

BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

16 juni 2016

WETSVOORSTEL

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

AMENDEMENT

ingediend in plenaire vergadering

Zie:

Doc 54 1825/ (2015/2016):

- 001: Wetsvoorstel van mevrouw Becq, de heren Goffin, Lachaert en Terwingen en mevrouw Smeyers.
- 002: Toevoeging indiener.
- 003: Amendementen.
- 004: Verslag.
- 005: Tekst aangenomen door de commissie.

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE

16 juin 2016

PROPOSITION DE LOI

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

AMENDEMENT

déposé en séance plénière

Voir:

Doc 54 1825/ (2015/2016):

- 001: Projet de loi de Mme Becq, MM. Goffin, Lachaert et Terwingen et Mme Smeyers.
- 002: Ajout auteur.
- 003: Amendements.
- 004: Rapport.
- 005: Texte adopté par la commission.

Nr. 2 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 omzettingsvoorwaarden 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.”;

VERANTWOORDING

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 $10 \text{ (jaar)} \times 1 \%$ (wettelijke rentevoet) = 10 % 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), belooft de waarde van het vruchtgebruik ongeveer $10 \text{ (jaar)} \times 2,4 \%$ (jaaropbrengst) = 24 % 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

N° 2 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.”;

JUSTIFICATION

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 $10 \text{ (ans)} \times 1 \%$ (taux d’intérêt légal) = 10 % 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 $10 \text{ (ans)} \times 2,4 \%$ (revenu annuel) = 24 % 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

rechter zeker de mogelijkheid krijgen andere omzettingsvoorwaarden vast te leggen. De wet van 22 mei 2014 verleent 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”.

de fixer d’autres conditions de conversion. A noter que la loi du 22 mai 2014 accorde déjà au juge la même possibilité lorsque, en raison de l’état de santé de l’usufruitier, sa durée de vie probable est manifestement inférieure à celle des tables statistiques.

Christian BROTCORNE (cdH)