

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

31 mei 2016

WETSVOORSTEL

**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
wat de berekening van de waarde van het
vruchtgebruik betreft**

AMENDEMENT

Zie:

Doc 54 **1825/ (2015/2016):**

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Becq, de heren Goffin, Lachaert
en Terwingen en mevrouw Smeyers.
002: Toevoeging indiener.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

31 mai 2016

PROPOSITION DE LOI

**modifiant le Code civil en ce qui
concerne l'estimation de la
valeur de l'usufruit**

AMENDEMENT

Voir:

Doc 54 **1825/ (2015/2016):**

- 001: Projet de loi de Mme Becq, MM. Goffin, Lachaert et Terwingen
et Mme Smeyers.
002: Ajout auteur.

Nr. 1 VAN DE HEER BROTCORNE

Art. 2

In de ontworpen tekst de volgende wijzigingen aanbrengen:

1) na de eerste zin, de volgende zin invoegen:

“Wanneer een goed echter significante, stabiele en bewezen opbrengsten genereert, kan de rechter andere omzettingvoorwaarden bepalen door te voorzien in een rentevoet die gelijk is aan het jaarinkomen van het goed, na aftrek van alle kosten en aangegeven in percentage van de verkoopwaarde van dat goed.”;

2) de tweede zin vervangen door wat volgt:

“De periode van twee jaar bestrijkt de voorgaande twee kalenderjaren.”.

VERANTWOORDING

1) Logische interpretatie van de wet van 22 mei 2014

De wet van 22 mei 2014 bepaalt dat de omzettingstabellen bepalen de waarde bepalen “van het vruchtgebruik (...) rekening houdend met de gemiddelde rentevoet over de laatste twee jaar van de lineaire obligaties waarvan de maturiteit gelijk is aan de levensverwachting van de vruchtgebruiker” (art. 3, tweede lid, eerste streepje).

Het werd het niet nuttig geacht in die wet aan te geven dat het over de voorgaande twee “kalenderjaren” gaat; mocht de wetgever een andere jaarlijkse periode hebben bedoeld, dan zou dat uitdrukkelijk zijn vermeld.

Het concept “gemiddelde rentevoet over de laatste jaren” is bovendien reeds opgenomen in anderen reglementeringen (koninklijk besluit van 22 februari 1991 houdende algemeen reglement betreffende de controle op de verzekeringsondernemingen, Bijlage VI, artikel N6, 3; koninklijk besluit van 14 november 2003 betreffende de levensverzekeringsactiviteit, artikel 31, § 3), zonder dat het nodig is gebleken aan te geven dat het om kalenderjaren gaat en zonder dat dit enig interpretatieprobleem heeft doen ontstaan.

N° 1 DE M. BROTCORNE

Art. 2

Dans le texte proposé, apporter les modifications suivantes:

1) après la première phrase, insérer la phrase suivante:

“Cependant, lorsqu’un bien génère des revenus significatifs, stables et avérés, le juge peut fixer d’autres conditions de conversion en appliquant un taux d’intérêt égal au revenu annuel du bien, net de toutes charges et exprimé en pourcentage de la valeur vénale de ce bien.”;

2) remplacer la dernière phrase comme suit:

“la période de deux ans court sur les deux dernières années civiles”.

JUSTIFICATION

1) L’interprétation logique de la loi du 22 mai 2014

La loi du 22 mai 2014 prévoit que les tables de conversion “expriment la valeur de l’usufruit (...) en tenant compte du taux d’intérêt moyen sur les deux dernières années des obligations linéaires de maturité égale à l’espérance de vie de l’usufruitier” (Art.3, alinéa 2, premier tiret).

Si, dans la loi, il n’a pas paru utile de préciser qu’il s’agissait des deux dernières années civiles, c’est de toute évidence parce que toute autre période annuelle répondant à la volonté du législateur aurait été explicitement précisée.

Le concept de “taux d’intérêt moyen sur les dernières années” est d’ailleurs déjà présent dans la réglementation (Arrêté royal du 22/2/1991 portant règlement général relatif au contrôle des entreprises d’assurances, Annexe VI, Art. N6, 3; Arrêté royal du 14/11/2003 relatif à l’activité d’assurance sur la vie, Art.31, § 3) sans qu’il ait paru nécessaire de préciser qu’il s’agit d’années civiles et sans susciter le moindre problème d’interprétation.

Een willekeurige interpretatie, die stelselmatig nadelig is voor de vruchtgebruiker

Het is heel merkwaardig dat de ministeriële besluiten van 22 december 2014 en 1 juli 2015 de toepassing van de wet van 22 mei 2014 een jaar doen ingaan op 1 mei, en niet op 1 januari. Met de daling van de rentevoeten berokkent die willekeurig vastgestelde datum de vruchtgebruikers stelselmatig nadeel.

Die beslissing heeft dan ook hevige betwistingen veroorzaakt.

Professor M. Puelinckx-Coene schrijft: "Het is niet denkbeeldig dat een benadeelde langstlevende echtgenote of wettelijk samenwonende de wettelijkheid van die tabellen bij de Raad van State zal aanvechten om ze nietig te laten verklaren."¹.

Professor Christian Jaumain dan weer heeft op zijn website over de omzetting van het vruchtgebruik (www.christian-jaumain.be) voortdurend gewezen op het nadeel dat de vruchtgebruiker stelselmatig wordt berokkend ingevolge deze beslissing om het jaar vanaf 1 mei te berekenen.

Een voorbeeld met cijfers

Hierna tonen twee gevallen aan welk nadeel de vruchtgebruikers vanaf 1 juli 2016 wordt berokkend wanneer het jaar nog steeds vanaf 1 mei wordt berekend, en niet vanaf 1 januari.

I. Een vruchtgebruikster is 70 jaar, met nog een levensverwachting van 18 jaar.

a) Indien de laatste twee kalenderjaren (2014 en 2015) als de "laatste twee jaar" in aanmerking worden genomen, bedraagt de gemiddelde nettorentevoet 1,40 %. De waarde van het vruchtgebruik is 22,14 %.

b) Indien de periode van de "laatste twee jaar" loopt van 1 mei 2014 tot 30 april 2016, bedraagt de gemiddelde nettorentevoet 1,24 %. De waarde van het vruchtgebruik is 19,88 %.

II. Een vruchtgebruikster is 60 jaar, met nog een levensverwachting van 27,31 jaar.

¹ Zie "De wet van 22 mei 2014 bracht helaas geen rust inzake de waardering van levenslang vruchtgebruik bij kapitalisatie of bij omzetting van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenote of wettelijk samenwonende", in Tijdschrift voor notarissen, die Keure, 79^e jaargang, 5, mei 2015, blz. 290 e.v.

Une interprétation arbitraire et systématiquement préjudiciable aux usufruitiers

Curieusement, dans l'application de la loi, les arrêtés ministériels du 22/12/2014 et du 1/7/2015 comptent l'année à partir du 1^{er} mai plutôt que du 1^{er} janvier. En raison de la baisse des taux d'intérêt, cette décision arbitraire a pour conséquence de porter systématiquement préjudice aux usufruitiers.

Cette décision n'a pas manqué pas de susciter de vives contestations.

Le professeur M. Puelinckx-Coene écrit "*Il n'est pas imaginable qu'une épouse survivante ou une cohabitante légale ainsi préjudiciée ne conteste ces tables auprès du Conseil d'État afin de les faire annuler*".

De son côté, le professeur Christian Jaumain a constamment dénoncé, sur son website de conversion de l'usufruit www.christian-jaumain.be, le préjudice systématique causé aux usufruitiers par cette décision de compter l'année à partir du 1^{er} mai.

Illustration numérique

Pour illustrer numériquement le préjudice qui sera causé aux usufruitiers à partir du 1^{er} juillet 2016 si l'on persiste à compter l'année à partir du 1^{er} mai plutôt que du 1^{er} janvier, envisageons les deux cas suivants:

I. Cas d'une usufruitière de 70 ans, dont l'espérance de vie est actuellement de 18 ans.

a) Si les deux dernières années prises en compte sont les deux dernières années civiles (2014 et 2015): taux d'intérêt moyen net: 1,40 %. Valeur de l'usufruit: 22,14 %.

b) Si les deux dernières années prises en compte vont du 1/5/2014 au 30/4/2016: taux d'intérêt moyen net: 1,24 %. Valeur de l'usufruit: 19,88 %.

II. Cas d'une usufruitière de 60 ans, dont l'espérance de vie est actuellement de 27,31 ans.

¹ Voir l'article "De wet van 22 mei 2014 bracht helaas geen rust inzake de waardering van levenslang vruchtgebruik bij kapitalisatie of bij omzetting van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenote of wettelijk samenwonende", Tijdschrift voor notarissen, die Keure, 79^e jaargang, 5, mei 2015, pp.290 et sv.

a) Indien de laatste twee kalenderjaren (2014 en 2015) als de “laatste twee jaar” in aanmerking worden genomen, dan bedraagt de gemiddelde nettorentevoet 1,60 %. De waarde van het vruchtgebruik is 35,18 %.

b) Indien de periode van de “laatste twee jaar” loopt van 1 mei 2014 tot 30 april 2016, bedraagt de gemiddelde nettorentevoet 1,42 %. De waarde van het vruchtgebruik is 31,96 %.

Het nadeel is duidelijk:

— in het eerste geval heeft het vruchtgebruik een waarde van minder dan 20 %, tegenover meer dan 22 % in de regeling die ingaat op 1 januari;

— in het tweede geval heeft het vruchtgebruik een waarde van minder dan 32 %, terwijl de waarde ervan anders meer dan 35 % zou bedragen.

2) De invoering van een minimumrentevoet van 1 % is kennelijk een goede maatregel, maar wanneer men die grondiger analyseert, blijkt dat die geen oplossing biedt voor het vraagstuk van de fors lagere rentevoeten.

Zo zal voor een vruchtgebruikster van 80 jaar, met nog een levensverwachting van 10 jaar en uitgaande van de voorgestelde minimale rentevoet van 1 %, de wettelijke waarde van haar vruchtgebruik vanaf 1 juli 2016 $10 \text{ (jaar)} \times 1 \% \text{ (wettelijke rentevoet)} = 10 \% \text{ van de waarde van het goed bedragen}$; die waarde zakt naar 9,5 % indien rekening wordt gehouden met het disconto.

Die waarde van het vruchtgebruik is wellicht aanvaardbaar als het gaat om een goed zonder opbrengst, of een goed met een lage of onzekere opbrengst.

Indien het echter een huurwoning betreft met een huuropbrengst van 2,4 % per jaar (wat neerkomt op 500 euro huurgeld per maand voor een goed met een waarde van 250 000 euro), beloopt de waarde van het vruchtgebruik ongeveer $10 \text{ (jaar)} \times 2,4 \% \text{ (jaarpbrengst)} = 24 \% \text{ van de waarde van het goed}$; die waarde zakt naar 21 % als rekening wordt gehouden met het disconto. De vruchtgebruiker lijdt dus een aanzienlijk nadeel: een vruchtgebruik van 9,5 % in plaats van 21 %.

Wanneer het goed significante, stabiele en bewezen opbrengsten genereert, kan met de instelling van een rentevoet van 1 % niet worden voorkomen dat er voor de vruchtgebruiker een aanzienlijk nadeel is. In een dergelijk geval moet de rechter zeker de mogelijkheid krijgen andere omzettingsoverwaarden vast te leggen. De wet van 22 mei 2014 verleent

a) Si les deux dernières années prises en compte sont les deux dernières années civiles (2014 et 2015): taux d'intérêt moyen net: 1,60 %. Valeur de l'usufruit: 35,18 %.

b) Si les deux dernières années prises en compte vont du 1/5/2014 au 30/4/2016: taux d'intérêt moyen net: 1,42 %. Valeur de l'usufruit: 31,96 %.

Le préjudice est manifeste:

— moins de 20 % contre plus de 22 % de la valeur du bien dans le premier cas;

— moins de 32 % contre plus de 35 % de la valeur du bien dans le second cas

2) A première vue, l'introduction d'un taux d'intérêt minimum de 1 % est une mesure opportune. Cependant, si on l'analyse de manière plus approfondie, il apparaît qu'elle ne résout pas le problème posé par l'effondrement des taux d'intérêt.

Prenons le cas d'une usufruitière de 80 ans. Son espérance de vie est de 10 ans. Compte tenu du taux d'intérêt minimum de 1 % proposé, la valeur légale de son usufruit à partir du 1^{er} juillet 2016 sera environ de $10 \text{ (ans)} \times 1 \% \text{ (taux d'intérêt légal)} = 10 \% \text{ de la valeur du bien}$. Cette valeur est réduite à 9,5 % si l'on tient compte de l'escompte.

Cette valeur de l'usufruit est sans doute acceptable s'il s'agit d'un bien sans revenu, ou avec un revenu faible, ou encore avec un revenu aléatoire.

Si, au contraire, il s'agit d'une maison d'habitation dont le revenu locatif est seulement de 2,4 % par an (ce qui représente un loyer de 500 euros par mois pour un bien dont la valeur est de 250 000 euros) la valeur de l'usufruit est environ de $10 \text{ (ans)} \times 2,4 \% \text{ (revenu annuel)} = 24 \% \text{ de la valeur du bien}$. Cette valeur est réduite à 21 % si l'on tient compte de l'escompte. Le préjudice occasionné à l'usufruitier – soit 9,5 % au lieu de 21 % – est considérable.

Lorsque le bien génère des revenus significatifs, stables et avérés, l'introduction d'un taux d'intérêt de 1 % ne permet pas d'éviter un préjudice considérable pour l'usufruitier. Dans un tel cas, il est indispensable de donner au juge la possibilité de fixer d'autres conditions de conversion. A noter que la loi du 22 mai 2014 accorde déjà au juge la même possibilité

de rechter nu al die mogelijkheid wanneer “omwille van de gezondheidstoestand van de vruchtgebruiker zijn verwachte levensduur manifest lager is dan deze van de statistische tabellen” (artikel 3, zevende streepje).

lorsque, en raison de l'état de santé de l'usufruitier, sa durée de vie probable est manifestement inférieure à celle des tables statistiques (Article 3, 7^e tiret).

Christian BROTCORNE (cdH)