebruiker die een aanvang genomen hebben voor het einde van het vruchtgebruik zal moeten eerbiedigen. Meer zelfs, hij krijgt de hoedanigheid van verhuurder, zodat hij gebonden is door de toepasselijke huurwetgeving en het huurcontract zelf, maar dit alles echter binnen de perken van artikel 595, 2^{de} lid BW. Het huurcontract zal bijgevolg uiterlijk eindigen bij afloop van de lopende negenjarige huurtermijn zonder dat er een opzegging moet gebeuren, een opzeggingstermijn in acht genomen moet worden, een vergoeding betaald moet worden of het onroerend goed voor eigen gebruik

⁴²⁰ Artikel 16, III Handelshuurwet is voor de blote eigenaar dus eigenlijk overbodig. Artikel 595, 2^{de} lid BW biedt hem zelfs een betere bescherming, aangezien artikel 16, III Handelshuurwet niet van toepassing is op het geval waarbij de vruchtgebruiker een huur voor onbepaalde duur heeft laten ontstaan doordat hij de huurder die vervallen is van het recht op vernieuwing, in het bezit van het handelsgoed gelaten heeft. E. STASSIJNS, "Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed" (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, (45) 47; zie ook Rb. Luik 16 maart 1976, *J.T.* 1976, 314.

⁴²¹ Onder andere A. DE BRABANDERE, *Usufruit, usage, habitation* in *Répertoire Notarial, Tome II, Les Biens*, Brussel, Larcier, 1977, 75, nr. 140. Voor een overzicht van de standpunten van deze minderheidsopvatting zie T. VAN SINAY, "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, (460) 463-464, nr. 5.

⁴²² Cass. 2 april 1998, *TBBR* 1998, 458, noot T. VAN SINAY.

⁴²³ E. STASSIJNS, "Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed" (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, (45) 47.

aangewend moet worden, wat ook de huurregelgeving daaromtrent is. Artikel 595, 2^{de} lid BW primeert. Het is de eigenaar evenwel aangeraden om de huurder toch op de hoogte te brengen van het feit dat zijn huurtermijn ingekort wordt, anders bestaat immers het gevaar dat de huur stilzwijgend verlengd wordt^{424,425}. Het Hof van Cassatie stelt immers duidelijk dat de eigenaar *kan* eisen dat de huur ingekort wordt, hij is hiertoe dus niet verplicht, zodat hij de huur ook kan voortzetten. Deze inlichting is aan geen enkele vormvoorwaarde gebonden⁴²⁶. Ze zal wel pas met nut kunnen gebeuren nadat het vruchtgebruik geëindigd is, omdat de blote eigenaar tot dan volledig vreemd is aan het huurcontract⁴²⁷.

Nu het Hof van Cassatie deze uitspraak in de arresten van 30 april 2004 en 17 oktober 2005 bevestigd heeft en het Arbitragehof, na een prejudiciële vraag van het Hof van Cassatie, de interpretatie die het Hof geeft aan artikel 595, 2^{de} lid BW niet discriminatoir vindt, kan met aanzienlijke zekerheid gesteld worden dat deze problematiek definitief geregeld is⁴²⁸. Recente rechtspraak is dan ook overeenkomstig de arresten van het Hof van Cassatie⁴²⁹.

75. Artikel 595, 2^{de} lid BW spreekt echter enkel over de verhuring die de vruchtgebruiker voor langer dan negen jaar toegestaan heeft. De vraag stelt zich dan op welke wijze huurovereenkomsten waarbij de vruchtgebruiker een huur van negen jaar of minder toestaat, beëindigd moeten worden. De wet zelf zegt hierover

⁴²⁴ A. DE BOUNGNE, "De duur van een pachtovereenkomst afgesloten door een vruchtgebruiker", *T.Not.* 1979, (257) 262-263, nr. 7; F. BLONTROCK, "De precaire situatie van de pachter die pacht houdt van de vruchtgebruiker" (noot onder Cass. 2 april 1998), *T.Not.* 2000, (90) 93. Zie ook artikel 1739 BW en artikel 14, 3^{de} lid Handelshuurwet.

⁴²⁵ Van een goed huisvader, dat de eigenaar ook moet zijn, mag trouwens sowieso verwacht worden dat hij de huurder over zijn rechtspositie op de hoogte brengt. H. BAERT, "Het toestaan van een pacht door de vruchtgebruiker: eindelijk een definitief beslechte problematiek? Enkele beschouwingen bij de arresten van het Hof van Cassatie van 30 april 2004 en 17 oktober 2005", *Huur* 2006, (125) 128.

⁴²⁶ Vred. Beringen 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 1711; Vred. Bilzen 20 januari 1992, *Limb.Rechtsl.* 1992, 355.

⁴²⁷ P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 24, nr. 46.

⁴²⁸ Arbitragehof 4 mei 2005, nr. 85/2005, *RW* 2005-06, 705; Cass. 30 april 2004, *T.Not.* 2005, 83, noot F. BLONTROCK; Cass. 17 oktober 2005, *JLMB* 2009, 150. In dit laatste arrest doet het Hof van Cassatie definitief uitspraak over de zaak naar aanleiding waarvan zij de prejudiciële vraag aan het Arbitragehof gesteld heeft. Tot het prejudicieel arrest van het Arbitragehof was de uitspraak immers aangehouden. Zie over deze arresten H. BAERT, "Het toestaan van een pacht door de vruchtgebruiker: eindelijk een definitief beslechte problematiek? Enkele beschouwingen bij de arresten van het Hof van Cassatie van 30 april 2004 en 17 oktober 2005", *Huur* 2006, 125-128.

⁴²⁹ Rb. Dinant 2 november 2005, *JLMB* 2009, 164, noot P. RENIER; Vred. Herzele 27 januari 1999, *RW* 2001-02, 999; Vred. Fontaine-l'Évêque 8 september 2005, *T.Vred.* 2006, 222.

niets, zodat alles erop wijst dat voor die kortere verhuring de huurwetgeving wel volledig van toepassing is. Dit kan zeker eigenaardig gevonden worden, omdat de (blote) eigenaar minder bescherming geniet als de vruchtgebruiker binnen zijn beheersbevoegdheid blijft – dit is maximum een huur toestaan van negen jaar – dan dat hij die bevoegdheid te buiten gaat en een huur van een langere duur verleent. Met betrekking tot handelshuur zal de (blote) eigenaar zich wel nog altijd kunnen beroepen op artikel 16, III Handelshuurwet om de huurhervernieuwing zonder motivering en vergoeding te weigeren. Ook met betrekking tot de gewone huur, die meestal van rechtswege eindigt als de huurperiode verlopen is (art. 1737 BW), en de woninghuur, waar de blote eigenaar er enkel op moet toezien dat hij ten minste zes maanden voor het einde van die huur opzegt (art. 3, § 1, 2^{de} lid Woninghuurwet), zijn de gevolgen van de toepasselijkheid van de huurwetgeving draaglijk. Dit is anders inzake de pachtovereenkomsten. Of deze nu voor negen jaar of langer aangegaan zijn, om ze te kunnen beëindigen blijven dezelfde grond- en vormvoorwaarden voor de opzegging gelden, met als gevolg dat het voor de (blote) eigenaar quasi onmogelijk zal zijn om de pachter van zijn grond te krijgen. Dit heeft dan ook het onbillijke gevolg dat de pacht die voor langer dan negen jaar toegestaan is, wel zal kunnen beëindigd worden na afloop van de lopende negenjarige pachtperiode, ook al voldoet de (blote) eigenaar niet aan de opzeggingsvoorwaarden en de pacht die maar voor negen jaar verleend is daarentegen niet. Het Hof van Cassatie lijkt dit echter niet te aanvaarden. In de arresten van 30 april 2004 en 17 oktober 2005, waarmee het Hof het arrest van 2 april 1998 bevestigde⁴³⁰ en dus oordeelde dat de beëindiging van de pachtovereenkomst die door de vruchtgebruiker afgesloten is, door de (blote) eigenaar, na het eindigen van het vruchtgebruik, niet aan de vorm- en grondvoorwaarden zoals die door de Pachtwet vooropgesteld zijn, onderworpen is, ging de betwisting over de opzegging van een pacht die verleend was voor negen jaar en dus niet voor meer dan negen jaar, zoals artikel 595, 2^{de} lid BW vooropstelt⁴³¹. Het Hof interpreteert dit artikel dus op zo'n wijze dat de blote eigenaar nooit voor meer dan negen jaar aan een huurovereenkomst die gesloten is door de vruchtgebruiker, verbonden kan zijn. Daarbij maakt het niet uit of die overeenkomst een huur van negen jaar of meer dan negen jaar toestaat. Dit blijkt

⁴³⁰ Zie *supra* nr. 74.

⁴³¹ Dit blijkt enerzijds uit het arrest van 17 oktober 2005 en anderzijds uit het overzicht van de feiten zoals die gegeven zijn door het Arbitragehof in het prejudicieel arrest van 4 mei 2005 dat het arrest van het Hof van Cassatie vooraf gaat.

duidelijk uit de prejudiciële vraag die het Hof van Cassatie hierover aan het Arbitragehof gesteld heeft: “Worden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet geschonden door artikel 595, tweede lid, van het Burgerlijk wetboek, in de uitlegging ervan dat de blote eigenaar die, wanneer de vruchtgebruiker een pacht heeft toegestaan, verpachter wordt zodra het vruchtgebruik eindigt, verplicht is de pachtovereenkomst in acht te nemen, niettemin, hoe dan ook, kan vragen de pachtduur te beperken tot de negenjarige periode die loopt bij het eindigen van het vruchtgebruik, zonder daarbij gebonden te zijn door de grond- en vormvoorwaarden die de Pachtwet inzake opzegging oplegt, [...]” (eigen onderstreping). Ook in het arrest zelf van het Hof van Cassatie wordt niet gerept over het feit dat artikel 595, 2^{de} lid BW enkel spreekt van verhuring voor langer dan negen jaar, wat in het arrest van 2 april 1998 wel nog gebeurde. Hoewel de interpretatie van het Hof dus ingaat tegen de letterlijke tekst van artikel 595, 2^{de} lid BW, ligt ze volgens mij wel in de geest van de wet. De uitgebreidere beheersbevoegdheid tot verhuren van de vruchtgebruiker mag er immers niet toe leiden dat het beschikkingsrecht van de (blote) eigenaar over zijn onroerend goed te zeer uitgehold wordt en dat hij opgescheept zit met een huurovereenkomst die hij mogelijks niet gewild heeft. Een andere interpretatie zou ook onlogisch zijn, aangezien ze toelaat wat de wet eigenlijk probeert uit te sluiten, namelijk dat de (blote) eigenaar voor meer dan de lopende negenjarige huurperiode aan de huurovereenkomst die door de vruchtgebruiker aangegaan is, verbonden zou worden. Artikel 595, 2^{de} lid BW is mijns inziens dan ook, hoewel het arrest van het Hof enkel spreekt van pacht, van toepassing op elke verhuring, ongeacht de termijn waarvoor ze verleend is, de redenering kan immers zeker doorgetrokken worden⁴³². Dit betekent bijgevolg dat de (blote) eigenaar enkel gebonden is door de negenjarige huurperiode die loopt bij het eindigen van het vruchtgebruik en dat hij, zonder gebonden te zijn aan de grond- en vormvoorwaarden van de toepasselijke huurwetgeving, kan vragen om de huurperiode te beperken tot de rest van de lopende negenjarige periode. Daarbij maakt het ook niet uit of de vruchtgebruiker is overleden tijdens de eerste negenjarige termijn of tijdens de tweede die stilzwijgend ontstaan kan zijn, zodat de blote eigenaar de inkorting ook kan vragen tijdens de eerste negenjarige periode. P. RENIER meent echter dat dit pas kan nadat de huur in

⁴³² Zie E. STASSIJNS, “Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed” (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, (45) 47.

rechte of in feite al langer duurt dan negen jaar⁴³³. Op deze wijze tracht hij de interpretatie van het Hof van Cassatie van artikel 595, 2^{de} lid BW te verzoenen met de tekst van dat artikel. Volgens mij is dat echter niet correct, enerzijds omdat in het geschil dat aan de basis lag van het arrest van het Hof, het verzoek van de (blote) eigenaar tot inkorting precies gebeurd was tijdens de eerste negen jaren huur en anderzijds omdat anders de blote eigenaar die volle eigenaar wordt door de uitdoving van het vruchtgebruik tijdens die eerste negen jaar huur, dan volledig uitgesloten zou worden van de toepassing van artikel 595, 2^{de} lid BW, zodat hij die huur enkel kan beëindigen overeenkomstig de toepasselijke huurwetgeving, met als gevolg dat, indien het om een pacht gaat, hij mogelijks voor zo lang hij de eigendom heeft aan die pachter vastzit. Hiertoe besluiten zou in de praktijk dus betekenen dat de (blote) eigenaar toch langer dan de lopende negenjarige termijn aan het huurcontract gebonden zal zijn, wat niet in de geest ligt van artikel 595, 2^{de} lid BW en de draagwijdte van het arrest van het Hof van Cassatie van 17 oktober 2005 dan ook onterecht uitholt. In het door P. RENIER geannoteerde vonnis was er wel sprake van een vruchtgebruik dat uitdoofde tijdens de tweede negenjarige pachtperiode, die stilzwijgend ontstaan was na afloop van de eerste periode van negen jaar waarvoor de pacht uitdrukkelijk verleend was. De rechter oordeelde daar, in de lijn van het toen pas gevelde arrest van het Hof van Cassatie van 17 oktober 2005, terecht dat, hoewel het om een pacht ging die voor negen jaar toegestaan was, de (blote) eigenaar toch de inkorting mocht vragen tot de lopende negenjarige pachtperiode, zonder dat aan de grond- of vormvoorwaarden om te kunnen opzeggen, zoals die door de Pachtwet opgelegd worden, voldaan moet zijn⁴³⁴.

76. Artikel 595, 2^{de} lid BW kan enkel maar door de eigenaar ingeroepen worden die volle eigenaar geworden is door het uitdoven van het vruchtgebruik en dit alleen maar om een einde te stellen aan de huur na afloop van de lopende negenjarige huurperiode. Dit wil dus zeggen dat zowel de vruchtgebruiker als de huurder er zich niet op kunnen beroepen om de huur te laten inkorten⁴³⁵. Ook indien de eigenaar voortijdig een einde wil maken aan de huur, zal dit artikel geen toepassing hebben

⁴³³ P. RENIER, "Qu'est-ce qu'un bail "fait pour un temps excédant neuf ans"?" (noot onder Rb. Dinant 2 november 2005), *JLMB* 2009, (169) 169.

⁴³⁴ Rb. Dinant 2 november 2005, *JLMB* 2009, 164, noot P. RENIER.

⁴³⁵ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 447-448, nr. 875 B.

en zal hij dit moeten doen overeenkomstig de toepasselijke huurwetgeving. Daarnaast zal hij eveneens geen beroep kunnen doen op artikel 595, 2^{de} lid BW indien hij nooit de blote eigenaar geweest is van een door de vruchtgebruiker verpacht onroerend goed⁴³⁶. Dit is als de blote eigenaar, die volle eigenaar geworden is na het eindigen van het vruchtgebruik, het verpachte onroerend goed aan hem vervreemd heeft.

77. Voor de duidelijkheid is het best om er nog even de nadruk op te leggen dat artikel 595, 2^{de} lid BW door alle blote eigenaars die volle eigenaar geworden zijn na het einde van het vruchtgebruik ingeroepen kan worden en dus ook deze die de erfgenaam zijn van de vruchtgebruiker die de huur verleend heeft. Hier anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat dit artikel uitgehold zou worden, aangezien de meeste blote eigenaars de erfgenaam zijn van de vruchtgebruiker, zeker sinds de invoering van het wettelijk (erfrechtelijk) vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot (art. 745bis BW). Het tegendeel zou nochtans beweerd kunnen worden, aangezien de erfgenaam de contracten die door zijn rechtsvoorganger aangegaan zijn moet respecteren⁴³⁷. De meerderheid van de rechtsleer wijst dit argument evenwel terecht af⁴³⁸. De beheersbevoegdheid van de vruchtgebruiker gaat immers niet verder dan het einde van het vruchtgebruik. Artikel 595, 2^{de} lid BW is hier een uitzondering op, maar voor de verbintenissen van de vruchtgebruiker zelf heeft dit geen gevolg. Na afloop van zijn vruchtgebruik verdwijnt hij uit de huurrelatie. Hij is geen verhuurder meer, zodat hij dus ook geen verbintenissen meer heeft ten aanzien van de huurder en zijn rechtsopvolger dus ook niet⁴³⁹. De enige verbintenis die de erfgenaam nog heeft tegenover de huurder komt voort uit zijn hoedanigheid van blote eigenaar en niet als erfgenaam, zodat hij de huur slechts binnen de grenzen van artikel 595, 2^{de} lid BW moet eerbiedigen. De blote eigenaar zal er daarentegen, als erfgenaam, wel toe gehouden zijn om schadevergoeding te betalen aan de huurder indien de vruchtgebruiker, die zijn rechtsvoorganger is, zich tegenover de huurder onrechtmatig gedragen heeft door bijvoorbeeld de indruk te

⁴³⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 445, nr. 875 A.

⁴³⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 245-246, nr. 315; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 74.

⁴³⁸ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 179, nr. 158; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 448-449, nr. 875 B; F. BLONTROCK, "De preciaire situatie van de pachter die pacht houdt van de vruchtgebruiker" (noot onder Cass. 2 april 1998), *T.Not.* 2000, (90) 92; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 210-211, nr. 529.

⁴³⁹ Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105.

wekken dat hij toch volle eigenaar was⁴⁴⁰.

Dezelfde oplossing lijkt ook van toepassing te zijn op het geval dat de vruchtgebruiker eveneens gedeeltelijk volle mede-eigenaar is van het verhuurde goed^{441,442}. De huurovereenkomst is immers ondeelbaar. Het kan dus niet zijn dat ze voor het gedeelte dat de vruchtgebruiker in volle eigendom bezat volledig nagekomen moet worden door de erfgenamen en voor het gedeelte dat de vruchtgebruiker enkel in vruchtgebruik bezat alleen maar overeenkomstig artikel 595, 2^{de} lid BW⁴⁴³. Stellen dat de vruchtgebruiker het onroerend goed in dat geval als eigenaar moet verhuren en dit met instemming van de blote mede-eigenaars⁴⁴⁴ is volgens mij niet de goede oplossing. De vruchtgebruiker heeft immers de bevoegdheid om te verhuren en zo een instemming zou dat recht onnodig kunnen belemmeren, zeker in geval van een verzuurde relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote mede-eigenaar(s). Ook al kan de eigendom misschien niet gezien worden als de optelsom van blote eigendom en vruchtgebruik⁴⁴⁵, toch denk ik dat de enige praktische oplossing voor dit probleem is ervan uit te gaan dat de vruchtgebruiker als vruchtgebruiker verhuurt en dat hij dus gebonden is door de grenzen die artikel 595, 2^{de} lid BW aangeeft.

78. Hoewel de rechten van de huurder beter beschermd zijn door artikel 595, 2^{de} lid BW, blijft de duur van zijn recht nog altijd onzeker. Het is daarom ook aanlokkelijk voor de huurder om in de huurovereenkomst van artikel 595, 2^{de} lid BW af te wijken en als dusdanig te bedingen dat de blote eigenaar de volledige duur van zijn huur zal moeten respecteren evenals de beëindigingswijzen zoals die voorzien zijn in de huurwetgeving. Dit is echter niet mogelijk en dat is logisch, aangezien men niet bedingt over eigen rechten of plichten, maar over die van derden⁴⁴⁶. Indien de huurder toch de duur van zijn huur niet wil laten afhangen van het onzeker einde van het vruchtgebruik, dan zal hij de blote eigenaar bij de huurovereenkomst

⁴⁴⁰ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 449, nr. 875 B; zie ook Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105.

⁴⁴¹ Dit zal zich vaak voordoen tussen de langstlevende echtgenoot en zijn afstammelingen.

⁴⁴² R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 449, nr. 875 B.

⁴⁴³ Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105.

⁴⁴⁴ H. DE PAGE, *Traité*, 246, nr. 316.

⁴⁴⁵ Zie H. DE PAGE, *Traité*, 163-165, nr. 205; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, (530) 536, nr. 17-18.

⁴⁴⁶ Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105; P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 25, nr. 48.

moeten betrekken⁴⁴⁷. Wanneer de blote eigenaar immers partij is bij de huurovereenkomst en hij aldus ingestemd heeft met de bedingen die daarin opgenomen zijn, dan zal hij daar ook volledig toe gehouden zijn als hij de volle eigendom verkrijgt, met als gevolg dat artikel 595, 2^{de} lid BW uitgeschakeld wordt en dat de huur volledig beheerst wordt door de toepasselijke huurwetgeving⁴⁴⁸. Het zal dus zaak zijn dat de toekomstige huurder achterhaalt dat zijn tegenpartij geen volle eigenaar maar enkel vruchtgebruiker is. Hiertoe zal de vruchtgebruiker dus open kaart moeten spelen. Om eventuele misleiding van de vruchtgebruiker te vermijden⁴⁴⁹, is het daarom ook aan te raden om het huurcontract te laten opstellen door een notaris⁴⁵⁰ of toch bijstand aan hem te vragen. Voor de notaris is er dan ook een belangrijke taak weggelegd met betrekking tot de huur toegestaan door een vruchtgebruiker. Hij zal vooreerst de huurder goed moeten inlichten van de gevolgen van het contracteren met een vruchtgebruiker en zal vervolgens de blote eigenaar proberen te betrekken bij het sluiten van de huurovereenkomst⁴⁵¹. Het staat de blote eigenaar natuurlijk ook vrij hier niet mee in te stemmen. In dat geval zal het aan de huurder zijn om te kiezen of hij het risico van te contracteren met een vruchtgebruiker wil nemen.

Omgekeerd kan men zich ook de vraag stellen of de vestiger van het vruchtgebruik de mogelijkheid tot verhuren van het onroerend goed waarop het vruchtgebruik slaat, mag uitsluiten of beperken, gezien de mogelijke huur die de blote eigenaar nog na het vruchtgebruik zal moeten respecteren. Dit lijkt mij wel mogelijk te zijn⁴⁵². Er wordt immers aangenomen dat het vruchtgebruik, met uitzondering van het tijdelijke

⁴⁴⁷ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 27-28.

⁴⁴⁸ P. VITS, "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, (57) 69, nr. 179; zie ook Arbitragehof 4 mei 2005, nr. 85/2005, RW 2005-06, 705.

⁴⁴⁹ Mocht de vruchtgebruiker zich toch voordoen als volle eigenaar, dan zal de huurder te goeder trouw, wanneer zijn recht ingekort wordt door de echte eigenaar, recht hebben op een schadevergoeding van de vruchtgebruiker of diens erfgenamen. Zie *supra* nr. 73.

⁴⁵⁰ Voor een huur van langer dan negen jaar is dit zelfs vereist, omdat deze overgeschreven moet worden op het hypotheekkantoor (art. 1 en 2 Hyp. W.).

⁴⁵¹ F. BLONTROCK, noot onder Cass. 30 april 2004, *T.Not.* 2005, (85) 85; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 11.

⁴⁵² *Contra* P. VITS, die meent dat artikel 595 BW van openbare orde is. P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 21, nr. 37. Ik denk niet dat dit correct is, aangezien dit artikel mijns inziens toch niet de essentiële belangen van de Staat of van de Gemeenschap raakt of de juridische grondslagen bepaalt waarop de economische of morele orde van de maatschappij rust (zie over het begrip openbare orde Cass. 19 maart 2007, AR C030582N); Eveneens *contra* P. WELTERS, die het recht om te verhuren als één van de wezenskenmerken van vruchtgebruik aanziet. P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 159, nr. 33. Volgens mij is dit ook niet correct, zie volgende voetnoot.

karakter en het feit dat de essentiële kenmerken van het vruchtgebruik telkens aanwezig moeten zijn⁴⁵³, niet van openbare orde, maar wel van suppletieve aard is⁴⁵⁴. Bijgevolg zou de vestiger de vruchtgebruiker het recht kunnen ontfeggen om het onroerend goed te verhuren of zou hij kunnen opleggen dat, voordat een huurovereenkomst gesloten kan worden, de voorafgaande instemming van de blote eigenaar vereist is, waarbij de vruchtgebruiker bijvoorbeeld wel recht op een vergoeding toegekend zou worden als de instemming geweigerd wordt⁴⁵⁵. Het lijkt me evenwel niet aan te raden om het verhuurrecht van de vruchtgebruiker te beperken. Sowieso zal het de alimentaire functie van het vruchtgebruik ondergraven, maar daarnaast zal het vaak de blote eigenaar ook niet ten goede komen. Het onroerend goed zal als het niet verhuurd mag worden immers het risico lopen dat het niet gebruikt en dus ook niet onderhouden wordt. Om dezelfde reden zou ik ook afraden om artikel 595, 2^{de} lid BW uit te schakelen en te bedingen dat de huur die de vruchtgebruiker zou toestaan, moet eindigen op het ogenblik dat het vruchtgebruik een einde neemt. De vruchtgebruiker zal dan immers moeilijk huurders vinden. Daarnaast zal het natuurlijk ook mogelijk zijn dat er bedongen wordt dat de blote eigenaar de huur toegestaan door de huurder volledig moet eerbiedigen overeenkomstig de huurwetgeving, maar gezien de grote impact dat dit kan hebben op de rechten van de blote eigenaar, doet men dit beter niet. Het is daarentegen wel aan te raden om in de vestigingsakte de bestemming van het onroerend goed op te nemen en er daarbij op te wijzen dat het goed bijvoorbeeld enkel mag dienen voor woninghuur en niet in handelshuur gegeven mag worden⁴⁵⁶. Ook wordt er voor de duidelijkheid in de vestigingsakte best uitdrukkelijk op de draagwijdte van artikel 595, 2^{de} en 3^{de} lid BW gewezen, zodat de vruchtgebruiker zelf weet hoe ver zijn huurrecht reikt en hij een toekomstige huurder hier ook van op de hoogte kan brengen. Dit blijkt, zoals hoger gebleken is, immers niet duidelijk uit de wet zelf. Voor het overige lijken contractuele bepalingen mij niet nodig te zijn.

⁴⁵³ Naast het tijdelijke karakter moet het vruchtgebruik steeds betrekking hebben op andermans onroerend goed, moet het een zakelijk recht zijn en moet het een persoonsgebonden karakter hebben. D. MEULEMANS, "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (181) 185, nr. 25.

⁴⁵⁴ Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80; H. DE PAGE, *Traité*, 178-179, nr. 224; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 371, nr. 851 C; J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95-96, nr. 79.

⁴⁵⁵ J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79, b; zie ook R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 449, nr. 875 C, met betrekking tot het Franse en Nederlandse recht.

⁴⁵⁶ J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 79, a.

79. Belangrijk voor de draagwijdte van het huurrecht van de vruchtgebruiker is natuurlijk te weten of er ook echt voelbare beperkingen zijn voor de vruchtgebruiker. Hij moet wel rekening houden met artikel 595, 2^{de} lid BW, maar voor hem zelf zal dit geen echte beperking van zijn recht zijn, omdat als hij toch een langere huur toestaat, hij hiervoor niet gesanctioneerd wordt. Enkel de huurder zal geraakt worden door de inkorting.

Er bestaat inderdaad een beperking van zijn recht. Hij zal immers zoals altijd rekening moeten houden met de bestemming van het onroerend goed waarvan hij het vruchtgebruik heeft. Hij zal het goed, indien het bijvoorbeeld een woning is, dan ook niet in handelshuur mogen geven of omgekeerd. De verplichting om de bestemming van het goed te eerbiedigen, is evenwel niet van openbare orde, zodat ervan afgeweken kan worden⁴⁵⁷.

Daarnaast zal het natuurlijk ook vereist zijn dat hij zich bij het toestaan van de huur gedraagt als een goed huisvader. Dit betekent dat hij goede voorwaarden zal moeten bedingen, temeer omdat de blote eigenaar er ook door gebonden zal zijn, indien het vruchtgebruik voor de huur eindigt (art. 595, 2^{de} lid BW). Dit heeft dan ook tot gevolg dat als de vruchtgebruiker een huurcontract afgesloten heeft dat nadelig is voor de blote eigenaar, hij hiervoor door deze na afloop van het vruchtgebruik aangesproken kan worden tot schadevergoeding⁴⁵⁸. Het afsluiten van huurcontracten met als enig doel om de huurder te bevoordelen ten nadele van de blote eigenaar wordt dan ook niet aangezien als een beheer als een goed huisvader. Dit is een reëel gevaar voor de blote eigenaar. Veel vruchtgebruikers zullen immers naar het einde van hun recht hun huidige huurder of iemand anders graag de zekerheid willen geven dat ze nog voor een zo lang mogelijke periode van het aan het vruchtgebruik onderworpen goed kunnen genieten. Bovendien, als het een kennis is of men heeft een slechte relatie met de blote eigenaar, dan zal men dit vaak ook aan de best mogelijke voorwaarden, voor de huurder, willen doen. Om dit bedrieglijk handelen van de vruchtgebruiker te voorkomen, heeft de wetgever bepaald dat de vruchtgebruiker geen huur voor negen jaar of minder mag vernieuwen of toestaan meer dan drie jaar – indien het gaat om een pacht – of meer dan twee jaar – indien het gaat om andere huurvormen – voor het einde van

⁴⁵⁷ Zie *supra* nr. 40.

⁴⁵⁸ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 73.

de lopende huur (art. 595, 3^{de} lid BW)⁴⁵⁹. De vruchtgebruiker mag dus voor het einde van de bestaande huur deze huur wel al vernieuwen of een andere toestaan. Dit is niet verboden, het is zelfs een gedrag dat een goed huisvader betaamt⁴⁶⁰. Naast het feit dat hij de huurder zekerheid geeft door al te anticiperen op het einde van de lopende huur, verzekert de vruchtgebruiker zichzelf immers weer voor een aanzienlijke periode van inkomsten, is hij ook zeker dat het goed geen tijdje leeg zal staan in afwachting van een nieuwe huurder zodat het dus onderhouden blijft en bezorgt hij eventueel de blote eigenaar al een huurder. Zeker indien het desbetreffende onroerend goed ook door de blote eigenaar als een opbrengsteigendom beschouwd wordt, zal de vruchtgebruiker als goed huisvader ervoor moeten zorgen dat het onroerend goed verhuurd is op het einde van zijn vruchtgebruik. Nochtans zal hij hierin niet mogen overdrijven, anders bestaat het gevaar dat de blote eigenaar veel te lang van de vrije beschikking over zijn goed beroofd zal zijn. Indien de vruchtgebruiker bijvoorbeeld een huur toestaat voor negen jaar en de dag nadien een huurhernieuwing toestaat voor negen jaar met ingang vanaf het einde van de oorspronkelijke huur, dan zal de blote eigenaar voor achttien jaar gebonden zijn als de vruchtgebruiker vlak na die huurhernieuwing overlijdt. Mocht de vruchtgebruiker dit kunnen dan staat de weg naar misbruiken open. Daarom heeft de wet een redelijke termijn bepaald waarbinnen een nieuwe huur toegestaan kan worden. Indien de vruchtgebruiker zich hier niet aan houdt en toch eerder een huurhernieuwing toestaat, dan zal die nietig zijn, tenzij ze al uitvoering gekregen heeft voor het einde van het vruchtgebruik (art. 595, 3^{de} lid BW)⁴⁶¹.

Natuurlijk bestaan er nog andere wijzen om de huurder ten nadele van de blote eigenaar te bevoordelen. Of er daarbij ook werkelijk bedrog gemoeid is, zal uit de omstandigheden moeten blijken. Het bedrieglijk opzet mag met alle middelen van recht bewezen worden, inclusief vermoedens. De beoordeling hiervan zal steeds *in concreto* door de feitenrechter moeten gebeuren, die er dan ook soeverein over

⁴⁵⁹ Dit betekent dus dat de (blote) eigenaar maximum voor twaalf jaar gebonden kan zijn door een door de vruchtgebruiker aangegane huurovereenkomst, meer bepaald een pachtovereenkomst. Immers, als de vruchtgebruiker bijvoorbeeld verpacht voor negen jaar vanaf 1 januari 2012 en hij hernieuwt de pacht op 1 januari 2018 voor een nieuwe periode van negen jaar vanaf 1 januari 2021 en hij sterft op de dag van die hernieuwing, dan zal de eigenaar die pacht in stand moeten houden vanaf 1 januari 2018 tot 1 januari 2030. R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 209, nr. 524.

⁴⁶⁰ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, 209, nr. 524.

⁴⁶¹ Cass. 11 maart 1937, *Pas.* 1937, I, 93.

oordeelt⁴⁶². Kunnen indicaties zijn van bedrog: zware ziekte en/of de hoge ouderdom van de vruchtgebruiker op het ogenblik dat hij de huur toestaat⁴⁶³, de te lage huurprijs⁴⁶⁴, het op voorhand innen van de huurprijs⁴⁶⁵, het toestaan van een huur die pas aanvangt bij het overlijden van de vruchtgebruiker⁴⁶⁶, het niet vragen van een huurwaarborg, een niet geïndexeerde huurprijs en de opschorting van de betaling van de huur als er geen commerciële activiteit in het onroerend goed plaatsvindt⁴⁶⁷. Dit zijn maar indicaties. Ieder afzonderlijk zullen ze dan ook meestal niet voldoende zijn om te spreken van bedrog, met uitzondering van de huur die pas aanvangt bij het overlijden van de vruchtgebruiker⁴⁶⁸. Indien er daarentegen verschillende tezamen zouden voorkomen, zoals bijvoorbeeld de heel lage huurprijs en de hoge leeftijd van de vruchtgebruiker, dan kan dat voldoende zijn om te besluiten tot bedrog. Uiteindelijk zal het aan de rechter zijn om, rekening houdend met alle omstandigheden, zoals ook de relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar, uit te maken of er sprake is van bedrog of niet. Indien geoordeeld wordt van wel, dan wordt de desbetreffende huurovereenkomst nietig verklaard, zodat de blote eigenaar ze bijgevolg niet zal moeten eerbiedigen. De voortijdige ontbinding van de lopende huurovereenkomst, waarna een nieuwe afgesloten wordt om zo een nieuwe huurtermijn van negen jaar te doen aanvangen, wordt niet beschouwd als bedrog, zolang het gebeurt met inachtneming van artikel 595, 3^{de} lid BW⁴⁶⁹.

iii. Evaluatie

80. Net zoals met betrekking tot de meeste andere rechten en plichten van de vruchtgebruiker, is gebleken dat ook de volledig draagwijdte van het recht om te verhuren niet uit de wettekst (artikel 595 BW) zelf gehaald kan worden. Daarom zal het ook van belang zijn om de vruchtgebruiker in de vestigingsakte te wijzen op de recente rechtspraak van het Hof van Cassatie, zodat hij de toekomstige huurder

⁴⁶² Cass. 11 maart 1937, *Pas.* 1937, I, 93; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 447, nr. 875 A.

⁴⁶³ Antwerpen 21 februari 2006, *Limb.Rechtsl.* 2006, 304; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 446-447, nr. 875 A, met verwijzing naar oude rechtspraak.

⁴⁶⁴ Rb. Leuven 18 november 2000, *T.Not.* 2001, 283; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 447, nr. 875 A, met verwijzing naar oude rechtspraak.

⁴⁶⁵ Antwerpen 21 februari 2006, *Limb.Rechtsl.* 2006, 304.

⁴⁶⁶ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 179, nr. 158; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 446, nr. 875 A, met verwijzing naar oude rechtspraak.

⁴⁶⁷ Rb. Leuven 18 november 2000, *T.Not.* 2001, 283.

⁴⁶⁸ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 179-180, nr. 158.

⁴⁶⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 447, nr. 875 A.

hiervan op de hoogte kan stellen en deze niet voor verrassingen komt te staan na het uitdoven van het vruchtgebruik.

Door deze recente Cassatiearresten van 2 april 1998, 30 april 2004 en 17 oktober 2005 en het prejudicieel arrest van het Arbitragehof van 4 mei 2005 is de draagwijdte van dit recht zo goed als zeker vastgelegd en dit kan alleen maar toegejuicht worden. Niet alleen omdat hierdoor rechtsonzekerheid weggenomen is, maar ook wegens de inhoud ervan. Hoewel de interpretatie die aan artikel 595 BW gegeven wordt niet volledig strookt met de tekst van de wet, komt ze wel overeen met de geest van de wet. Artikel 595, 2^{de} lid BW is, als uitzondering op het tijdelijke karakter van het vruchtgebruik, een compromisartikel. Het schept een evenwicht tussen de rechten en plichten van de vruchtgebruiker, huurder en blote eigenaar. En dit evenwicht dat door de wetgever gecreëerd is, zal door een letterlijke interpretatie van dit artikel verdwijnen ten nadele van de blote eigenaar. Hij zal immers anders voor een langere periode dan de lopende negenjarige huurperiode gebonden kunnen zijn aan de door de vruchtgebruiker toegestane huur. Naast het feit dat dit onbillijk is – zijn recht wordt immers bezwaard door een ander, zonder dat hij er enige invloed op kan uitoefenen – blijkt uit de wet duidelijk dat die negenjarige huurperiode het maximum is dat door de eigenaar geduld moet worden.

Deze regeling, zoals die door het Hof van Cassatie geïnterpreteerd wordt, is mijns inziens de meest billijke toepassing van het recht op verhuring door de vruchtgebruiker. Daarom ook zou ik er contractueel niet te veel aan veranderen. Het zal volstaan om in de vestigingsakte artikel 595 BW uit te leggen overeenkomstig de rechtspraak van het Hof van Cassatie, zodat er ook voor de vruchtgebruiker geen twijfel meer mogelijk is. Hij weet dan dat de huur die hij toestaat, na het eindigen van zijn vruchtgebruik slechts door de eigenaar geduld zal moeten worden voor de lopende negenjarige huurtermijn, zonder dat de beëindigingswijzen vastgelegd door de huurwetgeving van toepassing zijn en die termijn dus de facto kunnen verlengen.

D. Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker na afloop van het vruchtgebruik

a. Inleiding

81. Het recht van vruchtgebruik is een tijdelijk recht met een persoonsgebonden karakter. Dit betekent dan ook dat het vruchtgebruik niet eeuwigdurend kan zijn. Er is een bestaanslimiet. Deze limiet is het leven van de vruchtgebruiker op wiens hoofd het vruchtgebruik initieel gevestigd is. Het recht is immers door de vestiger aan zijn persoon verbonden, zodat het met hem staat of valt. Het zal dus zeker tenietgaan als de vruchtgebruiker zelf 'tenietgaat' (art. 617, 2^{de} lid BW). Hieruit volgt dan ook dat het recht van vruchtgebruik in principe niet vererfd kan worden⁴⁷⁰. Het recht kan wel overgedragen worden (art. 595, 1^{ste} lid BW), maar dit heeft geen invloed op de duur van het vruchtgebruik. De overnemer is immers niet diegene op wiens hoofd het vruchtgebruik initieel gevestigd is. De duur van zijn recht zal dus afhankelijk zijn van het leven van de oorspronkelijke vruchtgebruiker. Dit heeft dan ook tot gevolg dat als de overnemer voor deze overlijdt, zijn erfgenamen het vruchtgebruik zullen erven. Het bestaan van het vruchtgebruik is namelijk niet afhankelijk van zijn persoon, maar wel van die van de oorspronkelijke vruchtgebruiker.

Het tijdelijke karakter is één van de wezenskenmerken van het vruchtgebruik. Er kan dus niet van afgeweken worden, het is zelfs van openbare orde⁴⁷¹. Dit is logisch, want hierover anders oordelen zou het mogelijk maken om het vruchtgebruik tot in het oneindige te laten voortduren, waardoor het eigendomsrecht van de blote eigenaar een theoretisch recht zou worden, wat vanzelfsprekend niet de bedoeling kan zijn.

Het vruchtgebruik eindigt natuurlijk niet enkel door het overlijden van de vruchtgebruiker. Dit is enkel de uiterste datum. Andere mogelijkheden zijn: door het verstrijken van de termijn waarvoor het verleend is⁴⁷², door vereniging van de

⁴⁷⁰ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 224, nr. 214.

⁴⁷¹ Zie *supra* nr. 73.

⁴⁷² Vruchtgebruik toegestaan aan een rechtspersoon kan niet langer duren dan dertig jaar (art. 619 BW). Indien de rechtspersoon voor het verstrijken van die termijn ontbonden wordt, dan houdt het vruchtgebruik natuurlijk ook op te bestaan. Hetzelfde geldt voor de vruchtgebruiker-natuurlijke persoon, indien deze overlijdt voor het verstrijken van de termijn waarvoor het vruchtgebruik verleend is. Het leven van de vruchtgebruiker is immers de maximumduur.

hoedanigheden van vruchtgebruiker en eigenaar in één persoon, door het niet uitoefenen van het recht gedurende dertig jaar, door het geheel tenietgaan van de zaak waarop het gevestigd is (art. 617 BW), door vervallenverklaring (art. 618 BW), door rechtsafstand (art. 622 BW), door omzetting van het vruchtgebruik (art. 745^{quater} BW), door de ontbinding van de vestigingsakte of door de ontbinding of nietigverklaring van de titel op grond waarvan het vruchtgebruik verleend is⁴⁷³ en door het vervullen van een ontbindende voorwaarde⁴⁷⁴.

82. De vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen) zal bij afloop van zijn recht in het bezit zijn van een goed waarop hij in principe geen enkel recht kan doen gelden. Zijn recht van vruchtgebruik is immers uitgedoofd, zodat de blote eigenaar weer volle eigenaar geworden is van het onroerend goed in kwestie⁴⁷⁵. De vruchtgebruiker zal zodoende een *detentor* zijn. Hij zal er bijgevolg toe gehouden zijn om het goed terug te geven aan de (blote) eigenaar⁴⁷⁶.

Zoals al duidelijk gebleken is, staan alle plichten van de vruchtgebruiker in het teken van de teruggave van het onroerend goed dat in vruchtgebruik gegeven is. Deze verplichting kan dan ook als de meest belangrijke beschouwd worden. Welke gevolgen ze op het einde van het vruchtgebruik zelf met zich meebrengt zal hier onderzocht worden. De afloop van het vruchtgebruik brengt niet enkel plichten mee voor de vruchtgebruiker, maar ook rechten. Wat die rechten zijn en wat hun draagwijdte is, zal eveneens nagegaan worden.

b. Verplichting om het onroerend goed terug te geven

83. Na het eindigen van het vruchtgebruik is de gewezen vruchtgebruiker, of zijn erfgenamen indien het vruchtgebruik geëindigd is door zijn overlijden, er dus toe gehouden om het onroerend goed dat hij in vruchtgebruik gehad heeft aan de (blote) eigenaar terug te geven. Dit zal zo snel mogelijk moeten gebeuren. De

⁴⁷³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 533, nr. 902.

⁴⁷⁴ J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.10-13.

⁴⁷⁵ De vruchten die het goed vanaf dan opbrengt, zullen dan ook toekomen aan de blote eigenaar. Dit zijn de natuurlijke vruchten die op dat moment nog wortelvast zijn (art. 585, 2^{de} lid BW) en de burgerlijke vruchten naar evenredigheid van de duur van zijn recht in het lopende kalenderjaar (art. 586 BW). Zie *supra* nr. 67.

⁴⁷⁶ H. VANDENBERGHE, "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, (53) 85, nr. 52.

vruchtgebruiker heeft het immers onrechtmatig in bezit. In principe zal de teruggave dus al op de dag waarop het vruchtgebruik geëindigd is, moeten plaatsvinden⁴⁷⁷. Indien dit niet gebeurt, zal de eigenaar dit kunnen vorderen⁴⁷⁸. Hij zal voor de laattijdige teruggave ook aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding zonder dat voorafgaand een ingebrekestelling vereist is⁴⁷⁹.

Het volstaat echter niet dat de vruchtgebruiker het onroerend goed teruggeeft in de staat waarin het zich op dat ogenblik bevindt om aan zijn teruggaveplicht te voldoen. Het moet meer bepaald teruggegeven worden in dezelfde staat als bij aanvang van het vruchtgebruik. De vruchtgebruiker had immers de plicht om het goed in stand te houden (art. 578, *in fine* BW). Dit moet echter niet in exact dezelfde staat zijn. De vruchtgebruiker mag namelijk van zijn recht genieten als een goed huisvader overeenkomstig de bestemming ervan, zodat de schade die het resultaat is van een normaal en zorgvuldig beheer – dit zal vooral slijtage zijn – door de eigenaar geduld zal moeten worden⁴⁸⁰. Ook wanneer het onroerend goed tenietgegaan is door een vreemde oorzaak, zoals toeval, overmacht, een daad van een derde waarvoor de vruchtgebruiker niet moet instaan of een daad van de blote eigenaar zelf, zal hij niet tekort gekomen zijn aan zijn teruggaveplicht (art. 1302 BW)⁴⁸¹. De vruchtgebruiker zal hiervan wel het bewijs moeten leveren (art. 1302, 3^{de} lid BW). Als dit niet lukt, dan zal het verlies hem toch toegerekend worden⁴⁸².

Het zal aan de eigenaar zijn om aan te tonen dat de vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen) het onroerend goed niet teruggegeven heeft in de staat waarin het zich zou moeten bevinden na een normaal en zorgvuldig beheer (art. 1315 BW). Als hij hierin slaagt dan zal hij van de vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen) voor de aan hem toerekenbare waardevermindering een schadevergoeding kunnen bekomen. Dit bewijs zal hij normaal gezien geven aan de hand van de staat van het goed die opgemaakt is bij aanvang van het vruchtgebruik. Het belang hiervan is dus enorm

⁴⁷⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 368, nr. 457.

⁴⁷⁸ Hij beschikt hiertoe over een revindicatievordering, een bezitsvordering en een persoonlijke vordering indien het vruchtgebruik door een testament of overeenkomst tot stand gekomen is. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 545, nr. 907.

⁴⁷⁹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 545, nr. 907.

⁴⁸⁰ Zie *supra* nr. 30.

⁴⁸¹ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 546, nr. 907.

⁴⁸² Als het onroerend goed bijvoorbeeld afbrandt en de vruchtgebruiker kan niet bewijzen dat de oorzaak niet aan hem te wijten is, dan zal hij toch voor de brandschade moeten instaan. Het is hem dan ook aan te raden om hiervoor een brandverzekering af te sluiten. A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 221, nr. 209.

groot⁴⁸³. Zonder staat zal het immers veel moeilijker zijn om te bewijzen of en eventueel in welke mate, de vruchtgebruiker aan zijn teruggaveplicht voldaan heeft of niet. De kans dat de eigenaar een (voldoende) vergoeding zal kunnen krijgen van de vruchtgebruiker is zonder staat dan ook zeer klein. Als daarenboven ook geen borg gesteld is, loopt de eigenaar ook nog eens het risico dat zelfs als hij de aan de vruchtgebruiker toerekenbare schade kan aantonen, hij toch geen vergoeding zal zien als de vruchtgebruiker insolvent blijkt te zijn⁴⁸⁴. Zowel een staat als een borg zijn dus geen overbodige luxe voor de blote eigenaar. Het is dus zeker aan te raden om beide bij aanvang van het vruchtgebruik te voorzien of op zijn minst dat de vestiger van het vruchtgebruik van het nut hiervan op de hoogte is, zodat bij de opmaak van de vestigingsakte een correcte afweging kan gebeuren tussen de onderscheiden belangen van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.

84. Als het onroerend goed zich op het einde van het vruchtgebruik wel in dezelfde staat bevindt als bij het ontstaan, dan zal natuurlijk met de teruggave ervan aan de blote eigenaar het recht van vruchtgebruik in principe volledig afgerond zijn. De vruchtgebruiker beperkt zich echter vaak niet tot het louter in stand houden van het desbetreffende onroerend goed. Hij voert er met name ook dikwijls werken aan uit waardoor het goed niet enkel in stand gehouden, maar ook verbeterd wordt. De vraag stelt zich dan ook of deze werken mee in rekening gebracht moeten worden bij de afrekening die tussen de (blote) eigenaar en de vruchtgebruiker na afloop van het vruchtgebruik plaatsvindt en of de vruchtgebruiker hiervoor met andere woorden recht heeft op een vergoeding of niet⁴⁸⁵.

c. Recht op een vergoeding voor verbeteringen

85. In tegenstelling tot de meeste andere rechten en plichten van de vruchtgebruiker is de wetgever met betrekking tot het recht op een vergoeding voor verbeteringen heel duidelijk geweest. In artikel 599, 2^{de} lid BW wordt namelijk expliciet gesteld dat *“de vruchtgebruiker, bij het eindigen van het vruchtgebruik, geen*

⁴⁸³ Zie *supra* B.b. 'De staat'.

⁴⁸⁴ Zie *supra* B.c. 'De borgstelling'.

⁴⁸⁵ Over het lot van de huur- en pachtovereenkomsten bij het einde van het vruchtgebruik zie *supra* nr. 73-75.

vergoeding [kan] vorderen voor verbeteringen die hij zou beweren te hebben aangebracht, al mocht de waarde van de zaak hierdoor zijn vermeerderd". Op het eerste gezicht lijkt het er dan ook op dat het einde van het vruchtgebruik enkel plichten inhoudt voor de vruchtgebruiker, met name het onroerend goed teruggeven en de schade die hij eraan veroorzaakt zou hebben, vergoeden. Er is echter al vlug kritiek gerezen op dit gebrek aan vergoedingsmogelijkheid. Enerzijds zou het de vruchtgebruiker ontmoedigen om investeringen te doen met het oog op een zo efficiënt mogelijk genot van zijn recht en anderzijds is het strijdig met de billijkheid, aangezien de verbeteringen aan de blote eigenaar zullen toekomen, zodat deze zich aldus onrechtvaardig verrijkt⁴⁸⁶. In rechtsleer en rechtspraak zijn er dan ook verschillende temperingen op ontwikkeld.

Een eerste is echter voorzien in de wet zelf. De vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen) mag de spiegels, schilderijen en andere versieringen die hij aangebracht heeft namelijk wegnemen (art. 599, 3^{de} lid BW). Hij moet de plaatsen waar hij ze weggenomen heeft wel in hun oorspronkelijke staat herstellen. Er wordt aangenomen dat deze regel enkel van toepassing is op roerende goederen die zonder beschadiging weggenomen kunnen worden, met inbegrip van deze die onroerend geworden zijn door bestemming⁴⁸⁷. De opsomming die gegeven is in de wet is niet limitatief. Vallen bijvoorbeeld ook onder deze regel: parket, linoleum en keukeninstallaties, zoals een koelkast, die door de vruchtgebruiker geplaatst zijn⁴⁸⁸.

Een tweede tempering houdt in dat met de door de vruchtgebruiker aangebrachte verbeteringen rekening gehouden moet worden bij de beoordeling van zijn teruggaveplicht. Er zal met andere woorden nagegaan worden of het onroerend goed in kwestie in zijn geheel een waardevermindering ondergaan heeft. Hiervoor wordt echter rekening gehouden met de kosten van die verbeteringen en niet met de meerwaarde die ze aan het onroerend goed gegeven zouden hebben. De vruchtgebruiker zal die kosten dus in mindering mogen brengen van de schadevergoeding die hij eventueel verschuldigd zou zijn aan de blote eigenaar⁴⁸⁹. Hoewel deze regeling zeker billijk is, merken N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX

⁴⁸⁶ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 548, nr. 908; P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 34, nr. 89.

⁴⁸⁷ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 222, nr. 211; H. DE PAGE, *Traité*, 377-378, nr. 466; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.10-18; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'usufruit - Aspects civils", (11) 24.

⁴⁸⁸ H. DE PAGE, *Traité*, 378, nr. 466.

⁴⁸⁹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 222, nr. 211; H. DE PAGE, *Traité*, 377, nr. 466.

terecht op dat ze niet zo logisch is en eigenlijk tegen de wet ingaat⁴⁹⁰. Kan de compensatie die plaatsvindt tussen de kosten van de verbeteringen en de verschuldigde schadevergoeding immers niet beschouwd worden als een wijze van vergoeding van die kosten? Deze zullen namelijk de facto door de eigenaar gedragen worden, aangezien hij de schadevergoeding waarop hij eventueel recht heeft met het bedrag van die kosten verminderd zal zien. Daarnaast zorgt deze tempering er ook voor dat de problemen die de wetgever willen vermijden heeft door de vruchtgebruiker het recht op een vergoeding van de verbeteringen te ontfangen zich toch zullen realiseren. Er zal met name enerzijds discussie ontstaan over het feit of bepaalde werken wel verbeteringswerken zijn en geen herstellingen tot onderhoud die ten laste zijn van de vruchtgebruiker (art. 605 BW) en anderzijds zullen hierdoor verbeteringen in rekening gebracht worden die de eigenaar zelf niet gewild heeft⁴⁹¹.

De belangrijkste tempering is echter de heel enge interpretatie die aan het begrip 'verbeteringen' gegeven wordt. Er wordt aangenomen dat verbeteringen enkel die werken zijn die het normale gevolg zijn van een behoorlijk en zorgvuldig beheer als vruchtgebruiker en die in de regel door het inkomen uit de aan het vruchtgebruik onderworpen goed gefinancierd worden⁴⁹². Worden zodoende beschouwd als verbeteringen: drooglegging, bemesting, schilder- en behangwerken, werken in verband met de verluchting of verwarming, het bemeubelen van het onroerend goed, schoonmaakwerken, verfraaiingswerken aan de gevel of het interieur, het aanbrengen van voorzieningen voor elektriciteit, gas en internet, het bouwen van een schuur, een steunmuur, een trap, een terras of een kelder⁴⁹³. Deze werken vertonen grote gelijkenissen met de werken die als herstellingen tot onderhoud of grove herstellingen beschouwd worden⁴⁹⁴. Ze dienen er echter duidelijk van onderscheiden te worden. Een herstelling strekt er immers toe het goed terug in zijn oorspronkelijke toestand te brengen, daar waar een verbetering er iets extra aan toevoegt. Het maakt beter wat bestaat, zodat het goed een meerwaarde

⁴⁹⁰ N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant, (33) 70.

⁴⁹¹ A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, 221, nr. 210.

⁴⁹² Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150.

⁴⁹³ H. DE PAGE, *Traité*, 378, nr. 467; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 549, nr. 908; J. HERBOTS, *Vruchtgebruik*, (I.I.1) I.I.10-15; B. STROOBANTS en C. ROWIES, "Het vruchtgebruik" in W. NEVEN (ed.), *Handleiding voor de projectontwikkelaar*, Mechelen, Kluwer, 2009, (256) 264.

⁴⁹⁴ Zie *supra* deel C.a.III.ii. 'Wie is tot welke herstellingen gehouden?'.

verkrijgt⁴⁹⁵. Een verbetering aanbrengen gaat dus verder dan herstellingen doen. Artikel 599, 2^{de} lid BW is er dan ook niet op van toepassing. De vruchtgebruiker zal dus aanspraak kunnen maken op een vergoeding voor de door hem uitgevoerde grove herstellingen⁴⁹⁶. De tweede tempering van artikel 599, 2^{de} lid BW, waarbij de kosten van de gerealiseerde verbeteringen in mindering gebracht kunnen worden van de door de vruchtgebruiker eventueel verschuldigde schadevergoeding wegens waardevermindering van het goed, zal dan logischerwijs ook niet van toepassing zijn op herstellingen. De kosten van de onderhoudsherstellingen zullen dus definitief door de vruchtgebruiker gedragen moeten worden.

Net als de herstellingen zijn ook de gebouwen en beplantingen die de vruchtgebruiker aangebracht heeft geen verbeteringen in de zin van artikel 599, 2^{de} lid BW⁴⁹⁷. Deze werken worden immers omwille van hun hoge kostprijs beschouwd het normale beheer als een goed huisvader te buiten te gaan⁴⁹⁸. Niet alle bouwwerken en beplantingen zijn echter in dat geval. Deze zullen dan ook wél beschouwd worden als verbeteringen⁴⁹⁹. De beoordeling hiervan zal *in concreto* door de rechter moeten gebeuren.

Dat de meeste opgerichte bouwwerken en aangebrachte beplantingen niet onder artikel 599, 2^{de} lid BW vallen, wil echter niet zeggen dat de vruchtgebruiker hiervoor automatisch recht zal hebben op een vergoeding. Aangezien er voor deze situatie geen specifieke vruchtgebruikgerelateerde wettelijke bepaling is, geldt het gemeen recht. Dit betekent dat zolang het vruchtgebruik duurt deze gebouwen en planten eigendom zullen zijn van de vruchtgebruiker op basis van een accessoir opstalrecht en dat ze na afloop van het vruchtgebruik de eigenaar zullen toekomen door middel van het recht van natrekking (art. 555 BW)⁵⁰⁰. De gewezen vruchtgebruiker wordt gelijkgesteld met een bezitter te kwader trouw – hij moest immers weten dat hij bouwde of beplantingen aanbracht op andermans grond – zodat de natrekking

⁴⁹⁵ J. HANSENNE, noot onder Cass. 22 januari 1970, (470) 473-475, nr. 7-8.

⁴⁹⁶ Zie hierover *supra* deel C.a.III.iii. 'Uitvoering van herstellingswerken'.

⁴⁹⁷ Net zoals bij de uitoefening van zijn andere rechten en plichten zal hij zich ook bij het oprichten van gebouwen en aanbrengen van beplantingen als een goed huisvader moeten gedragen en dit overeenkomstig de bestemming van het onroerend goed.

⁴⁹⁸ Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; H. DE DECKER en C. DE WULF, "Vruchtgebruik", (5) 16, nr. 21.

⁴⁹⁹ Zie hoger onder dit randnummer de opsomming van werken die als verbeteringen beschouwd worden.

⁵⁰⁰ Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56; T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond", (321) 359-360, nr. 77-78.

niet zal kunnen gebeuren overeenkomstig artikel 555, 3^{de} lid, *in fine* BW⁵⁰¹. Dit heeft tot gevolg dat de eigenaar de keuze heeft om die gebouwen en beplantingen te behouden of om ze te laten afbreken. Indien hij ze wil behouden dan zal hij er een vergoeding voor verschuldigd zijn aan de vruchtgebruiker. Deze vergoeding is gelijk aan de nominale waarde van de gebruikte materialen en het arbeidsloon op de dag van de oprichting van de gebouwen en dus zeker niet aan de meerwaarde die het onroerend goed hierdoor verkregen zou hebben⁵⁰². Als de eigenaar ervoor kiest om die werken niet te behouden, dan zal de vruchtgebruiker ze op eigen kosten moeten afbreken zonder dat hij recht zal hebben op enige vergoeding. Hij kan zelfs tot een schadevergoeding gehouden zijn voor het nadeel dat de eigenaar geleden zou hebben. Artikel 555 BW is echter alleen van toepassing op werken die nieuwe constructies of beplantingen tot stand gebracht hebben die weggenomen kunnen worden⁵⁰³. De vraag stelt zich dan natuurlijk welk regime van toepassing is op die constructies die niet verwijderd kunnen worden, maar ook geen verbeteringen of herstellingen zijn. Er wordt aangenomen dat de derde bezitter die zulke constructies doen oprichten heeft, aanspraak kan maken op een vergoeding overeenkomstig de theorie van de uitgaven⁵⁰⁴. Het lijkt dan ook logisch dat deze regeling eveneens op het vruchtgebruik van toepassing is, aangezien de wet niet in een specifieke regeling voor het vruchtgebruik voorziet⁵⁰⁵. Dit betekent dat indien die werken noodzakelijk waren voor het behoud van het goed, de eigenaar ze altijd volledig zal moeten vergoeden ook al is het resultaat ervan al verdwenen door toeval of slijtage. Indien het echter om werken gaat die nuttig waren, maar niet noodzakelijk, dan zal slechts een vergoeding verschuldigd zijn overeenkomstig de theorie van de verrijking zonder oorzaak⁵⁰⁶. Voor de werken die niet nuttig of noodzakelijk waren, zoals een muurbekleding in zeldzame materialen, zal geen vergoeding verschuldigd zijn⁵⁰⁷. Ten slotte wordt artikel 599, 2^{de} lid BW ook nog getemperd doordat aangenomen wordt dat het niet van toepassing is op het wettelijk vruchtgenot van de ouders op

⁵⁰¹ P. VITS, "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten", (11) 35, nr. 92.

⁵⁰² T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond", (321) 336, nr. 35.

⁵⁰³ T. VAN SINAY, "Bouwen op andermans grond", (321) 330-331, nr. 22.

⁵⁰⁴ Cass. 23 december 1943, *Pas.* 1944, I, 123.

⁵⁰⁵ V. SAGAERT en K. VANHOVE, "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, (317) 345, nr. 46; N. VERHEYDEN-JEANMART en O. JAUNIAUX, "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant", (33) 70-71.

⁵⁰⁶ Zie over de theorie van de verrijking zonder oorzaak *supra* nr. 57.

⁵⁰⁷ H. DE PAGE, *Traité*, 130-132, nr. 149-150.

de goederen van hun kinderen (art. 384 BW)⁵⁰⁸. De ouders zullen dus wel recht hebben op een volledige vergoeding van de door hen aan het onroerend goed van hun kind(eren) aangebrachte verbeteringen.

86. De temperingen die aangebracht zijn aan artikel 599, 2^{de} lid BW en dan vooral de enge interpretatie van het begrip 'verbeteringen' hebben de positie van de vruchtgebruiker aanzienlijk verbeterd. De financiële inspanningen die hij gedaan heeft om zijn genot te verbeteren, hoeven immers niet meer noodzakelijk voor hem verloren te zijn na het eindigen van het vruchtgebruik. Natuurlijk zullen die werken hem ook ten goede komen, maar de duur van zijn recht en dus van zijn genot zal vooral bij grote werken vaak onvoldoende zijn om de kosten ervan terug te verdienen. Sowieso loopt de vruchtgebruiker altijd het risico dat hij onverwacht overlijdt. Ondanks de temperingen op het absolute artikel 599, 2^{de} lid BW bestaat echter nog altijd de kans dat de vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen) helemaal geen aanspraak zal kunnen maken op een vergoeding. Meer zelfs, hij kan er op zijn eigen kosten nog toe gehouden zijn om de door hem opgerichte bouwwerken, die hij gerechtigd was te plaatsen, af te breken. Daarom zal het, in het belang van de vruchtgebruiker, zeker met betrekking tot de bouwwerken die niet beschouwd worden als verbeteringen, aangeraden zijn om een andersluidende regeling te voorzien in de vestigingsakte of later in een afzonderlijke overeenkomst⁵⁰⁹. Artikel 599, 2^{de} lid BW is net zoals artikel 555 BW immers van suppletief recht⁵¹⁰. Hoewel natuurlijk anders overeengekomen kan worden, lijkt het mij billijk te zijn dat de loutere verbeteringen in de zin van artikel 599, 2^{de} lid BW, zoals geïnterpreteerd door de Belgische rechtspraak, ten laste blijven van de vruchtgebruiker. Dit zullen meestal toch maar relatief kleine uitgaven zijn. Anders ligt het met betrekking tot de bouwwerken en verbouwingen die het begrip 'verbeteringen' te boven gaan. In deze is het niet gemakkelijk om een goed evenwicht te vinden tussen de belangen van de vruchtgebruiker en die van de eigenaar. Enerzijds is het onbillijk de eigenaar te verplichten een door de vruchtgebruiker opgericht gebouw te accepteren met de verplichting om daarvoor een vergoeding te betalen. Het is immers denkbaar

⁵⁰⁸ Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 550, nr. 908.

⁵⁰⁹ B. STROOBANTS en C. ROWIES, "Het vruchtgebruik" in W. NEVEN (ed.), *Handleiding voor de projectontwikkelaar*, Mechelen, Kluwer, 2009, (256) 264.

⁵¹⁰ Cass. 18 april 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, 839; H. DE PAGE, *Traité*, 178-179, nr. 224; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 550, nr. 908.

dat hij dat gebouw niet gewild heeft en/of die vergoeding niet kan dragen. Anderzijds is het echter ook onbillijk de vruchtgebruiker het recht te geven om te bouwen, waarvoor hij grote kosten moet doen, zonder dat hij in de mogelijkheid is om die kosten terug te verdienen. De kans is dus groot dat hij er verlies op maakt en dat de eigenaar door 'slechts' de toenmalige kostprijs van de gebruikte materialen en het arbeidsloon te betalen, met de winst gaat lopen. Een billijke oplossing hiervoor lijkt mij te bedingen dat de vruchtgebruiker toestemming moet vragen aan de blote eigenaar als hij bouwwerken wil oprichten of verbouwingen wil uitvoeren. Het beding mag zich hier natuurlijk niet toe beperken. Voor de twee onderscheiden situaties – de blote eigenaar stemt in of de blote eigenaar weigert – zal dan ook een verdere regeling uitgewerkt moeten worden. Mijn voorstel ingeval de blote eigenaar zijn toestemming geeft, zou zijn dat hij er zich daardoor automatisch toe verbindt om op het einde van het vruchtgebruik de meerwaarde die deze bouwwerken of verbouwingen op dat ogenblik aan het onroerend goed geven te vergoeden. Dit zal immers het bedrag zijn waarvoor hij zich verrijkt. Voor het geval dat de blote eigenaar zou weigeren, zou ik bedingen dat het vruchtgebruik dan automatisch een einde zal nemen, met de verplichting voor de eigenaar om tijdens de periode waarin het vruchtgebruik nog geduurd zou hebben bijvoorbeeld een maandelijkse vergoeding te betalen aan de gewezen vruchtgebruiker. Deze vergoeding kan bijvoorbeeld gelijk zijn aan een bepaalde rente berekend op de waarde van het onroerend goed op het ogenblik van de weigering en dus beëindiging van het vruchtgebruik⁵¹¹. Natuurlijk kan de wettelijke regeling ook behouden worden of kan er bedongen worden dat de vruchtgebruiker in geen enkel geval aanspraak zal kunnen maken op een vergoeding of juist wel. Met zulke bedingen zal er echter altijd één benadeelde partij zijn, zoals ook het geval zal zijn als de wettelijke regeling gevolgd wordt, maar de partijen zijn natuurlijk altijd vrij om hiervoor te opteren. Indien de vruchtgebruiker een vergoedingsrecht toegekend wordt, is het verstandig om ook al een schattingsprocedure uit te werken in de vestigingsakte, zodat discussies hierover bij afloop van het vruchtgebruik vermeden worden⁵¹². Hij (of zijn erfgenamen) zal ook altijd een retentierecht hebben op het in vruchtgebruik gegeven onroerend goed zolang die vergoeding nog niet ontvangen is⁵¹³.

⁵¹¹ Zie J-F. TAYMANS, *Les testaments*, 95, nr. 78 c.

⁵¹² P. WELTERS, "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, (149) 159, nr. 34.

⁵¹³ R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, 553, nr. 910.

d. Evaluatie

87. Met betrekking tot de draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker bij afloop van het vruchtgebruik kan besloten worden dat ze ongeveer vastligt. Het valt wel op dat de wetgeving deze fase in het leven van het vruchtgebruik niet uitdrukkelijk behandelt. Hiervoor is het samen lezen van verschillende artikelen nodig en dan nog blijft het in principe beperkt tot het teruggeven van het onroerend goed in de staat waarin het zich bij aanvang van het vruchtgebruik bevond, al moet dit niet exact dezelfde zijn. Hieruit volgt dan logischerwijs dat als de vruchtgebruiker hier niet aan voldoet, hij gehouden zal zijn tot een schadevergoeding. Op basis van de wetgeving zou men dus kunnen denken dat de vruchtgebruiker op het einde van zijn recht enkel verplichtingen heeft, zeker gelet op artikel 599, 2^{de} lid BW dat de vruchtgebruiker het recht op een vergoeding voor de door hem aangebrachte verbeteringen compleet onttrekt. Er is echter gebleken dat de draagwijdte van artikel 599, 2^{de} lid BW door de rechtspraak en rechtsleer getemperd is. De vruchtgebruiker heeft niet enkel plichten bij het eindigen van het vruchtgebruik, maar ook rechten. Dit is zeker met betrekking tot de bouwwerken die de vruchtgebruiker overeenkomstig zijn recht kan oprichten een goede evolutie. Dat de vruchtgebruiker aanspraak zal kunnen maken op een vergoeding voor de werken die hij uitgevoerd heeft, is niet alleen billijk, omdat de eigenaar zich dan niet zonder oorzaak verrijkt. Het zal er ook voor zorgen dat de vruchtgebruiker sneller geneigd zal zijn om die werken uit te voeren, zodat zodoende de waarde van het onroerend goed verhoogt, wat uiteindelijk de eigenaar ook ten goede zal komen. Omdat enerzijds de eigenaar mogelijks niet opgezet is met bepaalde werken en anderzijds de bestaande temperingen geen garantie geven op een vergoeding voor de vruchtgebruiker, is het ook hier zeker aan te raden om in een conventionele regeling te voorzien. Hierdoor zullen zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar weten waaraan ze zich kunnen verwachten, zodat verrassingen en discussies bij afloop van het recht van vruchtgebruik vermeden kunnen worden.

E. Besluit

88. Hoewel het vruchtgebruik een oude rechtsfiguur is die al eeuwen en zelfs millennia bestaat, is het niet in de vergetelheid geraakt. Het heeft heden ten dage zelfs nog altijd een grote praktische betekenis, zeker in familierelaties (zie art. 745bis BW). Doordat het al zo lang meegaat en dit zonder dat er grote wijzigingen aan aangebracht zijn, bestaat logischerwijze het risico dat de bepalingen die het recht van vruchtgebruik regelen, verouderd geraken. Dit gecombineerd met het feit dat de opmaak van wetteksten in het algemeen vaak niet zorgvuldig gebeurt, kan zeker een voedingsbodem zijn voor onduidelijkheid en dus ook rechtsonzekerheid voor de betrokken partijen, vruchtgebruiker en blote eigenaar, wat dan weer aanleiding kan geven tot veelvuldige geschillen. Het is gebleken dat deze gevaren zich ook gerealiseerd hebben. Met betrekking tot onroerende goederen is de veroudering van de wettelijke bepalingen wel binnen beperken gebleven. Buiten de grote aandacht voor de tegenwoordig weinig economische belangrijke activiteit van het omhakken van bomen en ontginnen van mijnen en groeven, is enkel de opsomming van de werken die als grove herstellingen beschouwd worden echt verouderd te noemen. Het is dan ook vooral de gebrekkige opmaak van vele bepalingen die de goede uitoefening van het vruchtgebruik kunnen bemoeilijken en de rechten van de vruchtgebruiker en/of blote eigenaar in gevaar kunnen brengen. Gelukkig is gebleken dat de rechtspraak de meeste van deze lacunes door de jaren heen opgevuld heeft. Enkel met betrekking tot het uitvoeren van de grove herstellingen tijdens het vruchtgebruik is nog geen bevredigende oplossing tot stand gekomen, maar die lijkt er wel aan te komen.

De relatie vruchtgebruiker-blote eigenaar is vaak een moeilijke relatie doordat beiden een verschillend recht hebben op eenzelfde goed. Ieders recht perkt dat van de andere bijgevolg in. Geen van beiden heeft dan ook het volledig vrij genot van het onroerend goed in kwestie. Voor de goede uitoefening van het vruchtgebruik, waarbij beide rechten gehandhaafd blijven, is dus een goed evenwicht tussen die rechten vereist. De wetgever heeft dit proberen te creëren aan de hand van het uitgebreid bepalen van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker. En hoewel de meeste van die wettelijke bepalingen niet honderd procent weergeven wat de draagwijdte van die rechten en plichten is, kan wel gesteld worden dat de wetgever er toch in geslaagd is hiermee een billijk evenwicht

te scheppen, een evenwicht dat door de rechtspraak gehandhaafd wordt. De aanvullingen die zij gedaan heeft van de lacunes die de wetgever heeft laten bestaan, bewaren dat evenwicht immers op een goede wijze. Enkel met betrekking tot de grove herstellingen is er nog altijd grote onduidelijkheid. Hiervoor is een conventionele regeling dan ook zeker aan te raden. Niet alleen met betrekking tot de uitvoering en de kosten ervan, maar ook over welke herstellingen precies als grove herstellingen beschouwd worden. Voor het overige zijn conventionele bepalingen in principe niet echt vereist. Mochten er toch geschillen rijzen, dan zal hier door de combinatie van wetgeving en gevestigde rechtspraak bijna altijd een billijke oplossing aan gegeven kunnen worden. Echter, doordat de wetgeving niet precies genoeg is, zullen er vaak toch nog geschillen ontstaan. De vruchtgebruiker en de blote eigenaar zullen immers dikwijls niet op de hoogte zijn van de aanvullingen die door de rechtspraak ontwikkeld zijn. Daarom zal het ook zeker nuttig zijn om de stand van het recht, die in de meeste gevallen zeer billijk is, over te nemen in de akte waarbij het vruchtgebruik gevestigd wordt. Hiervoor zal meer dan waarschijnlijk een rol weggelegd zijn voor de notaris. Natuurlijk is het ook mogelijk voor de partijen om een afwijkende regeling uit te werken, maar vaak zal dit in het nadeel van één van hen zijn. Al kunnen specifieke omstandigheden dit vanzelfsprekend verantwoorden. Met afwijkingen moet echter wel doordacht omgesprongen worden. De relatie tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar kan namelijk altijd verslechteren en het gedrag van de vruchtgebruiker is ook niet altijd te voorspellen, wat de blote eigenaar zuur kan opbreken. Hierbij denk ik vooral aan de afwezigheid van een staat en het vrijstellen van borgstelling. Hoe dan ook is een uitgebreide conventionele regeling, of ze nu bevestigt wat bestaat of ervan afwijkt, in elk geval aan te raden. Hierdoor zal het zowel voor de vruchtgebruiker als voor de blote eigenaar namelijk duidelijk zijn waar hij aan toe is en zullen geschillen normaal gezien vermeden kunnen worden, wat uiteindelijk in ieders belang is. Goede afspraken maken dan ook goede vrienden.

Bibliografie:

Rechtsleer:

Boeken:

- CARLIER, P. en VERHEYDEN, K., *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard, 1998, 260 p.
- CASMAN, H., "Aankoop van een onroerend goed: vruchtgebruik en blote eigendom" in B. TILLEMANS en A. VERBEKE (eds.), *Knelpunten verkoop onroerend goed*, Brugge, Die Keure, 2007, 59-86.
- COENE, M., *Art. 745ter B.W. in Erfenissen, schenkingen en testamenten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, 2008, 21p.
- DE BRABANDERE, A., *Usufruit, usage, habitation in Répertoire Notarial, Tome II, Livre 11*, Brussel, Larcier, 1977, 144 p.
- DE DECKER, H. en DE WULF, C., "Vruchtgebruik" in C. DE WULF (ed.), *Het opstellen van notariële akten*, IIa, Mechelen, Kluwer, 2007, 5-103.
- DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge: principes, doctrine, jurisprudence*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 1192 p.
- DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek Burgerlijk recht*, II, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.
- DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, II A, Gent, Story-Scientia, 1984, 580 p.
- ENGELS, C., "Met vrijstelling van boedelbeschrijving en van borgstelling" in J. BAELE, H. BOCKEN, S. DEVOS, C. ENGELS, P. VANDENBERGHE, A. WYLLEMAN, *Liber amicorum Christian De Wulf*, Brugge, Die Keure, 2003, 117-134.
- ENGELS, C., *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, Die Keure, 2008, 421 p.
- GOEMINNE, S., *De praktijk van vruchtgebruik, erfpacht en opstal in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2007, XV.B-11 - XV.B-60.
- HERBOTS, J., *Vruchtgebruik in Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, 1999, I.I.1 – I.I.10-22.
- KLUYSKENS, A., *Beginnelsen van burgerlijk recht 5: Zakenrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1953, 411 p.
- MEULEMANS, D., "Vruchtgebruik, erfpacht en opstal als alternatief voor huur" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 181-200.
- MUYLLE, M., "Zakenrechtelijke nieuwigheden. Iets over mede-eigendom, erfdienstbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en opstal" in X, *Recht in beweging*, Antwerpen, Maklu, 2007, 249-276.
- PINTENS, W., VANWINCKELEN, K., DU MONGH, J., *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2008, 394 p.

- PUELINCKX-COENE, M., *Erfrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1996, 508 p.
- SAGAERT, V. en VANHOVE, K., "Bouwen en zakenrecht" in K. DEKETELAERE, M. SCHOUPS en A. VERBEKE (eds.), *Handboek bouwrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 317-374.
- SAGAERT, V., "Oude zakenrechtelijke figuren met nut voor een moderne familiale vermogensplanning" in Postuniversitaire cyclus Willy Delva, *Levenslang en verder. Familiale vermogensplanning in de 21^{ste} eeuw.*, Gent, UGent. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2004, 1-46.
- SAGAERT, V., "Actuele ontwikkelingen vastgoedrecht" in V. SAGAERT en A. VERBEKE (eds.), *Themis 52. Goederenrecht*, Brugge, Die Keure, 2009, 23-42.
- SNAET, S., *Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning in Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Mechelen, Kluwer, 2007, II.7-1 – II.7-14.
- SNAET, S., "Alternatieve vormen voor het verwerven van onroerend goed: erfpacht, opstal en vruchtgebruik" in R. BOUWENS (ed.), *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 47-99.
- STROOBANTS, B. en ROWIES, C., "Het vruchtgebruik" in W. NEVEN (ed.), *Handleiding voor de projectontwikkelaar*, Mechelen, Kluwer, 2009, 256-271.
- TAYMANS, J-F., *Les testaments. Deuxième partie: Formulaire commenté in Répertoire Notarial*, Tome III, Livre VIII, Brussel, Larcier, 1989, 153p.
- VAN OOSTERWIJCK, G., "Bedingen in verband met het nieuwe erfrecht van de langstlevende echtgenoot, op te nemen in huwelijkscontracten of in akten houdende wijziging van huwelijksvermogensstelsels", in L. WEYTS (ed.), *Clausules over het erfrecht van de langstlevende echtgenoot*, Antwerpen, Kluwer, 1983, 57-88.
- VAN SINAY, T., "Bouwen op andermans grond - in het algemeen en in enkele bijzondere gevallen – vergoedingsregeling - enkele bedenkingen" in F. VAN NESTE en J. KOKELENBERG (eds.), *Eigendom*, Brugge, Die Keure, 1996, 321-371.
- VANDEBEEK, N., *Terbeschikkingstelling van onroerende goederen. Grondige analyse van enkele rechtsfiguren*, Mechelen, Kluwer, 2008, 199 p.
- VERBEKE, A. en VANHOVE, K., "Actualia vruchtgebruik, erfpacht, opstal en erfdienstbaarheden" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Themis 16. Zakenrecht*, Brugge, Die Keure, 2003, 73-102.
- VERBEKE, A. en VANHOVE, K., "Spelen met het voorwerp van vruchtgebruik" in P. LEQOCQ, B. TILLEMEN en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht/Droits des biens*, Brugge, Die Keure, 2005, 171-217.
- VERHEYDEN-JEANMART, N. en JAUNIAUX, O., "L'exercice de l'usufruit du conjoint survivant" in J. RENCHON en F. TAINMONT (eds.), *Le statut patrimonial du conjoint survivant*, Brussel, Bruylant, 2004, 33-81.
- VERHEYDEN-JEANMART, N. en JAUNIAUX, O., "L'usufruit - Aspects civils" in T. BLOCKEREYE, H. CASMAN en A. CULOT (eds.), *Les droits de jouissance: aspects civils et fiscaux*, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2007, 11-53.

- VITS, P., "Zakelijke genotsrechten als alternatief voor huur en pacht" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 35-51.
- VITS, P., "De bevoegdheid om te verhuren en te verpachten" in D. MEULEMANS (ed.), *Een onroerend goed huren en verhuren*, Leuven, Acco, 1996, 57-74.
- VITS, P., "Vruchtgebruik: burgerrechtelijke aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 11-36.
- WELTERS, P., "Notariële aspecten" in D. MEULEMANS (ed.), *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Antwerpen, Maklu, 1998, 149-179.

Tijdschriften

- BAERT, H., "Het toestaan van een pacht door de vruchtgebruiker: eindelijk een definitief beslechte problematiek? Enkele beschouwingen bij de arresten van het Hof van Cassatie van 30 april 2004 en 17 oktober 2005", *Huur* 2006, 125-128.
- BLONTROCK, F., "De precaire situatie van de pachter die pacht houdt van de vruchtgebruiker" (noot onder Cass. 2 april 1998), *T.Not.* 2000, 90-94.
- BLONTROCK, F., noot onder Cass. 30 april 2004, *T.Not.* 2005, 85-86.
- DE BOUNGNE, A., "De duur van een pachtovereenkomst afgesloten door een vruchtgebruiker", *T.Not.* 1979, 257-264.
- DESMARE, M., "Des grosses réparations et réparations d'entretien en matière d'usufruit" (noot onder Bergen 1 maart 2004), *JLMB* 2006, 694-704.
- HANSENNE, J., "La nature et le régime des grosses réparations en matière d'usufruit" (noot onder Cass. 22 januari 1970), *RCBJ* 1971, 470-496.
- HANSENNE, J., noot onder Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 68-73.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1980-1988)", *TPR* 1989, 837-1733.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1989-1994)", *TPR* 1995, 503-799.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T. en VUYE, H., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (1994-2000)", *TPR* 2001, 837-1199.
- KOKELENBERG, J., VAN SINAY, T., SAGAERT, V. en JANSEN, R., "Overzicht van rechtspraak. Zakenrecht (2000-2008)", *TPR* 2009, 1113-1721.
- MICHIELS, D., "Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal", *Not.Fisc.M.* 2006, 191-209.
- MOEYKENS, F., "Vruchtgebruik op een onroerend goed - burgerrechtelijke aspecten", *Vastgoed info* 2002, afl. 16, 1-7.
- MUYLLE, M., "De vruchtgebruiker en het misdrijf van instandhouding", *T.Not.* 2007, 272-278.

- PUELINCKX-COENE, M., "De grote promoties van de langstlevende echtgenote. Beschouwingen bij de integratie van de wet van 14 mei 1981 in het bestaande recht", *TPR* 1981, 593-742.
- RENIER, P., "Qu'est-ce qu'un bail "fait pour un temps excédant neuf ans"?" (noot onder Rb. Dinant 2 november 2005), *JLMB* 2009, 169-170.
- STASSIJNS, E., "Het huurcontract toegestaan door de vruchtgebruiker van een onroerend goed" (noot onder Cass. 2 april 1998), *R.Cass.* 1999, 45-48.
- STERCKX, D., noot onder Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 579-580.
- VAN SINAY, T., "De pachter, de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: wie heeft voorrang?" (noot onder Cass. 2 april 1998), *TBBR* 1998, 460-467.
- VANDENBERGHE, H., "Actuele problemen van het vruchtgebruik", *TPR* 1983, 53-88.
- VERBEKE, A., "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 530-579.
- VERHEYDEN-JEANMART, N., COPPENS, P. en MOSTIN, C., "Examen de jurisprudence (1989-98) - Les biens", *RCJB* 2000, 291-480.
- VERVLIT, C., noot onder Brussel 9 november 1994, *TBBR* 1996, 454-459.
- WERDEFROY, F., "Bedenkingen bij oprichting van een gebouw door een blote eigenaar zonder instemming van de vruchtgebruiker", *T.Not.* 1996, 107-114.

Rechtspraak:

- Arbitragehof 4 mei 2005, nr. 85/2005, *RW* 2005-06, 705.
- Cass. 1 juli 1864, *Pas.* 1864, I, 373.
- Cass. 27 januari 1887, *Pas.* 1887, I, 56.
- Cass. 3 februari 1927, *Pas.* 1927, I, 143.
- Cass. 11 maart 1937, *Pas.* 1937, I, 93.
- Cass. 17 oktober 1940, *Pas.* 1940, I, 260.
- Cass. 23 december 1943, *Pas.* 1944, I, 123.
- Cass. 2 mei 1952, *RW* 1951-52, 1819.
- Cass. 8 juli 1954, *Arr.Cass.* 1954, 745.
- Cass. 27 september 1957, *Arr.Cass.* 1958, 38.
- Cass. 14 november 1958, *RW* 1958-59, 888, noot C. CHAPEL.
- Cass. 16 januari 1964, *RW* 1964-65, 473.
- Cass. 22 januari 1970, *Arr.Cass.* 1970, 460.
- Cass. 4 november 1977, *Arr.Cass.* 1978, 284.
- Cass. 16 juni 1989, *RW* 1989-90, 402.
- Cass. 29 mei 1990, *T.Not.* 1990, 406.

- Cass. 18 april 1991, *Arr.Cass.* 1990-91, 839.
- Cass. 9 december 1993, *Arr.Cass.* 1993, 1035.
- Cass. 2 april 1998, *TBBR* 1998, 458, noot T. VAN SINAY.
- Cass. 30 april 2004, *T.Not.* 2005, 83, noot F. BLONTROCK.
- Cass. 17 oktober 2005, *JLMB* 2009, 150.
- Cass. 21 februari 2006, AR P051388N.
- Cass. 19 maart 2007, AR C030582N.
- Cass. 8 april 2008, AR P080041N.
- Brussel 8 maart 1949, *J.T.* 1949, 292.
- Brussel 10 mei 1950, *RW* 1950-51, 19, noot.
- Gent 3 februari 1953, *RW* 1952-53, 1694.
- Brussel 10 juli 1957, *Ann.not.* 1958-59, 80.
- Brussel 29 september 1959, *Pas.* 1961, II, 63.
- Brussel 30 mei 1961, *J.T.* 1962, 116.
- Brussel 3 oktober 1961, *Pas.* 1963, II, 165.
- Brussel 29 september 1965, *T.Not.* 1967, 171.
- Brussel 22 mei 1967, *Pas.* 1967, II, 290.
- Gent 25 juni 1984, *T.Not.* 1984, 317.
- Luik 28 juni 1985, *Ann.dr.Lg.* 1986, 67, noot J. HANSENNE.
- Bergen 26 maart 1993, *JLMB* 1994, 1196.
- Brussel 15 november 1994, *TBBR* 1996, 450, noot C. VAN VLIET.
- Antwerpen 9 oktober 1995, *Fisc.Koer.* 1995, 566.
- Luik 25 november 1997, *TBBR* 1999, 150.
- Brussel 27 mei 1998, *T.Not.* 2000, 441, noot F. BLONTROCK.
- Luik 7 juli 1998, *TBBR* 2001, 107.
- Luik 12 december 2000, *TBBR* 2004, 26.
- Gent 27 juni 2002, *TBBR* 2004, 28, noot B. VANBRABANT.
- Luik 9 december 2003, *TBBR* 2006, 135.
- Bergen 1 maart 2004, *JLMB* 2006, 692, noot M. DESMARÉ.
- Antwerpen 11 april 2004, *RW* 2006-07, 1767.
- Antwerpen 21 februari 2006, *Limb.Rechtsl.* 2006, 304.
- Rb. Brussel 11 juni 1929, *Rev.prat.not.b.* 1930, 304.
- Rb. Antwerpen 2 april 1968, *RW* 1968-69, 227.
- Rb. Brussel 6 april 1976, *Pas.* 1976, III, 55.
- KG Verviers 1 oktober 1981, *J.L.* 1982, 7.
- Rb. Gent 25 september 1984, *T.G.R.* 1985, 47.

- Rb. Leuven 5 oktober 1988, *RW* 1988-89, 1242.
- Rb. Doornik 12 oktober 1988, *JLMB* 1990, 635.
- Rb. Charleroi 14 november 1988, *Rev.not.b.* 1989, 282.
- Rb. Charleroi 6 maart 1990, *TBBR* 1991, 184.
- Rb. Luik 7 mei 1990, *Rec.gén.enr.not.* 1991, 251.
- Rb. Nijvel 5 november 1990, *Pas.* 1991, III, 46.
- Rb. Brussel 25 februari 1992, *TBBR* 1992, 438.
- Rb. Ieper 14 september 1993, *TBBR* 1994, 415.
- Rb. Turnhout 11 januari 1994, *Pas.* 1993, III, 65.
- Rb. Leuven 22 juni 1994, *Pas.* 1994, III, 18.
- Rb. Charleroi 15 april 1999, *JLMB* 2001, 791.
- Rb. Leuven 18 november 2000, *T.Not.* 2001, 283.
- Rb. Leuven 14 februari 2003, *F.J.F.* 2003, 900.
- Rb. Gent 10 juni 2003, *T.Not.* 2007, 622.
- Rb. Dinant 2 november 2005, *JLMB* 2009, 164, noot P. RENIER.
- Rb. Brussel 9 augustus 2007, *TBBR* 2009, 125.
- Rb. Brussel 23 oktober 2009, *Rev.not.b.* 2010, 575, noot D. STERCKX.
- Rb. Brussel 21 mei 2010, *Rev.not.b.* 2010, 560, noot D. STERCKX.
- Kh. Bergen 7 mei 2009, *JLMB* 2009, 1459.
- Vred. Wetteren 12 januari 1950, *T.Vred.* 1950, 228.
- Vred. Châtelet 13 december 1957, *T.Vred.* 1958, 308.
- Vred. Ath 2 december 1968, *J.T.* 1969, 107.
- Vred. Beringen 30 maart 1979, *RW* 1979-80, 1711.
- Vred. Brussel (I) 24 maart 1983, *T.Vred.* 1983, 290.
- Vred. Diest 9 februari 1987, *T.Vred.* 1988, 52.
- Vred. Gent (VII) 24 april 1989, *T.G.R.* 1989, 105.
- Vred. Bilzen 20 januari 1992, *Limb.Rechtsl.* 1992, 355.
- Vred. Marchienne-au-pont 17 april 1992, *JLMB* 1993, 1163.
- Vred. St.-Niklaas (I) 28 februari 1994, *T.Vred.* 1994, 365.
- Vred. Jumet 16 mei 1994, *J.T.* 1994, 720.
- Vred. Herzele 27 januari 1999, *RW* 2001-02, 999.
- Vred. Elsene (II) 8 september 1999, *T.Vred.* 2000, 400, noot P. LEQOCQ.
- Vred. Roeselare 22 juni 2000, *RW* 2001-02, 464.
- Vred. Elsene (II) 3 januari 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 48.
- Vred. St.-Joost-ten-Node 28 juni 2001, *T.App.* 2006, afl. 4, 41.
- Vred. Vorst 7 juni 2002, *T.App.* 2006, afl. 4, 50.

- Vred. Fontaine-l'Evêque 8 september 2005, *T.Vred.* 2006, 222.
- Vred. Westerlo 10 oktober 2005, *T.Vred.* 2008, 79.