

Noot

De waardering van het vruchtgebruik als grondslag voor de berekening van het ereloon van de curatorSander Baeyens¹**I. INLEIDING**

1. Het bovenstaande arrest van het hof van beroep te Antwerpen handelt over de waardering van een recht van vruchtgebruik op een onroerend goed. Deze waardering was noodzakelijk om de precieze omvang van het ereloon van de curatoren van een faillissement vast te stellen. In deze noot zal vooreerst kort worden stilgestaan bij de bepaling van het ereloon van de curatoren. Daarna zal er dieper worden ingegaan op de waardering van het vruchtgebruik, met bijzondere aandacht voor de duurtijd van het vruchtgebruik en de rechts(on)zekerheid van de huidige waarderingspraktijk.

2. De twee curatoren van een failliet verklaarde vennootschap verkochten een onroerend goed dat in vruchtgebruik aan de vennootschap toebehoorde. De blote eigendom van het onroerend goed was in handen van de zaakvoerders van de vennootschap. De curatoren verkregen evenwel de toestemming van de zaakvoerders om eveneens de blote eigendom te verkopen. In de notariële verkoopakte en de door de notaris opgestelde rangregeling werd geen opsplitsing gemaakt tussen de opbrengst ten voordele van het faillissement en deze ten voordele van de blote eigenaars. De verkoopopbrengst kwam immers integraal ten goede aan de bank, die zowel ten aanzien van de blote eigendom als ten aanzien van het vruchtgebruik hypothecaire schuldeiser was.

De curatoren richtten vervolgens een verzoek tot de rechtbank van koophandel Antwerpen, afdeling Tongeren, om hun provisioneel ereloon vast te stellen. Het ereloon van de curatoren was afhankelijk van de waardering van het vruchtgebruik, aangezien enkel het vruchtgebruik tot het vermogen

van het faillissement behoorde. De curatoren hadden de waarde van het vruchtgebruik begroot op 70% van de totale verkoopprijs. Het vruchtgebruik vertegenwoordigde ten tijde van de gesplitste aankoop immers 70% van de waarde van de aankoopprijs.

Het verzoek werd ontvankelijk en gegrond verklaard, maar de bank tekende tegen dit vonnis derdenverzet aan. De bank stelde dat zij nadeel leed ten gevolge van de overdreven waardering van het vruchtgebruik door de curatoren. De rechtbank van koophandel te Antwerpen, afdeling Tongeren, wees het derdenverzet van de bank echter af. De bank stelde hoger beroep in tegen het vonnis. Het hof van beroep te Antwerpen oordeelt dat er bij de berekening van de waarde rekening moet worden gehouden met de vermoedelijke duurtijd van het vruchtgebruik. Het vruchtgebruik eindigt, zo oordeelt het hof, bij de ontbinding van de vennootschap. Volgens artikel XX.172 WER (oud art. 83 Faill.W.) ontbindt de beslissing tot sluiting van de verrichtingen van het faillissement de vennootschap. Het vruchtgebruik zal dus slechts voortduren tot aan de afsluiting van het faillissement. Het hof gaat ervan uit dat de vermoedelijke duur van een faillissementsprocedure 2 jaar bedraagt. Deze vermoedelijke duur moet worden gecombineerd met het nettorendement van het vruchtgebruik om de uiteindelijke waarde te berekenen. De bank legt volgens deze principes een berekening voor ter beoordeling van het hof. De curatoren brengen geen elementen aan om deze berekening te weerleggen. Het hof volgt de berekening van de bank en verlaagt aldus het ereloon dat aan de curatoren toekomt.

II. DE BEREKENING VAN HET ERELOON VAN DE CURATOR

3. Het ereloon van de curator wordt vastgesteld conform artikel XX.20, § 3 WER (oud art. 33 Faill.W.) en het KB van 26 april 2018 houdende vaststelling van de regels en barema's tot bepaling van de kosten en het ereloon van de

insolventiefunctionarissen (hierna KB van 26 april 2018)². *In casu* stelde de rechtbank van koophandel te Antwerpen, afdeling Tongeren, twee curatoren aan om het faillissement te begeleiden. Dit heeft geen invloed op de berekening van

¹ Assistent Instituut voor Goederenrecht, KU Leuven.

² Koninklijk besluit van 26 april 2018 houdende vaststelling van de regels en barema's tot bepaling van de kosten en het ereloon van de insolventiefunctuarissen (BS 27 april 2018). Dit KB vervangt het KB van 10 augustus 1998, zie: koninklijk besluit van 10 augustus 1998 houdende vaststelling van de regels en barema's tot betaling van de kosten en het ereloon van de curatoren (BS 8 september 1998, *err.* BS 15 september 1998). Zie hiertoe: J.-L. LEBEAU, "La rémunération et les frais du curateur après l'entrée en vigueur du Livre XX du Code de droit économique", *TBH* 2018, 515-526; D. DE MAREZ en C. STRAGIER, *Boek XX. Een commentaar bij het nieuwe insolventierecht*, Brugge, die Keure, 2018, 77-89.

het ereloon. Volgens artikel 2 van het KB van 26 april 2018 wordt een college van curatoren beschouwd als een enkele curator.

De curator zal enkel een recht op ereloon hebben ten aanzien van de bedragen die aan de boedel te beurt vallen (art. 6, § 1 van het KB van 26 april 2018). *In casu* werd het ereloon dan ook uitsluitend berekend op de waarde van het recht van vruchtgebruik, aangezien de blote eigendom toebehoorde aan de zaakvoerders van de failliet verklaarde vennootschap.

Het ereloon van de curator bestaat in principe uit een proportionele vergoeding per schijf berekend op grond van de

teruggewende en gerealiseerde activa³. Indien echter door toedoen van de curator een onroerend goed wordt verkocht dat bezwaard is met een hypotheekrecht, heeft hij recht op een afzonderlijk ereloon ten laste van de hypothecaire schuldeiser⁴. Dit volgt uit artikel 8 van het KB van 26 april 2018. Het ereloon van de curator wordt dus integraal aangerekend op de voor het vruchtgebruik van het gehypothekeerde goed ontvangen verkoopprijs. Het ereloon bestaat uit een percentage van de ontvangen verkoopprijs, afhankelijk van de schijf waarin deze zich bevindt. De hypothecaire schuldeiser heeft dus rechtstreeks belang bij de berekening van het ereloon door de curator.

III. DE DUURTIJD VAN HET VRUCHTGEBRUIK

4. De waarde van een beperkt zakelijk recht hangt natuurlijk af van zijn resterende duurtijd. Het recht van vruchtgebruik is noodzakelijk in de tijd beperkt⁵. Het vruchtgebruik eindigt door het overlijden van de vruchtgebruiker (art. 617 BW). Indien de vruchtgebruiker een rechtspersoon is, eindigt het vruchtgebruik na het verstrijken van een termijn van maximaal 30 jaar (art. 619 BW), wat *in casu* geen probleem stelde aangezien het vruchtgebruik nog maar 2 jaar oud was.

Bovendien eindigt het vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen in elk geval bij de ontbinding van de rechtspersoon. De ontbinding van een rechtspersoon wordt gezien als het equivalent van het overlijden van een natuurlijke persoon. Een rechtspersoon kan immers niet overlijden⁶.

In casu was de vennootschap de titularis van een in tijd niet bepaald recht van vruchtgebruik. Dit heeft tot gevolg dat het

recht van vruchtgebruik zeker zou zijn uitgedoofd na verloop van de maximumtermijn van 30 jaar te rekenen vanaf het moment van de gesplitste aankoop⁷.

5. De vennootschap werd *in casu* failliet verklaard. Het faillissement van een vennootschap heeft niet automatisch haar ontbinding tot gevolg⁸. De ontbinding van een vennootschap vindt volgens artikel XX.172 WER (oud art. 83 Faill. W.) plaats door de beslissing tot sluiting van de verrichtingen van het faillissement⁹.

Het faillissement op zich leidt volgens de meerderheidsvisie dan ook niet tot de beëindiging van het vruchtgebruik¹⁰. In een arrest van 27 september 2011 stelde het hof van beroep te Antwerpen evenwel dat er “*bij een faillissement van de vruchtgebruiker een einde (komt) aan het vruchtgebruik*”¹¹. De waarheid ligt in het midden. Het faillissement maakt van

3. Zie: J.-L. LEBEAU, “La rémunération et les frais du curateur après l’entrée en vigueur du Livre XX du Code de droit économique”, *TBH* 2018, nrs. 7-8; D. DE MAREZ en C. STRAGIER, *Boek XX. Een commentaar bij het nieuwe insolventierecht*, Brugge, die Keure, 2018, 79, nr. 151; C. VAN BUGGENHOUT en R. PARIJS, “Het toepassingsgebied en de draagwijdte van artikel 6 van het KB van 10 augustus 1998 houdende vaststelling van de regels en van de barema’s tot bepaling van de kosten en het ereloon van de curators” (noot onder Kh. Doornik 30 november 1999 en Kh. Brussel 11 mei 2000), *TBH* 2000, 809-810; B. WINDEY, “Commentaar bij artikel 33 Faillissementswet 1997” in R. STEENNOT, J. STUYCK, H. VANHEES en E. WYMEERSCH (eds.), *Handels- en economisch recht. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5-6.

4. Zie: J.-L. LEBEAU, “La rémunération et les frais du curateur après l’entrée en vigueur du Livre XX du Code de droit économique”, *TBH* 2018, nr. 12; D. DE MAREZ en C. STRAGIER, *Boek XX. Een commentaar bij het nieuwe insolventierecht*, Brugge, die Keure, 2018, 186-187; I. VEROUGSTRATE, *Manuel de la continuité des entreprises et de la faillite*, Mechelen, Kluwer, 2011, 135; C. VAN BUGGENHOUT en R. PARIJS, “Het toepassingsgebied en de draagwijdte van artikel 6 van het KB van 10 augustus 1998 houdende vaststelling van de regels en van de barema’s tot bepaling van de kosten en het ereloon van de curators” (noot onder Kh. Doornik 30 november 1999 en Kh. Brussel 11 mei 2000), *TBH* 2000, 809-810; B. WINDEY, “Commentaar bij artikel 33 Faillissementswet 1997” in R. STEENNOT, J. STUYCK, H. VANHEES en E. WYMEERSCH (eds.), *Handels- en economisch recht. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5-6.

5. M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 394, nr. 560; V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 379, nr. 406.

6. H. DE PAGE en R. DEKKERS, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VI, Brussel, Bruylant, 1953, 331, nr. 407; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, II, A in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, E. Story-Scientia, 340 en 346, nr. 843 en 524, nr. 897; M. MUYLLE, “De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik” in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 98, nr. 8.

7. M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 401, nr. 567.

8. B. TILLEMANS, *Ontbinding van vennootschappen in Reeks rechtspersonen- en vennootschapsrecht*, Kalmthout, Biblio, 1997, 157, nr. 288.

9. M. LEMAL, “La dissolution des SA, SPRL et SCRL” in M. COIPEL en P. WERY (eds.), *Guide juridique de l’entreprise. Traité théorique et pratique. 2^e édition*, XVII, 176.3, 14.

10. Antwerpen 30 september 2004, *T.Not.2005*, afl. 1, 39; K. VERHEYDEN, “Verlenging van onroerende zakelijke rechten”, *AFT* 2012, 35, nr. 36; B. HERBOTS en M. LERNOUT, “Vruchtgebruik” in X, *Onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., I.I.10, 1.

11. Antwerpen 27 september 2011, *Fisc.Koer.2011*, afl. 17, 483, *FJF* 2012, afl. 5, 550, *Not.Fisc.M.2011*, afl. 10, 312, noot D. MICHIELS, *RABG* 2011, afl. 19, 1370, *TFR* 2012, afl. 415, 150, noot K. WILLOQUE.

rechtswege een einde aan overeenkomsten die *intuitu personae* zijn gesloten¹². Het recht van vruchtgebruik is niet noodzakelijk een recht *intuitu personae*¹³. Een beoordeling *in concreto* is vereist om vast te stellen of de identiteit van de vruchtgebruiker een doorslaggevend element vormde om de overeenkomst te sluiten¹⁴. Indien het antwoord positief luidt, zal het vruchtgebruik automatisch beëindigd worden door het vonnis van faillietverklaring.

Het vruchtgebruik eindigt in elk geval bij de afsluiting van het faillissement, aangezien de afsluiting de ontbinding van de rechtspersoon impliceert.

6. *In casu* werd het vruchtgebruik vervroegd beëindigd door de gezamenlijke verkoop met de blote eigendom. Dergelijke verkoop heeft steeds het einde van het vruchtgebruik

tot gevolg¹⁵. De hoedanigheden van blote eigenaar en vruchtgebruiker zijn dan in dezelfde persoon verenigd en dus treedt vermenging op¹⁶. De waarde van het vruchtgebruik dient te worden berekend op het moment van de gezamenlijke verkoop. De vraag is immers wat het aandeel was van het vruchtgebruik in de verkoopprijs. Een afzonderlijke verkoop van het vruchtgebruik zou overigens geen impact hebben gehad op de duurtijd (en de waarde, zie *infra*, nr. 7) ervan, aangezien het overgedragen vruchtgebruik de beëindiging van het oorspronkelijke vruchtgebruik niet kan overleven¹⁷. Het recht van vruchtgebruik zou dan wel pas ten einde zijn gekomen door de afsluiting van het faillissement, aangezien er dan geen vermenging zou hebben plaatsgevonden.

IV. DE WAARDERING VAN HET VRUCHTGEBRUIK

7. Het hof oordeelt terecht dat de duurtijd van het vruchtgebruik een invloed heeft op zijn waarde. De waarde van het vruchtgebruik neemt in principe¹⁸ af naarmate de tijd vordert, aangezien het vruchtgebruik dan steeds dichterbij zijn einddatum aanleunt¹⁹. De berekening van de curatoren kan dan ook niet worden gevolgd. De waarde van het vruchtgebruik kan na verloop van tijd niet meer hetzelfde zijn dan de aankoopwaarde en *a fortiori* kan de waarde van het vruchtgebruik niet hoger zijn dan zijn aankoopwaarde. Het hof stelt terecht dat zowel de berekeningsmethode van de curatoren als die van de rechter in eerste aanleg faalt.

Het faillissement had een negatieve impact op de waarde van het vruchtgebruik (zie *supra*, nr. 2). Zonder het faillissement zou het vruchtgebruik in principe hebben voortgeduurd tot het einde van de maximumtermijn van 30 jaar (zie *supra*, nr. 5).

8. Naast de duurtijd is eveneens het nettorendement relevant voor de berekening van de waarde van het vruchtgebruik. Het nettorendement laat immers toe de opbrengst te berekenen die men met het vruchtgebruik kan genereren²⁰. Het hof aanvaardt de berekeningswijze van de bank. Aangezien het arrest geen details weergeeft van de berekeningswijze, is het onmogelijk om deze te analyseren.

9. Het is opvallend dat zowel de curatoren, de rechter in eerste aanleg als de bank een andere berekeningsmethode hanteren en tot een significant verschillend resultaat komen. Het berekenen van de waarde van het vruchtgebruik is steeds een complexe taak²¹. De waardering is vaak een bron van conflicten²². Wat het *levenslange* vruchtgebruik op één hoofd betreft, heeft de wetgever ingegrepen door middel van de wet van 22 mei 2014 betreffende de waardering van het

12. Kh. Brussel 7 februari 1995, *TBH* 1996, 450; Luik 21 maart 1995, *RRD* 1995, 468; E. DIRIX, "Faillissement en lopende overeenkomsten", *RW* 2003-04, afl. 6, 202; I. VEROUWSTRAETE, *Manuel de la continuité des entreprises et de la faillite*, Waterloo, Kluwer, 2011, 476. Zie evenwel voor een extensieve studie van overeenkomsten *intuitu personae* bij faillissement, F. GEORGE en P. BAZIER, "Faillite et *intuitus personae*: un régime à redéfinir" in C. DELFORGE, S. STIJNS en P. WERY (eds.), *Het verbintenisrecht in het leven van de onderneming*, Brugge, die Keure, 2017, 601 *et seq.*

13. A.-L. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 533.

14. J. DE CONINCK, "Contractenrecht principes (begrip contract, classificatie van contracten, grondbeginselen van het contractenrecht)" in X, *Bijzondere overeenkomsten. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, IV, *Commentaar verbintenisrecht*, Mechelen, Kluwer, 2010, losbl., 141; M. MUYLLE, *De duur en de beëindiging van zakelijke rechten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 598-599, nr. 855.

15. V. SAGAERT, *Goederenrecht in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, 443, nr. 548.

16. Zie hierover B. LOSFELD, "La consolidation. Réflexions sur un mode particulier d'extinction de l'usufruit", *Rev.trim.dr.civ.* 2007, 1-22.

17. M. MUYLLE, "De contractuele grenzen van de duur van het recht van vruchtgebruik" in V. SAGAERT en A.-L. VERBEKE (eds.), *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 102, nr. 11.

18. Tenzij een stijgend nettorendement de waardedaling van het vruchtgebruik zou compenseren.

19. Zie voor een technische analyse over de waardering van het vruchtgebruik, J. RUYSEVELDT en P. JANSSENS, "De waardering van het tijdelijk vruchtgebruik, anders bekeken ...", *Not.Fisc.M.* 1999, 105-111; K. VERHEYDEN, "Waardebepaling van vruchtgebruik op onroerende goederen", *AFT* 2011, 21-22.

20. P. CARLIER en K. VERHEYDEN, *Vruchtgebruik*, Antwerpen, Standaard Uitgeverij, 1998, 249-250; K. VERHEYDEN, "Waardebepaling van vruchtgebruik op onroerende goederen", *AFT* 2011, 20-21; E. ADRIAENS en A.-L. VERBEKE, "De nieuwe wettelijke waarderingmethode voor de gerechtelijke omzetting van vruchtgebruik in een som geld", *RW* 2014-15, 1486.

21. R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IV, II-A in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, E.Story-Scientia, 351; K. VERHEYDEN, "Waardebepaling van vruchtgebruik op onroerende goederen", *AFT* 2011, 18.

22. R. BARBAIX, "Enkele vragen over de waardering van het vruchtgebruik na de wet van 22 mei 2014" in E. ALOFS, H. CASMAN en A. VAN DEN BOSCH (eds.), *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Kluwer, 2015, 179.

vruchtgebruik²³. Deze wettelijke waarderingsregels bieden een houvast voor de rechtspraktijk, indien de partijen geen andere waarderingsmethode zijn overeengekomen²⁴. De waardering gebeurt met behulp van omzettingstabellen, de verkoopwaarde van het goed en de leeftijd van de vruchtgebruiker²⁵.

De wettelijke waarderingsregels zijn niet van toepassing op

het *tijdelijke* vruchtgebruik, gevestigd ten voordele van een natuurlijke persoon of een rechtspersoon. Dit is een lacune in de wetgeving²⁶. Zoals *in casu* blijkt zou een wettelijke waarderingsmethode, bij gebrek aan een andersluidende overeenkomst tussen partijen, de rechtszekerheid ten goede komen. Momenteel kan het resultaat immers sterk verschillen naar gelang de gehanteerde methode²⁷.

V. BESLUIT

10. Het ereloon van de curator bij de verkoop van een met een hypotheek bezwaard onroerend goed wordt aangerekend op de verkoopprijs van dit goed. Hiertoe zal uitsluitend rekening worden gehouden met het deel van de verkoopprijs dat aan de boedel te beurt valt. Indien enkel het vruchtgebruik tot de boedel behoort, zal de waardering van het vruchtgebruik doorslaggevend zijn voor de berekening van het ereloon. De duurtijd van het vruchtgebruik en het nettorendement zijn essentiële parameters voor deze waardering. De

waardering van het vruchtgebruik vormt echter een complex gegeven en is steevast afhankelijk van de gebruikte waarderingsmethode. Het valt te betreuren dat de wettelijke waarderingsmethode enkel van toepassing is op het *levenslange* vruchtgebruik op één hoofd. Het verdient aanbeveling om eveneens een wettelijke waarderingsmethode te creëren voor het *tijdelijke* vruchtgebruik. Dit zou de rechtszekerheid ten goede komen.

²³ Wet van 22 mei 2014 houdende invoeging van artikel 624/1 in het Burgerlijk Wetboek en tot wijziging van artikel 745 *sexies* van hetzelfde wetboek teneinde de regels vast te stellen voor de waardering van het vruchtgebruik in geval van omzetting van het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot en van de langstlevende wettelijke samenwonende (*BS* 13 juni 2014).

²⁴ Zie voor een uitgebreide bespreking van deze wet, D. STERCKX, "La valorisation légale de l'usufruit viager", *JT* 2014, 561-563; R. BARBAIX, "Enkele vragen over de waardering van het vruchtgebruik na de wet van 22 mei 2014" in E. ALOFS, H. CASMAN en A. VAN DEN BOSSCHE (eds.), *Liber amicorum André Michielsens*, Mechelen, Kluwer, 2015, 179-191; D. VAN LAERE en A. VEIRMAN, "De vernieuwde regelgeving over de waardering bij omzetting van het vruchtgebruik" in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2015*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 185-202; E. ADRIAENS en A.-L. VERBEKE, "De nieuwe wettelijke waarderingsmethode voor de gerechtelijke omzetting van vruchtgebruik in een som geld", *RW* 2014-15, 1483-1497.

²⁵ D. VAN LAERE en A. VEIRMAN, "De vernieuwde regelgeving over de waardering bij omzetting van het vruchtgebruik" in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2015*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 191.

²⁶ Zie ook C. JAUMAIN, "Wettelijke waardering van het vruchtgebruik. Wet van 22 mei 2014 (*BS* 13 juni 2014): een helaas onvoltooide maar gelukkig niet-dwingende wet", 16 juni 2014, www.christian-jaumain.be.

²⁷ D. VAN LAERE en A. VEIRMAN, "De vernieuwde regelgeving over de waardering bij omzetting van het vruchtgebruik" in R. BARBAIX en N. CARETTE (eds.), *Tendensen Vermogensrecht 2015*, Antwerpen, Intersentia, 2015, 189.