



LOYENS  LOEFF

REAL ESTATE

# La réforme du droit des biens

## Les grosses réparations

24 février 2021

44036167

# Agenda

1. Situation actuelle
2. Concept
3. Qui est responsable ?
4. Applications pratiques

# 1

## **Situation actuelle**

- **Droit actuel**

- Pas de définition applicable à tous les droits réels
- Liste exemplative à l'article 606 ancien CC (usufruit)
  - *Les grosses réparations sont celles des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.*
  - Conception surannée, interprétation évolutive par la jurisprudence
    - Cass., 22 Janvier 1970: *les gros travaux de rétablissement et de reconstruction ayant pour objet la solidité générale et la conservation du bâtiment dans son ensemble, qui revêtent un caractère de réelle exception dans l'existence même de la propriété et dont les frais requièrent normalement un prélèvement sur le capital*
  - Grosses réparations exclusivement "à charge" du nu-propiétaire
    - Obligation actuelle ?

- **Livre 3**

- Principe 1: flexibilité et dès lors pas de liste exemplative à l'article 3.154 § 1 CC
  - Travaux parlementaires: *"on travaille avec une définition ouverte afin de permettre les évolutions des techniques de construction"*
- Principe 2: partage des coûts entre le nu-propiétaire et l'usufruitier
- Principe 3: obligation actuelle

# 2 Concept

- **Article 3.154 §1 CC**
  - *Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien*
  - 2 catégories
    - Les réparations en relation avec la structure du bien ou de ses composantes inhérentes
    - Les réparations dont le coût excède manifestement les fruits du bien
- **Réparation en relation avec la structure du bien ou de ses composantes inhérentes**
  - Travaux parlementaires
    - *“les auteurs précisent qu’ils souhaitent expressément que les réparations structurelles soient considérées comme de grosses réparations, contrairement aux réparations d’entretien. Il s’agit des réparations relatives à la structure du bien dans son ensemble, et donc également relatives aux composantes inhérentes (qui sont en effet nécessaires à la substance du bien)”*
  - Composantes inhérentes (art. 3.8 § 2 CC)
    - *Une composante inhérente d’un bien est un élément nécessaire de ce bien qui ne peut en être séparé sans porter atteinte à la substance physique ou fonctionnelle de ce bien*
    - Travaux parlementaires → accession
      - Mais qu’en est-il de la substance fonctionnelle ? Ancienne notion d’immeuble par destination ?
    - Ascenseur, HVAC, chauffage central, électricité, escalier, toit ?
      - Position du SDA → réparations vs. remplacement

- **Réparations dont le coût excède manifestement les fruits du bien**
  - Travaux parlementaires
    - *“Le seul fait qu’il s’agisse de travaux ayant un impact financier important ne suffit pas, même dans la nouvelle définition, pour que ces travaux soient considérés comme de grosses réparations; il faut que le coût excède manifestement les fruits du bien”*
  - Fruits
    - *Les fruits d’un bien sont ce que ce bien génère, périodiquement, sans altération de sa substance, que ce soit spontanément ou à la suite de sa valorisation*
    - Comment l’appliquer en pratique ?
  - Coûts
    - Quels coûts ? Quelles en sont les composantes ?
    - A quel moment faut-il faire une comparaison avec les “fruits” ?
    - Que signifie “manifestement” ?

## Conclusion

- Il est conseillé de décrire le concept
- Il est conseillé de préciser quel régime les parties entendent donner aux réparations de l’ascenseur, de l’HVAC, du chauffage central, de l’électricité, des escaliers, du toit...

# 3

## Qui est responsable ?



- **Usufruitier**

- *Art. 3.153 CC: L'usufruitier est tenu d'exécuter à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.*
  - Pas toutes les réparations d'entretien !
  - Réparations d'entretien vs. entretien
    - Art. 3.144 CC: droit mais également obligation de conservation des biens donnés en usufruit
    - “usage de manière prudente et raisonnable... avec l'obligation de restituer”
  - Comment combiner les réserves formulées avec
    - La durée du droit >< usure normale et vétusté → obligation d'entretien “normale”
    - L'obligation d'assurance de l'usufruitier (art. 3.151 CC – mais qui est le bénéficiaire ?) >< cas de force majeure → qui doit reconstruire ? Le cas de la destruction n'est pas réglé (sauf subrogation réelle) !

- **Nu-propriétaire**

- Les grosses réparations, en concertation avec l'usufruitier
- Exceptions
  - Pas les réparations portant sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier
    - L'usufruitier en est le propriétaire à titre temporaire, via la superficie-conséquence
  - Pas les réparations causées exclusivement par l'usufruitier
    - Qu'en est-il des réparations causées par l'usufruit et par un tiers ? Obligation de surveillance de l'usufruitier ?
- Droit à une contribution proportionnelle de l'usufruitier aux frais de réparation

- Droit à une contribution proportionnelle de l'usufruitier aux frais de réparation
  - *Art. 3.154, § 3 CC: Le nu-propiétaire qui exécute les grosses réparations peut exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci. Cette contribution est déterminée en fonction de la valeur du droit d'usufruit par rapport à la valeur de la pleine propriété, calculées conformément à l'article 745sexies, § 3, de l'ancien Code civil*
  - Travaux parlementaires
    - *“Cependant, il y a lieu d'empêcher que le nu-propiétaire doive supporter seul la charge financière des travaux qu'il a effectués, puisqu'il n'a ni l'usgae, ni la jouissance (et ce pour toute sa vie dans certains cas), surtout s'il s'agit d'un jeune usufruitier. Une solution équilibrée est que l'usufruitier et le nu-propiétaire financent ces travaux par rapport à la valeur de l'usufruit ou de la nue-propiété respectivement, calculées par rapport à la valeur de la pleine propriété. Un levier supplémentaire consiste à pouvoir calculer objectivement la valeur de l'usufruit et de la nue-propiété, en se référant à l'article 745 sexies, § 3 du Code civil qui constitue la base.*
    - *Si l'usufruitier est encore jeune, le nu-propiétaire ne devra pas trop s'attendre à obtenir l'usage et la jouissance à court terme, mais il n'aura à payer qu'une partie limitée des travaux. Par contre, si l'usufruitier est déjà plus âgé, le nu-propiétaire devra prendre en charge une partie beaucoup plus importante, mais statistiquement, il pourra aussi espérer l'usage et la jouissance à plus court terme”.*
- Application en pratique ?
  - Principe de droit successoral: conversion de l'usufruit, basée sur l'âge, le sexe et l'espérance de vie
  - Comment l'appliquer à une société ?
  - A régler de manière spécifique dans la convention

Bijlage bij het ministerieel besluit van 1 juli 2020 tot bepaling van de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als bedoeld in artikel 745sexies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek

(fragment)

OMZETTINGSTABEL VAN HET VRUCHTGEBRUIK

Leeftijd	Mannen			Vrouwen									
	Egx (1)	I (2)	Conv. (3)	Egx (1)	I (2)	Conv. (3)							
0	90,07	1,00	59,19	91,28	1,00	59,68	40	45,53	1,00	36,43	48,07	1,00	38,02
1	89,00	1,00	58,75	90,24	1,00	59,26	41	44,43	1,00	35,73	47,00	1,00	37,35
2	87,91	1,00	58,30	89,17	1,00	58,82	42	43,32	1,00	35,02	45,94	1,00	36,69
3	86,80	1,00	57,84	88,09	1,00	58,38	43	42,23	1,00	34,31	44,87	1,00	36,01
4	85,69	1,00	57,37	87,01	1,00	57,93	44	41,14	1,00	33,59	43,81	1,00	35,33
5	84,58	1,00	56,90	85,94	1,00	57,48	45	40,05	1,00	32,87	42,76	1,00	34,65
6	83,46	1,00	56,41	84,86	1,00	57,02	46	38,97	1,00	32,14	41,71	1,00	33,97
7	82,34	1,00	55,93	83,77	1,00	56,55	47	37,89	1,00	31,41	40,66	1,00	33,27
8	81,22	1,00	55,43	82,69	1,00	56,08	48	36,81	1,00	30,67	39,63	1,00	32,59
9	80,10	1,00	54,93	81,61	1,00	55,61	49	35,74	1,00	29,93	38,59	1,00	31,89
10	78,98	1,00	54,43	80,53	1,00	55,13	50	34,68	1,00	29,18	37,56	1,00	31,18
11	77,86	1,00	53,92	79,44	1,00	54,64	51	33,63	1,00	28,44	36,54	1,00	30,48
12	76,73	1,00	53,40	78,35	1,00	54,14	52	32,59	1,00	27,70	35,52	1,00	29,77
13	75,61	1,00	52,87	77,27	1,00	53,65	53	31,55	1,00	26,94	34,51	1,00	29,06
14	74,48	1,00	52,34	76,18	1,00	53,14	54	30,53	1,00	26,20	33,50	1,00	28,35
15	73,35	1,00	51,80	75,10	1,00	52,63	55	29,52	1,00	25,45	32,51	1,00	27,64
16	72,23	1,00	51,26	74,01	1,00	52,12	56	28,53	1,00	24,71	31,51	1,00	26,91
17	71,10	1,00	50,71	72,93	1,00	51,60	57	27,54	1,00	23,97	30,53	1,00	26,20
18	69,98	1,00	50,16	71,85	1,00	51,08	58	26,57	1,00	23,23	29,56	1,00	25,48
19	68,87	1,00	49,61	70,77	1,00	50,55	59	25,61	1,00	22,50	28,59	1,00	24,76
20	67,76	1,00	49,05	69,68	1,00	50,01	60	24,67	1,00	21,77	27,63	1,00	24,04
21	66,65	1,00	48,48	68,60	1,00	49,47	61	23,74	1,00	21,04	26,67	1,00	23,31
22	65,54	1,00	47,91	67,52	1,00	48,92	62	22,82	1,00	20,31	25,72	1,00	22,58
23	64,42	1,00	47,32	66,43	1,00	48,37	63	21,90	1,00	19,58	24,78	1,00	21,85
24	63,31	1,00	46,74	65,35	1,00	47,81	64	21,00	1,00	18,86	23,85	1,00	21,13
25	62,20	1,00	46,15	64,27	1,00	47,24	65	20,11	1,00	18,14	22,92	1,00	20,39
26	61,09	1,00	45,55	63,18	1,00	46,67	66	19,23	1,00	17,42	21,99	1,00	19,65
27	59,98	1,00	44,94	62,10	1,00	46,09	67	18,37	1,00	16,71	21,07	1,00	18,91
28	58,87	1,00	44,33	61,02	1,00	45,51	68	17,51	1,00	15,99	20,16	1,00	18,18
29	57,75	1,00	43,71	59,93	1,00	44,92	69	16,67	1,00	15,28	19,25	1,00	17,43
30	56,64	1,00	43,08	58,85	1,00	44,32	70	15,84	1,00	14,58	18,35	1,00	16,69
31	55,53	1,00	42,45	57,77	1,00	43,72	71	15,03	1,00	13,89	17,46	1,00	15,95
32	54,42	1,00	41,81	56,69	1,00	43,11	72	14,23	1,00	13,20	16,58	1,00	15,21
33	53,30	1,00	41,16	55,60	1,00	42,49	73	13,44	1,00	12,52	15,71	1,00	14,47
34	52,19	1,00	40,51	54,52	1,00	41,87	74	12,67	1,00	11,84	14,86	1,00	13,74
35	51,08	1,00	39,85	53,44	1,00	41,24	75	11,92	1,00	11,18	14,01	1,00	13,01
36	49,97	1,00	39,18	52,37	1,00	40,61	76	11,19	1,00	10,54	13,18	1,00	12,29
37	48,85	1,00	38,50	51,29	1,00	39,97	77	10,48	1,00	9,90	12,37	1,00	11,58
38	47,75	1,00	37,82	50,22	1,00	39,33	78	9,79	1,00	9,28	11,58	1,00	10,88
39	46,64	1,00	37,13	49,14	1,00	38,67	79	9,13	1,00	8,68	10,81	1,00	10,20
40	45,53	1,00	36,43	48,07	1,00	38,02	80	8,49	1,00	8,10	10,06	1,00	9,53

(1) Egx = Levensverwachting per geboortegeneratie

(2) I = Intrestvoet (min 1%)

(3) Conv. = Omrekeningskoers vruchtgebruik

Bronnen:

OLO : NBB

Levensverwachting per geboortegeneratie: FPB – DGS

Berekeningen : FPB – IABE

Parameters :

OLO : max tussen 1 en gemiddelde 1/5/2018-30/4/2020 ; voorheffing : 30 %

## Conclusion

- Recommandé de prévoir un règlement contractuel
  - L'obligation d'entretien
  - Les réparations d'entretien, et la notion de “préservation de la valeur du bien”
  - Le cas spécifique de la destruction (voir cas pratique ci-après)
  - L'exclusion d'obligation de grosses réparations du nu-propiétaire en cas de défaut de l'usufruitier
  - Le règlement financier, la contribution (ou pas) de l'usufruitier aux grosses réparations  
→ “la durée de vie économique des éléments réparés en fonction de la durée restante du droit réel”

- **Emphytéote**

- Fin de la controverse
- *Art. 3.173, al. 2 CC: Il doit faire toutes les réparations d'entretien et toutes les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154, relatives à l'immeuble objet de son droit et aux ouvrages et plantations qu'il a l'obligation de réaliser, afin de ne pas en diminuer la valeur.*
- *Art. 3. 173, al. 3 CC: Quant aux ouvrages et plantations qu'il a acquis ou qu'il a réalisés sans y être tenu, l'ephytéote doit faire toutes les réparations rendues nécessaires pour l'exercice des autres droits réels d'usage existant sur l'immeuble.*
- MAIS attention aux références croisées !
  - La référence aux articles pertinents du droit d'usufruit comprend les exclusions et les limitations !

- **Tréfoncier**

- Aucune obligation de réparation

## Conclusion

- Attention de ne pas imposer des obligations (d'entretien et de réparations) (trop) importantes au tréfoncier
  - Mais on retrouve aussi les notions de "diminution de valeur" sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure dans la définition du droit d'emphytéose
- Attention aux cas de destruction → recommandé de prévoir un règlement contractuel !

- **Superficiaire et constituant**

- Propriété temporaire → toutes les obligations d'un propriétaire
- *Art. 3.185, al. 2: Chacun doit réaliser, relativement à sa propriété, les réparations d'entretien et les grosses réparations au sens des articles 3.153 et 3.154 dont il est tenu légalement ou contractuellement, ainsi que celles qui seraient nécessaires pour l'exercice des autres droits d'usage existant sur le fonds*
- Travaux parlementaires
  - *“Quant aux obligations en matière de réparations, le superficiaire n'est en principe tenu de par la loi, ni aux obligations d'entretien ni aux grosses réparations puisque, fondamentalement, il est propriétaire du volume concédé en raison de et pendong son droit réel d'usage. Toutefois (...) les constituants d'un droit de superficie pouvant être multiples, les rédacteurs n'ont eu d'autres choix (...) que de renvoyer aux obligations dont le superficiaire pourrait être tenu conventionnellement ou légalement, en raison du fait que le constituant du droit de superficie aurait lui-même des obligations en matière de réparation et qu'il ne peut constituer un droit de superficie que dans les limites de son droit. (...) la coexistence possible de plusieurs droits d'usage sur un même fonds implique d'imposer à chacun, relativement à sa propriété, les grosses réparations strictement nécessaires à l'exercice des droits des autres, afin que la dissociation d'un fonds entre plusieurs personnes puisse rester efficace et ne pas être paralysées par l'inertie d'un des titulaire de droit réel sur ledit fonds. (...) Dans le chef de chacun des propriétaires, fût-ce temporaires, on impose ici une forme d'obligation réelle accessoire légale pour les grosses réparations strictement nécessaires à l'exercice des droits réels des autres (...). Les rédacteurs ont toutefois utilisé le terme générique 'des autres droits d'usage' car le même type d'obligation doit exister aussi au profit des titulaires de droits personnels d'usage, tel que le locataire”.*



## Conclusion

- Mêmes descriptions que pour un usufruit → recommandé de prévoir un régime contractuel
- Attention aux cas de destruction → recommandé de prévoir un règlement contractuel !

# 4

## Cas d'application

- **La destruction**

- Un usufruit est constitué sur un hôtel pour une durée de 30 ans
- Conformément à ses obligations légales, l'usufruitier a fait assurer le bien
- L'immeuble est intégralement détruit par un incendie
- Que dit la loi ?
  - Extinction du droit d'usufruit par disparition de l'objet du droit (art. 3.15, 2°) sauf subrogation réelle (art. 3.10)
    - *“Un droit réel s'étend de plein droit à tous les biens qui viennent en remplacement de l'objet initial du droit réel, parmi lesquels les créances qui se substituent au bien, telle l'indemnité due par des tiers, à raison de la perte, de la détérioration ou de la perte de valeur de l'objet, pour autant que le droit réel puisse être exercé de manière utile sur le nouvel objet et qu'il n'y ait aucun autre moyen de sauvegarder le droit”*
    - Le droit d'usufruit s'étendrait sur l'indemnité d'assurance ? Exercice utile (exploitation d'un hôtel) ?
    - Obligation de reconstruire dans le chef de l'usufruitier ?
    - Obligation de reconstruire dans le chef du nu-propiétaire, avec partage des coûts ?
      - Reconstruction = grosse réparation ?
- Que prévoir par convention ?



- **La destruction**

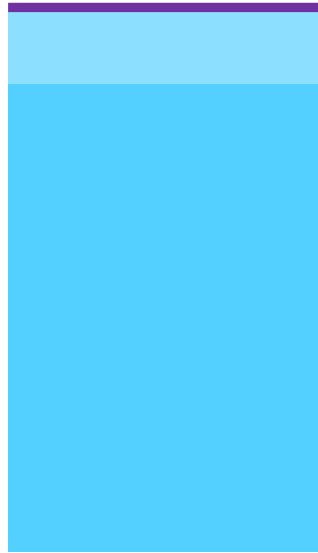
- Que prévoir par convention ?
  - Quel type d'assurance et qui est le bénéficiaire ?
    - Assurance pertes d'exploitation (exploitant hôtelier) vs. assurance "tous risques sauf"
    - Une fois convenu qui sera le bénéficiaire (independamment de qui supporte la charge des primes), à voir si ce dernier aura l'obligation contractuelle de reconstruire, et pour quel montant
  - Exemple de disposition contractuelle

*En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, la présente convention continuera à s'appliquer. L'usufruitier aura alors l'obligation de reconstruire ou de réparer l'immeuble, sauf en cas de destruction complète de l'immeuble causée par un sinistre qui n'est pas couvert par les polices d'assurance prévues à l'article 9.2 de l'acte. L'usufruitier s'engage à prendre les mesures nécessaires pour la reconstruction ou les réparations dès que cela sera raisonnablement possible. En cas de reconstruction ou de réparation, sans modification significative, et contrairement aux dispositions de l'acte, aucun autre accord de la part du nu-propiétaire n'est nécessaire.*

*Le paiement effectué au titre de la police d'assurance visée à l'article 9.2 pour l'indemnisation des dommages à l'immeuble ne peut être utilisé par l'usufruitier qu'aux fins de l'exécution de ses obligations susmentionnées pour la reconstruction ou la réparation de l'immeuble.*

*Nonobstant ce qui précède, en cas de destruction complète de l'immeuble qui interviendrait moins de 10 ans avant l'expiration du droit d'usufruitier, l'usufruitier aura le droit de renoncer au droit d'usufruit, sous réserve du paiement au nu-propiétaire de l'indemnité d'assurance qu'il recevrait en compensation des dommages à l'immeuble en vertu de la police d'assurance visée à l'article 9.2 de l'acte.*

- **Coexistence de plusieurs droits sur un même fonds**



**Partie D:** Superficiaire = propriétaire du volume partant du toit et des panneaux solaires

**Partie C:** Usufruitier dernier étage  
Constituant d'un droit de superficie sur le toit

**Partie B:** Emphytéote sol  
Plein propriétaire (pendant la durée du droit) bâtiment

**Partie A:** Tréfoncier sol  
Plein-propriétaire sous-sol

- **Partie A**
  - Aucune obligation quant au sol (qualité: tréfoncier)
  - Aucune obligation quant au bâtiment (qualité: aucun droit actuel, propriétaire futur)
  - Obligation quant au sous-sol (qualité: propriétaire)
- **Partie B**
  - Toutes les réparations et l'entretien relative au sol (qualité: emphytéote)
  - Obligation quant au bâtiment (qualité: propriétaire temporaire)
  - Obligation de grosses réparations quant au dernier étage (qualité: nu-propriétaire)
- **Partie C**
  - Obligation d'entretien et de réparation d'entretien quant au dernier étage (qualité: usufruitier)
- **Partie D**
  - Obligation quant au volume partant du toit et des panneaux solaires (qualité: propriétaire temporaire)



## Qui entretient et répare le toit ?

- Partie C pour l'entretien et les réparations d'entretien en sa qualité d'usufruitier?
- Partie B pour les grosses réparations en sa qualité de nu-propriétaire?
- Partie D pour le tout en sa qualité de propriétaire du volume ?

- **Usufruit**

- Usufruit d'une durée de 70 ans sur un immeuble de bureau équipé de tapis plain
- Après 15 ans, le tapis plain est usé et ne correspond plus au standing de l'immeuble
- Qui doit remplacer le tapis ?
- Qui supporte les coûts ?

- **Usufruit**

- Usufruit d'une durée de 40 ans sur un immeuble de bureaux
- La tempête fait tomber les tuiles du toit, mais l'usufruitier ne fait rien
- Autre tempête et la pluie s'infiltré dans le bâtiment où il n'y a plus de tuiles
- Les peintures sont touchées et l'eau pénètre dans le parquet
- Le parquet doit être partiellement remplacé
- Qui doit réparer la peinture et le parquet ?
- Qui supporte les coûts ?

- **Emphytéose**

- Droit d'emphytéose sur un entrepôt pendant 50 ans
- Après 20 ans, l'entrepôt est totalement obsolète (isolation, alimentation électrique, système d'air conditionné)
- Qui doit remplacer les installations obsolètes ?
- L'emphytéote peut-il démolir l'entrepôt et en construire un nouveau ?
- Quel droit détient l'emphytéote sur l'entrepôt nouvellement construit ?

- **Superficie**

- Droit de superficie de 99 ans au profit de X sur un centre commercial (en surface)
- Droit de superficie de 99 ans au profit de Y sur le parking souterrain
- Un ascenseur traverse tout le bâtiment et est utilisé par les visiteurs de X et les visiteurs de Y
- L'ascenseur est en panne
- Qui doit réparer l'ascenseur ?
- Qui supporte les coûts ?



**Lien Bellinck**

**Senior Associate**

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

[lien.bellinck@loyensloeff.com](mailto:lien.bellinck@loyensloeff.com)



**Ariane Brohez**

**Partner**

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

[ariane.brohez@loyensloeff.com](mailto:ariane.brohez@loyensloeff.com)



**Christophe Laurent**

**Partner**

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

[christophe.laurent@loyensloeff.com](mailto:christophe.laurent@loyensloeff.com)

**Prochain “breakfast webinar”: 25 mars 2021**

**Hypothèque en cas de propriété démembrée | 25 mars 2021**



LOYENS & LOEFF

REAL ESTATE

# Hervorming van het goederenrecht

Grove herstellingen

24 februari 2021

43896586

# Agenda

1. Situering
2. Begrip
3. Wie is verantwoordelijk?
4. Praktische toepassingen

# 1

## Situering



- **Huidige recht**

- Geen definitie die van toepassing is bij alle zakelijke rechten
- Enkel opsomming van voorbeelden in artikel 606 oud BW
  - *Grove herstellingen zijn die van zware muren en van gewelven, de vernieuwing van balken en van gehele daken; Eveneens de vernieuwing van dijken en van steun- en afsluitingsmuren in hun geheel. Alle andere herstellingen zijn herstellingen tot onderhoud*
  - Verouderd concept, evolutief te interpreteren door rechtspraak
    - Cass. 22 januari 1970: *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*
  - Grove herstellingen uitsluitend “ten laste” van de blote eigenaar
    - Actuele verplichting?

- **Boek 3**

- Principe 1: flexibiliteit en dus geen opsomming voorbeelden in artikel 3.154 §1 BW
  - MVT: “open omschrijving om de evoluties in de bouwtechnieken toe te laten”
- Principe 2: verdeling van de kosten tussen de blote eigenaar en vruchtgebruiker
- Principe 3: actuele verplichting

# 2 **Begrip**

- **Artikel 3.154 §1 BW**
  - *Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan*
  - 2 categorieën:
    - Herstellingen m.b.t. de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen
    - Herstellingen waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan
- **Herstellingen m.b.t. de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen**
  - MVT
    - *“[de opstellers] verduidelijken dat zij uitdrukkelijk de structurele herstellingen als grove herstellingen willen zien, in tegenstelling tot de onderhoudsherstellingen. Het gaat om de herstellingen betreffende de structuur van het goed in zijn geheel, en dus ook die van de inherente bestanddelen (ze zijn immers noodzakelijk voor de substantie van het goed”*
  - Inherente bestanddelen (art. 3.8 § 2 BW)
    - *Een inherent bestanddeel van een goed is een noodzakelijk element van dit goed dat er niet kan worden van afgescheiden zonder afbreuk te doen aan de fysieke of functionele substantie van dit goed*
    - MVT → natrekking
      - Maar wat is “functionele substantie”? Komt dit overeen met het oude concept “onroerend door bestemming”?
    - Lift, HVAC, centrale verwarming, elektriciteit, trap, dak = inherente bestanddelen?
      - Standpunt van de Rulingcommissie → herstellingen vs. vervangingen

- **Herstellingen waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan**
  - MVT
    - *“Het enkele feit dat het gaat om werken die een belangrijke financiële weerslag hebben, volstaat ook onder die nieuwe omschrijving niet om die werken als grove herstellingen te beschouwen; ze moeten manifest de vruchten te boven gaan”*
  - Vruchten (art. 3.42, lid 1 BW)
    - *Vruchten van een goed zijn datgene wat dat goed periodiek voortbrengt, zonder dat dit de substantie ervan wijzigt en ongeacht of het uit zichzelf gebeurt of als gevolg van de valorisatie ervan*
    - Hoe toepassen in de praktijk?
  - Kosten
    - Welke kosten? Wat zit hierin inbegrepen?
    - Op welk ogenblik moet vergelijking met de “vruchten” worden gemaakt?
    - Wat is “manifest”?



## Besluit

- Raadzaam om begrip contractueel te verduidelijken
- Raadzaam om te preciseren welke regeling de partijen wensen met betrekking tot herstellingen aan liften, HVAC, centrale verwarming, elektriciteit, trap, dak....

# 3

## Wie is verantwoordelijk?

- **Vruchtgebruiker**

- *Art. 3.153: De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhoudsherstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, **onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht***
  - Niet alle onderhoudsherstellingen!
  - Onderhoudsherstellingen vs. onderhoud
    - Art. 3.144 BW – recht maar ook plicht tot behoud van de in vruchtgebruik gegeven goederen
    - “Gebruik zoals een voorzichtig en redelijk persoon... met teruggaveplicht”
  - Hoe uitsluiting van normale slijtage, ouderdom of overmacht combineren met:
    - Duur van vruchtgebruikrecht >< normale slijtage en ouderdom → “normale” onderhoudsverplichting
    - Verzekeringplicht van vruchtgebruiker (art. 3.151) >< in geval van overmacht → wie moet heropbouwen? Situatie van tenietgaan is niet geregeld (behalve zakelijke subrogatie)!

- **Blote eigenaar**

- Grove herstellingen, na overleg met vruchtgebruiker
- Uitzonderingen
  - Niet m.b.t. bouwwerken en beplantingen die vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht
    - Vruchtgebruiker is tijdelijk eigenaar o.b.v. accessoir opstalrecht
  - Niet indien grove herstellingen uitsluitend te wijten zijn aan vruchtgebruiker
    - Wat bij herstellingen veroorzaakt door vruchtgebruiker en derden? Toezichtsplicht vruchtgebruiker?
- Recht op proportionele bijdrage in de kosten jegens vruchtgebruiker

- Recht op proportionele bijdrage in de kosten jegens vruchtgebruiker
  - *Art. 3.154, §3: De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker eisen dat hij proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen. Deze bijdrage wordt bepaald in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover de waarde van de volle eigendom, berekend overeenkomstig artikel 745sexies, § 3, van het oude Burgerlijk Wetboek.*
  - MVT
    - *“Het moet echter verhinderd worden dat de blote eigenaar de financiële last van de door hem uitgevoerde werken alleen moet dragen, aangezien hij – zeker indien het om een jonge vruchtgebruiker gaat – geen gebruik en genot heeft (en dit in sommige gevallen voor zijn ganse leven). Een evenwichtige oplossing is dat de vruchtgebruiker en de blote eigenaar deze werken financieren volgens de waarde van het vruchtgebruik respectievelijk de blote eigendom in verhouding tot de waarde van de volle eigendom. Een bijkomende hefboom bestaat erin dat de waarde van vruchtgebruik en blote eigendom objectief kan worden berekend, waarvoor artikel 745sexies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek de grondslag vormt.*
    - *Indien de vruchtgebruiker nog jong is, zal de blote eigenaar niet veel te verwachten hebben om op korte termijn het gebruik en genot te krijgen, maar zal hij ook slechts een beperkt gedeelte van de werken moeten betalen. Is de vruchtgebruiker daarentegen al ouder, dan zal de blote eigenaar een veel groter gedeelte moeten dragen, maar hij kan statistisch op kortere termijn ook het gebruik en genot verwachten”*
  - Toepassing in de praktijk?
    - Principe uit erfrecht: omzetting van vruchtgebruik, gebaseerd op leeftijd, geslacht en verwachte levensduur
    - Hoe toepassen op vennootschappen?
    - Te regelen in vruchtgebruikovereenkomst

Bijlage bij het ministerieel besluit van 1 juli 2020 tot bepaling van de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als bedoeld in artikel 745sexies, § 3, van het Burgerlijk Wetboek

(fragment)

OMZETTINGSTABEL VAN HET VRUCHTGEBRUIK

Leeftijd	Mannen			Vrouwen									
	Egx (1)	I (2)	Conv. (3)	Egx (1)	I (2)	Conv. (3)							
0	90,07	1,00	59,19	91,28	1,00	59,68	40	45,53	1,00	36,43	48,07	1,00	38,02
1	89,00	1,00	58,75	90,24	1,00	59,26	41	44,43	1,00	35,73	47,00	1,00	37,35
2	87,91	1,00	58,30	89,17	1,00	58,82	42	43,32	1,00	35,02	45,94	1,00	36,69
3	86,80	1,00	57,84	88,09	1,00	58,38	43	42,23	1,00	34,31	44,87	1,00	36,01
4	85,69	1,00	57,37	87,01	1,00	57,93	44	41,14	1,00	33,59	43,81	1,00	35,33
5	84,58	1,00	56,90	85,94	1,00	57,48	45	40,05	1,00	32,87	42,76	1,00	34,65
6	83,46	1,00	56,41	84,86	1,00	57,02	46	38,97	1,00	32,14	41,71	1,00	33,97
7	82,34	1,00	55,93	83,77	1,00	56,55	47	37,89	1,00	31,41	40,66	1,00	33,27
8	81,22	1,00	55,43	82,69	1,00	56,08	48	36,81	1,00	30,67	39,63	1,00	32,59
9	80,10	1,00	54,93	81,61	1,00	55,61	49	35,74	1,00	29,93	38,59	1,00	31,89
10	78,98	1,00	54,43	80,53	1,00	55,13	50	34,68	1,00	29,18	37,56	1,00	31,18
11	77,86	1,00	53,92	79,44	1,00	54,64	51	33,63	1,00	28,44	36,54	1,00	30,48
12	76,73	1,00	53,40	78,35	1,00	54,14	52	32,59	1,00	27,70	35,52	1,00	29,77
13	75,61	1,00	52,87	77,27	1,00	53,65	53	31,55	1,00	26,94	34,51	1,00	29,06
14	74,48	1,00	52,34	76,18	1,00	53,14	54	30,53	1,00	26,20	33,50	1,00	28,35
15	73,35	1,00	51,80	75,10	1,00	52,63	55	29,52	1,00	25,45	32,51	1,00	27,64
16	72,23	1,00	51,26	74,01	1,00	52,12	56	28,53	1,00	24,71	31,51	1,00	26,91
17	71,10	1,00	50,71	72,93	1,00	51,60	57	27,54	1,00	23,97	30,53	1,00	26,20
18	69,98	1,00	50,16	71,85	1,00	51,08	58	26,57	1,00	23,23	29,56	1,00	25,48
19	68,87	1,00	49,61	70,77	1,00	50,55	59	25,61	1,00	22,50	28,59	1,00	24,76
20	67,76	1,00	49,05	69,68	1,00	50,01	60	24,67	1,00	21,77	27,63	1,00	24,04
21	66,65	1,00	48,48	68,60	1,00	49,47	61	23,74	1,00	21,04	26,67	1,00	23,31
22	65,54	1,00	47,91	67,52	1,00	48,92	62	22,82	1,00	20,31	25,72	1,00	22,58
23	64,42	1,00	47,32	66,43	1,00	48,37	63	21,90	1,00	19,58	24,78	1,00	21,85
24	63,31	1,00	46,74	65,35	1,00	47,81	64	21,00	1,00	18,86	23,85	1,00	21,13
25	62,20	1,00	46,15	64,27	1,00	47,24	65	20,11	1,00	18,14	22,92	1,00	20,39
26	61,09	1,00	45,55	63,18	1,00	46,67	66	19,23	1,00	17,42	21,99	1,00	19,65
27	59,98	1,00	44,94	62,10	1,00	46,09	67	18,37	1,00	16,71	21,07	1,00	18,91
28	58,87	1,00	44,33	61,02	1,00	45,51	68	17,51	1,00	15,99	20,16	1,00	18,18
29	57,75	1,00	43,71	59,93	1,00	44,92	69	16,67	1,00	15,28	19,25	1,00	17,43
30	56,64	1,00	43,08	58,85	1,00	44,32	70	15,84	1,00	14,58	18,35	1,00	16,69
31	55,53	1,00	42,45	57,77	1,00	43,72	71	15,03	1,00	13,89	17,46	1,00	15,95
32	54,42	1,00	41,81	56,69	1,00	43,11	72	14,23	1,00	13,20	16,58	1,00	15,21
33	53,30	1,00	41,16	55,60	1,00	42,49	73	13,44	1,00	12,52	15,71	1,00	14,47
34	52,19	1,00	40,51	54,52	1,00	41,87	74	12,67	1,00	11,84	14,86	1,00	13,74
35	51,08	1,00	39,85	53,44	1,00	41,24	75	11,92	1,00	11,18	14,01	1,00	13,01
36	49,97	1,00	39,18	52,37	1,00	40,61	76	11,19	1,00	10,54	13,18	1,00	12,29
37	48,85	1,00	38,50	51,29	1,00	39,97	77	10,48	1,00	9,90	12,37	1,00	11,58
38	47,75	1,00	37,82	50,22	1,00	39,33	78	9,79	1,00	9,28	11,58	1,00	10,88
39	46,64	1,00	37,13	49,14	1,00	38,67	79	9,13	1,00	8,68	10,81	1,00	10,20
40	45,53	1,00	36,43	48,07	1,00	38,02	80	8,49	1,00	8,10	10,06	1,00	9,53

(1) Egx = Levensverwachting per geboortegeneratie

(2) I = Intrestvoet (min 1%)

(3) Conv. = Omrekeningskoers vruchtgebruik

Bronnen:

OLO : NBB

Levensverwachting per geboortegeneratie: FPB – DGS

Berekeningen : FPB – IABE

Parameters :

OLO : max tussen 1 en gemiddelde 1/5/2018-30/4/2020 ; voorheffing : 30 %



## Besluit

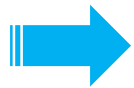
- Raadzaam om dit contractueel te regelen
  - Onderhoudsplicht
  - Onderhoudsherstellingen en het begrip “waarde van het goed vrijwaren”
  - Specifieke situatie van het tenietgaan
  - Geen plicht tot grove herstellingen van blote eigenaar bij tekortkoming vruchtgebruiker
  - Financiële regeling, bijdrage (of niet) van de vruchtgebruiker in de kosten van de grove herstellingen → “economische levensduur van wat hersteld wordt i.f.v. resterende duur zakelijk recht”

- **Erfpachter**

- Einde van de controverse
- Art. 3.173, lid 2: *Hij moet alle onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten, teneinde de waarde ervan niet te verminderen*
- Art. 3.173, lid 3: *Hij zorgt ook voor alle herstellingen met betrekking tot de bouwwerken en beplantingen die hij verkregen heeft of zonder enige verplichting heeft uitgevoerd en noodzakelijk zijn geworden voor de uitoefening van de andere zakelijke gebruiksrechten op het onroerend goed*
- Maar: opgelet met kruisverwijzingen!
  - Verwijzing naar de relevante bepalingen in kader van vruchtgebruik omvat ook de uitsluitingen en beperkingen!

- **Erfpachtgever**

- Geen verplichting tot herstelling



## Besluit

- Opgelet om (te) vergaande (onderhouds-/herstel)verplichting bij erfpachtgever te leggen
- Opgelet in geval van tenietgaan → raadzaam om dit contractueel te regelen!

- **Opstalhouder en opstalgever**

- Tijdelijke eigenaar → alle verplichtingen zoals een eigenaar
- *Art. 3.185, lid 2: Elkeen moet, wat zijn eigendom betreft, de onderhoudsherstellingen en grove herstellingen in de zin van de artikelen 3.153 en 3.154 uitvoeren waartoe hij wettelijk of contractueel gehouden is, evenals de herstellingen die noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de andere bestaande gebruiksrechten op de grond*
- MVT:
  - *“Met betrekking tot de herstellingen is de opstalhouder krachtens de wet in beginsel niet gehouden tot de onderhoudsverplichtingen en evenmin tot de grove herstellingen aangezien hij fundamenteel een eigenaar is van het volume waarop het opstalrecht is verleend (...). Aangezien er verschillende opstalgevers kunnen zijn, moeten de opstellers van dit voorstel evenwel (...) verwijzen naar de verplichtingen die de opstalhouder conventioneel of wettelijk zou kunnen hebben, zulks omdat de opstalgever zelf verplichtingen inzake herstelling zou hebben en hij enkel een opstalrecht kan vestigen binnen de grenzen van zijn recht. Langs de andere kant onderstelt een co-existentie van verschillende gebruiksrechten op eenzelfde grond dat aan ieder wat zijn eigendom betreft de grove herstellingen worden opgelegd die strikt noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de rechten van de anderen. Enkel zo kan de splitsing van een grond onder verschillende personen efficiënt blijven en niet worden verlamd door het gebrek aan daadkracht van één van de titularissen van zakelijke rechten (...). Wat alle, al was het maar tijdelijke, eigenaars betreft, wordt hier een vorm van wettelijke onzelfstandige zakelijke verplichting opgelegd voor de grove herstellingen die strikt noodzakelijk zijn met het oog op de uitoefening van de zakelijke rechten van de anderen (...). De opstellers hebben evenwel de generieke term “van de andere gebruiksrechten” gebruikt aangezien een verplichting van dezelfde aard ook moet bestaan ten gunste van de titularissen van persoonlijke gebruiksrechten, zoals de huurder”.*



## Besluit

- Zelfde omschrijvingen als bij vruchtgebruik → raadzaam om dit contractueel te regelen
- Opgelet in geval van tenietgaan → raadzaam om dit contractueel te regelen!

# 4 **Praktische toepassingen**

- **Tenietgaan**

- Vruchtgebruik wordt toegekend op hotel voor duur van 30 jaar
- Overeenkomstig zijn wettelijke verplichtingen heeft vruchtgebruiker het goed verzekerd
- Hotel gaat geheel teniet door een brand
- Wat bepaalt de wet?
  - Tenietgaan van vruchtgebruik door tenietgaan van voorwerp (art. 3.15, 2°) behoudens zakelijke subrogatie (art. 3.10)
    - “Een zakelijk recht strekt zich van rechtswege uit tot alle goederen die in de plaats komen van het oorspronkelijke voorwerp van het zakelijk recht, waaronder de schuldvorderingen die in de plaats van het goed zijn gekomen, zoals de vergoeding die door derden verschuldigd is wegens het tenietgaan, de beschadiging of het waardeverlies van het goed, voor zover het zakelijk recht nuttig op het nieuwe voorwerp kan worden uitgeoefend en er geen andere manier is om het recht te vrijwaren”
    - Strekt het vruchtgebruik zich uit tot de verzekeringsvergoeding? Nuttige uitoefening (uitbating hotel)?
  - Heropbouwverplichting in hoofde van vruchtgebruiker?
  - Heropbouwverplichting in hoofde van de blote eigenaar, met verdeling van de kosten?
    - Heropbouw = grove herstelling?
- Wat contractueel te voorzien?

- **Tenietgaan**

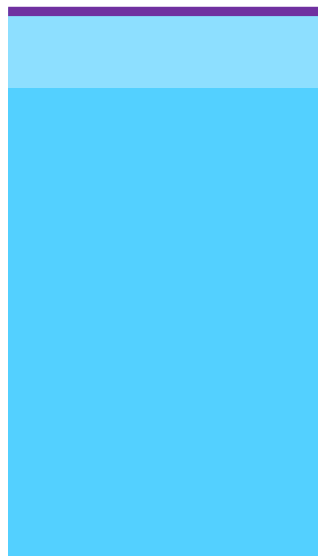
- Wat contractueel te voorzien?
  - Welk type van verzekering en aan wie wordt vergoeding uitgekeerd?
    - “Verzekering volle eigendom” – Verzekering inkomensverlies (hoteluitbater) vs. “uitgebreide verzekering behalve”
    - Eens overeengekomen, na te gaan of degene aan wie wordt uitgekeerd, de contractuele verplichting tot heropbouw heeft en voor welk bedrag
  - Voorbeeldclausule

*“In geval van gehele of gedeeltelijke vernieling van het Goed zal deze overeenkomst blijven bestaan. De vruchtgebruiker zal dan de verplichting hebben tot het heropbouwen of het herstellen ervan, uitgezonderd in het geval van gehele vernieling van het Goed die is veroorzaakt door een schadegeval dat niet gedekt is door de verzekeringen voorzien in artikel 9.2 van de akte. De vruchtgebruiker verbindt er zich in dat geval toe zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk het nodige te doen met het oog op de werken tot heropbouw of herstel. In geval van heropbouw of herstel, zonder significante wijziging, is, in afwijking van het bepaalde in deze akte, geen verder akkoord vanwege de blote eigenaar vereist.”*

*De verzekeringsvergoeding uitgekeerd in het kader van de in artikel 9.2 bedoelde verzekeringspolis ter vergoeding van de schade aan het Goed zal door de vruchtgebruiker uitsluitend mogen worden aangewend voor de uitvoering van haar voormelde verplichtingen inzake het heropbouwen of het herstellen van het Goed.*

*In afwijking van het bovenstaande, heeft de vruchtgebruiker het recht in geval van gehele vernieling van het Goed die zou geschieden minder dan 10 jaar voor het einde van het vruchtgebruik, te verzaken aan het recht van vruchtgebruik, mits betaling aan de blote eigenaar van de verzekeringsvergoeding die hij ter vergoeding van de schade aan het Goed zou ontvangen in het kader van de in artikel 9.2 van deze Akte bedoelde verzekeringspolis”*

- **Bestaan van meerdere zakelijke gebruiksrechten op één grond**



**Partij D:** Opstalhouder = eigenaar volume boven dak en zonnepanelen die hij daarbinnen bouwt

**Partij C:** Vruchtgebruiker hoogste verdieping

**Partij B:** Erfpachter grond Volle eigenaar (tijdens erfpacht) gebouw (maar blote eigenaar hoogste verdieping)

**Partij A:** Residuaire eigenaar grond Volle eigenaar ondergrond

- **Partij A**
  - Geen verplichting t.o.v. grond (hoedanigheid: residuaire eigenaar)
  - Geen verplichting t.o.v. gebouw (hoedanigheid: thans geen recht, toekomstige eigenaar)
  - Verplichting t.o.v. ondergrond (hoedanigheid: volle eigenaar)
- **Partij B**
  - Onderhoud + grove herstellingen m.b.t. grond (hoedanigheid: erfpachter)
  - Indien bouwverplichting: onderhoud + grove herstellingen m.b.t. gebouw (hoedanigheid: tijdelijk volle eigenaar)
  - Verplichting grove herstellingen m.b.t. hoogste verdieping (hoedanigheid: blote eigenaar)
- **Partij C**
  - Onderhoud + onderhoudsherstellingen m.b.t. hoogste verdieping (hoedanigheid: vruchtgebruiker)
- **Partij D**
  - Verantwoordelijk voor het volume boven het dak en de door hem gebouwde zonnepanelen (hoedanigheid: tijdelijk volle eigenaar)



## Wie onderhoudt en herstelt het dak?

- Partij C wegens plicht tot onderhoud en herstel als vruchtgebruiker?
- Partij B wegens plicht tot grove herstellingen als blote eigenaar?
- Partij D wegens tijdelijk volle eigenaar van het volume?

- **Vruchtgebruik**
  - Vruchtgebruik op kantoorgebouw uitgerust met vast tapijt t.v.v. vennootschap voor 70 jaar
  - Na 15 jaar: tapijt is versleten, past niet meer bij de 'standing' van het kantoorgebouw
  - Wie moet het tapijt vervangen?
  - Wie draagt de kosten?
- **Vruchtgebruik**
  - Vruchtgebruik op kantoorgebouw t.v.v. vennootschap voor 40 jaar
  - Door storm zijn dakpannen van het dak gevallen, maar vruchtgebruiker doet niets
  - Opnieuw storm en regen sijpelt gebouw binnen op plaats waar geen dakpannen zijn
  - Schilderingen op de muur worden aangetast + water dringt door tot in de parketvloer
  - Parketvloer moet gedeeltelijk vervangen worden
  - Wie moet de schilderwerken en parketvloer herstellen?
  - Wie draagt de kosten?



- **Erfpacht**

- Erfpachtrecht op magazijn voor 50 jaar t.v.v. vennootschap
- Na 20 jaar is magazijn totaal verouderd (isolatie, elektriciteitstoevoer, airco-systeem)
- Wie moet de verouderde installaties vervangen?
- Mag de erfpachter het magazijn afbreken en een nieuw magazijn oprichten?
- Wat is het statuut van het nieuw opgerichte magazijn?

- **Opstal**

- Opstalrecht van 99 jaar t.v.v. X op bovengrondse winkelcentrum
- Opstalrecht van 99 jaar t.v.v. Y op ondergrondse parking
- Er gaat een lift doorheen het hele gebouw die zowel door bezoekers van X als door bezoekers van Y wordt gebruikt
- Lift is defect
- Wie moet de lift herstellen?
- Wie draagt de kosten?



**Lien Bellinck**

**Senior Associate**

Real Estate

+32 2 773 23 36

+32 499 34 19 88

[lien.bellinck@loyensloeff.com](mailto:lien.bellinck@loyensloeff.com)



**Ariane Brohez**

**Partner**

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 21

+32 495 21 26 59

[ariane.brohez@loyensloeff.com](mailto:ariane.brohez@loyensloeff.com)



**Christophe Laurent**

**Partner**

Real Estate and Real Estate Taxation

+32 2 743 43 05

+32 476 39 06 90

[christophe.laurent@loyensloeff.com](mailto:christophe.laurent@loyensloeff.com)

## Volgend “breakfast webinar”: 25 maart 2021

- Hypotheek in geval van gesplitste eigendom | 25 maart 2021