



Maastricht University

KNOWLEDGE IN ACTION

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Verhuring door een vruchtgebruiker: Een juridische analyse van de bevoegdheden van een vruchtgebruiker en de problemen die uit de verhuur kunnen voortvloeien

Kirsten Vanhemel

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



KNOWLEDGE IN ACTION

www.uhasselt.be
Universiteit Hasselt
Campus Hasselt:
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt
Campus Diepenbeek:
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

2024
2025



Maastricht University

Faculteit Rechten

master in de rechten

Masterthesis

Verhuring door een vruchtgebruiker: Een juridische analyse van de bevoegdheden van een vruchtgebruiker en de problemen die uit de verhuur kunnen voortvloeien

Kirsten Vanhemel

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

PROMOTOR :

Prof. dr. Vincent SAGAERT



KU LEUVEN



Maastricht University

Faculteit Rechten

Master in de rechten

Masterscriptie 2024-2025

Verhuring door een vruchtgebruiker

Een juridische analyse van de bevoegdheden van een vruchtgebruiker en de problemen die uit de verhuur kunnen voortvloeien

Kirsten Vanhemel

PROMOTOR:

Prof. Dr. Vincent Sagaert

BEGELEIDER:

Mevr. Evita Anthoni

Samenvatting

Sinds de hervorming van het goederenrecht die op 1 september 2021 in werking is getreden wordt het zakelijke recht vruchtgebruik gedefinieerd in artikel 3.138 van het nieuw Burgerlijk Wetboek als een recht dat aan zijn titularis het tijdelijk recht verleent op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van het goed en onder de verplichting om het goed aan het einde van het recht terug te geven.

De vruchtgebruiker beschikt gedurende het recht van vruchtgebruik over de bevoegdheid om daden van beheer te stellen. Hierdoor heeft hij het recht om het bezwaarde goed te verhuren. De vruchtgebruiker kan tijdens zijn recht van vruchtgebruik alle soorten huur aangaan. Zo kan hij zowel een woninghuurovereenkomst, een handelshuurovereenkomst of een huurovereenkomst naar gemeen recht sluiten. In principe kan deze huurovereenkomst aangegaan worden door de vruchtgebruiker zonder dat hier de toestemming van de blote eigenaar voor is vereist .

Aangezien de vruchtgebruiker de huurovereenkomst in eigen naam sluit en niet als vertegenwoordiger van de blote eigenaar, is deze laatste in principe geen partij bij de huurovereenkomst. Hierdoor kan de vraag gesteld worden wat er gebeurt met de huurovereenkomst wanneer het recht van vruchtgebruik ten einde komt. Het zou voor de huurder zeer nadelig zijn als de huurovereenkomst samen met het recht van vruchtgebruik een einde zou kennen. Dit zou voor een onaantrekkelijke situatie zorgen om een huurovereenkomst aan te gaan met de vruchtgebruiker. Anderzijds zou het ook ongunstig zijn om de blote eigenaar voor een lange periode te binden aan de huurovereenkomst aangezien hij geen partij is bij deze overeenkomst. Om met de belangen van alle partijen rekening te houden, kwam de wetgever met een oplossing in artikel 3.145 van het nieuw Burgerlijk Wetboek. Hierin wordt bepaald dat de huurovereenkomst niet automatisch ten einde komt bij het einde van het recht van vruchtgebruik maar dat de blote eigenaar de huurovereenkomst nog voor een bepaalde periode zal moeten respecteren, namelijk voor de resterende duurtijd en maximaal voor een periode van drie jaar. Hierbij moet opgemerkt worden dat niet elke beëindigingsgrond zal leiden tot de bescherming opgenomen in dit artikel. Enkel wanneer het recht van vruchtgebruik eindigt omdat de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan, dus door overlijden van natuurlijke personen en faillissement/ontbinding van rechtspersonen, zal de bescherming van artikel 3.145 van het nieuw Burgerlijk Wetboek intreden.

Om meer zekerheid te bieden aan de huurder kan ervoor gekozen worden om de blote eigenaar vanaf het begin te betrekken bij de huurovereenkomst. In dat geval zal de volledige huurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar en zal hij de volledige duurtijd moeten respecteren bij het einde van het recht van vruchtgebruik in plaats van de beperkte periode van maximaal drie jaar.

Dankwoord

Met het afwerken van deze masterscriptie komt er een einde aan mijn lange studietraject. Na negen jaar te hebben gestudeerd ben ik trots op wat ik heb bereikt en de weg die ik heb afgelegd. Het was een parcours met veel uitdagingen waarin ik mezelf vaak ben tegengekomen. Dit had ik dan ook nooit kunnen doen zonder de steun van heel wat vrienden en familie.

Vooreerst wil ik daarom mijn ouders en vriend bedanken die ervoor gezorgd hebben dat ik negen jaar heb kunnen studeren. Dankzij de blijvende steun, het vertrouwen en de aanmoediging heb ik de studie tot een goed einde kunnen brengen. Ze zijn altijd in mij blijven geloven, zelfs als het eens wat moeilijker ging.

Daarnaast wil ik ook mijn vrienden en medestudenten bedanken. Mijn vrienden wil ik bedanken voor het geduld dat zij de afgelopen jaren hebben gehad omdat ik door de examenstress minder aanspreekbaar was of omdat ik onze afspraakjes moest afzeggen. Mijn medestudenten ben ik dankbaar voor de talloze gedeelde stressmomenten, steun en het samen studeren. Dankzij hen stond ik er nooit alleen voor.

Tot slot wil ik professor V. Sagaert en mevrouw E. Anthoni bedanken voor het aanreiken van dit boeiende onderwerp en de begeleiding gedurende dit schrijfproces.

Vanhemel Kirsten
15 mei 2025

Inhoudsopgave

INLEIDING	5
A. <i>Situering van het onderzoek</i>	5
B. <i>Onderzoeksvragen</i>	6
C. <i>Onderzoeksmethode</i>	7
DEEL I. HUUR.....	9
AFDELING 1. SOORTEN HUUR	9
A. <i>Woninghuur</i>	9
B. <i>Handelshuur</i>	11
C. <i>Gemene huur.....</i>	12
AFDELING 2. BEGRIPSOMSCHRIJVING.....	13
AFDELING 3. KENMERKEN	16
AFDELING 4. GELDIGHEIDSVORWAARDEN	19
AFDELING 5. VERPLICHTINGEN VAN DE PARTIJEN.....	22
A. <i>Verplichtingen van de verhuurder</i>	22
B. <i>Verplichtingen van de huurder.....</i>	24
AFDELING 6. DUUR EN EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST	27
DEEL II. VRUCHTGEBRUIK	31
AFDELING 1. HERVORMING VAN HET GOEDERENRECHT	31
AFDELING 2. BEGRIPSOMSCHRIJVING.....	36
AFDELING 3. KENMERKEN	40
AFDELING 4. HET ONTSTAAN.....	43
AFDELING 5. RECHTEN EN PLICHTEN VAN DE PARTIJEN	45
A. <i>Rechten van de vruchtgebruiker</i>	45
B. <i>Rechten van de blote eigenaar</i>	49
C. <i>Verplichtingen van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker</i>	51
AFDELING 6. DUUR EN EINDE VAN HET VRUCHTGEBRUIK	57
DEEL III. VERHUUR DOOR DE VRUCHTGEBRUIKER	62
AFDELING 1. HEEFT DE VRUCHTGEBRUIKER DE BEVOEGDHEID OM HET BEZWAARDE GOED TE VERHUREN?	62
AFDELING 2. WAT GEBEURT ER MET DE HUUR WANNEER HET VRUCHTGEBRUIK TEN EINDE KOMT?	66
A. <i>Situatie naar het oude recht.....</i>	67
B. <i>Situatie onder het nieuw Burgerlijk Wetboek</i>	75
C. <i>Toepassing in de tijd</i>	83

CONCLUSIE	85
BIBLIOGRAFIE	90
BELGIË	90
A. WETGEVING	90
B. RECHTSPRAAK	90
C. RECHTSLEER	90
FRANKRIJK	94
A. WETGEVING	94
B. RECHTSPRAAK	94
C. RECHTSLEER	95

Inleiding

A. Situering van het onderzoek

1. Inleiding - Vruchtgebruik kan worden gedefinieerd als het recht dat aan zijn titularis het tijdelijk recht verleent op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven. Het recht van vruchtgebruik is een veelgebruikte juridische figuur in de familiale context waarin er vaak gebruik van wordt gemaakt om te voorzien in het levensonderhoud van bepaalde personen. Door het recht van vruchtgebruik kan de vruchtgebruiker immers van de goederen gebruik blijven maken tot het moment van zijn overlijden. Het heeft dus bij uitstek een alimentatiefunctie.¹

2. Relevantie – Aan de vruchtgebruiker komen verschillende bevoegdheden toe. Een van deze bevoegdheden is het stellen van daden van beheer. In dit onderzoek wordt nagegaan of onder daden van beheer begrepen kan worden dat de vruchtgebruiker het bezwaarde goed mag verhuren en of hieraan beperkingen gekoppeld zijn. Indien de vruchtgebruiker beschikt over de bevoegdheid om het bezwaarde goed te verhuren, kunnen er juridische problemen ontstaan. De vraag kan rijzen of de huur toegekend door de vruchtgebruiker zal eindigen samen met het recht van vruchtgebruik of toch tegenwerpelijk zal zijn aan de blote eigenaar die dan de lopende huur mogelijks dient te blijven respecteren wanneer het recht van vruchtgebruik ophoudt te bestaan.

Deze problemen tonen de relevantie van het onderzoek naar verhuur door de vruchtgebruiker aan.

3. Hervorming goederenrecht – Een andere reden waarom het relevant is om de situatie van verhuur door de vruchtgebruiker te bekijken is omdat er recent een hervorming van het goederenrecht heeft plaatsgevonden. Boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek is in werking getreden sinds 1 september 2021 en bevat een herwerkte en gemoderniseerde versie van de figuur van vruchtgebruik die volgens Wylleman aangepast is aan de behoeften van de hedendaagse samenleving.² Volgens het wetsontwerp wordt er vastgehouden aan de klassieke uitgangspunten maar zijn de bepalingen functioneler gemaakt waardoor er toch wat wijzigingen optreden.³ Vanuit deze optiek is het interessant de regeling van het oude goederenrecht te vergelijken met de regeling die getroffen wordt naar het nieuwe goederenrecht en zo de verschillen aan te duiden en toe te lichten.

4. Rechtsvergelijking – In dit onderzoek zal tevens een geïntegreerde rechtsvergelijking worden uitgevoerd naar de situatie in het Franse recht. Dit omdat de regels naar het vruchtgebruik in de Franse Code Civil bijna identiek zijn aan de regels die België voorschreef in het oud Burgerlijk Wetboek. Dit kan verklaard worden doordat zowel het Belgisch oud Burgerlijk Wetboek als de Franse Code Civil hun oorsprong vinden in de Code Napoleon. Het is dus interessant om de situatie van het

¹ Art. 3.138 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 810; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, Die Keure, 2021, 111.

² VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 295-298; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in *VlaNot* (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 541.

³ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 260-261.

huidige Belgische recht te vergelijken met het Franse recht aangezien hier eerder veel gelijkenissen in bestonden. Nadat in België het wettelijk kader is aangepast aan de huidige maatschappelijke belangen en de bepalingen rond vruchtgebruik functioneler zijn geworden, is het interessant om het huidige Belgische recht te vergelijken met de Franse wetgeving en na te gaan of er nog steeds gelijkenissen terug te vinden zijn. Daarnaast wordt er ook aandacht besteed aan de verschillenpunten die tussen de beide rechtsstelsels opvallen.⁴

5. Probleemstelling – In dit onderzoek wordt er een juridisch kader geschetst voor de problematiek rond de verhuur door een vruchtgebruiker. Enerzijds kunnen er vragen ontstaan over de bevoegdheden van de vruchtgebruiker ten aanzien van zijn recht van vruchtgebruik en ten aanzien van het in vruchtgebruik gegeven goed. Hier rijst de vraag of de vruchtgebruiker over de bevoegdheid beschikt om het bezwaarde goed te verhuren aan een derde en of dit kan zonder de toestemming of inmenging van de blote eigenaar. Indien de vruchtgebruiker effectief bevoegd is om het bezwaarde goed te verhuren, rijst vervolgens de vraag wat er gebeurt met de huurovereenkomst wanneer het recht van vruchtgebruik ten einde komt. Aangezien de blote eigenaar in principe geen partij is bij de overeenkomst tussen een vruchtgebruiker en een huurder, is het van belang te onderzoeken of en onder welke voorwaarden deze overeenkomst aan hem kan worden tegengeworpen na het einde van het recht van vruchtgebruik of dat er een einde zal komen aan de huurovereenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Hierdoor kunnen er bij het einde van het recht van vruchtgebruik dus juridische spanningen ontstaan tussen de rechten van de huurder en de rechten van de blote eigenaar afhankelijk of de huurovereenkomst ten einde komt of verder gerespecteerd zal moeten worden. Deze scriptie zal dus zowel aandacht besteden aan de bevoegdheid van de vruchtgebruiker om het bezwaarde goed te verhuren als aan de gevolgen van deze verhuur voor de partijen bij het einde van het vruchtgebruik.

6. Beperkingen – Dit onderzoek is een zuiver monodisciplinair onderzoek omdat enkel het juridisch domein bekeken zal worden. Er zal dus geen rekening gehouden worden met sociologische, economische of psychologische invloeden. De focus wordt gelegd op de juridische figuren huur en vruchtgebruik. Andere zakelijke of persoonlijke rechten zullen verder in deze scriptie niet aan bod komen. Ook zal er beperkt gekeken worden naar de soorten huur en zal vooral de gemene huur in deze scriptie besproken worden. Tot slot zal er een rechtsvergelijking gebeuren met Frankrijk. Hoe de problematiek geregeld wordt in andere landen, wordt in deze scriptie dus niet verder onderzocht.

B. Onderzoeksvragen

7. Centrale onderzoeksvraag – Deze masterscriptie wil tot een antwoord komen op de centrale onderzoeksvraag: *“In welke mate beschikt de vruchtgebruiker over de bevoegdheid om het in vruchtgebruik gegeven goed te verhuren en welke juridische problemen kunnen ontstaan bij de verhuur door een vruchtgebruiker?”*

8. Subonderzoeksvragen – Om een helder antwoord te kunnen formuleren op de centrale onderzoeksvraag worden er bijkomend subonderzoeksvragen geformuleerd:

⁴ MASSAGER N., *Droit civil*, Anthemis, 2020, 229.

1. *"Welke huurregimes bestaan er naar Belgisch recht en wat zijn de voornaamste kenmerken van deze regimes?"*
2. *"Hoe wordt er naar Belgisch recht vorm gegeven aan de figuur van vruchtgebruik?"*
3. *"Beschikt de vruchtgebruiker over de bevoegdheid om het bezwaarde goed te verhuren en welke beperkingen worden hieraan gekoppeld?"*
4. *"Wat is het lot van de huurovereenkomst aan het einde van het recht van vruchtgebruik volgens het oude en het nieuwe goederenrecht?"*
5. *"Hoe wordt de problematiek van verhuur door een vruchtgebruiker geregeld in het Franse rechtsstelsel?"*

C. Onderzoeksmethode

9. Beschrijvend onderzoek – In de eerste twee delen van dit onderzoek zal een beschrijvend onderzoek gebeuren naar de soorten huur en de figuur van vruchtgebruik in het Belgische recht. Er zal dus een kader geschetst worden van welke huurregimes er in België zijn en wat de kenmerken van deze regimes zijn. Ook het juridisch kader voor de figuur vruchtgebruik zal worden onderzocht en uitgebreid worden besproken. Met deze beschrijving wordt er getracht tot een antwoord te komen op het eerste gedeelte van de centrale onderzoeksvraag *'In welke mate beschikt de vruchtgebruiker over de bevoegdheid om het in vruchtgebruik gegeven goed te verhuren?'.* De bevoegdheden van de vruchtgebruiker zullen uitgebreid worden onderzocht en er wordt bekeken of hier beperkingen aan gekoppeld kunnen worden. Ook op de eerste twee subonderzoeksvragen zal een antwoord geformuleerd kunnen worden door middel van dit beschrijvend onderzoek.

10. Verklarend en evaluatief onderzoek – In het verklarend gedeelte van deze masterscriptie zal er onderzocht worden waarom er een problematiek bestaat rond verhuur door een vruchtgebruiker. Er wordt gekeken welke problemen zich juist voordoen. Het onderzoek zal zich richten op het verklaren van spanningen tussen het huurrecht en het recht van vruchtgebruik maar ook op de mogelijke belangenconflicten tussen de huurder, vruchtgebruiker en de blote eigenaar. Er zal worden gekeken naar de oorzaak van deze conflicten en hoe hierop gereageerd wordt door de wetgever maar ook in de rechtspraak en rechtsleer. Er zal dus nagegaan worden of de wetgever op een gepaste manier reageert op de problemen die zich voordoen en of de rechtsregels dus een oplossing bieden voor de bestaande problematiek rond verhuur door een vruchtgebruiker.

11. Vergelijkend onderzoek – Tot slot zal deze masterscriptie ook een vergelijkend gedeelte bevatten. Dit gedeelte zal uiteenvallen in twee vergelijkingen. Aan de ene kant zal er een vergelijking gemaakt worden tussen de regels van het nieuw Burgerlijk Wetboek na de hervorming van het goederenrecht en de regels die van toepassing waren in het oud Burgerlijk Wetboek. Daarnaast zal er ook een korte rechtsvergelijking geïntegreerd worden met de situatie naar het Franse recht. Hierin wordt bekeken hoe de situatie rond verhuur door de vruchtgebruiker in Frankrijk aangepakt wordt en of er vooral gelijkenissen dan wel verschillen bestaan met het Belgische rechtsstelsel.

12. Bronnen – Om een uitgebreid en duidelijk antwoord te formuleren op zowel de centrale onderzoeksvraag als de subonderzoeksvragen zal er gebruik gemaakt worden van de relevante bronnen in België en Frankrijk. De nadruk zal worden gelegd op de analyse en interpretatie van de

geldende wetgeving zoals het oud Burgerlijk Wetboek en het nieuw Burgerlijk Wetboek. Daarnaast zal ook de rechtspraak zoals uitspraken van het Hof van Cassatie en de rechtsleer grondig bestudeerd worden.

13. Opbouw van het onderzoek – Deze masterscriptie is op een wijze opgebouwd zodat het voor de lezer een duidelijk en gestructureerd beeld biedt op de rechtsfiguren en de problematiek die naar voren gebracht wordt. Er wordt gezocht naar antwoorden op de subonderzoeksvragen om zo finaal tot een antwoord te komen op de centrale onderzoeksvraag. In het eerste deel van deze scriptie zal het juridisch kader van de huurovereenkomst uiteengezet worden. Daarbij zal aandacht worden besteed aan de verschillende soorten huur naar Belgisch recht, gevolgd door een begripsomschrijving en een bespreking van de kenmerken, geldigheidsvoorwaarden, verplichtingen van de partijen en de duur en het einde van de huurovereenkomst. Daarna wordt er in deel II overgestapt op de figuur van vruchtgebruik en zal er een juridisch kader geschetst worden van deze figuur. Vooreerst zal de hervorming van het goederenrecht aan bod komen en wordt er geschetst op welke wijze er nieuwe inzichten gebracht worden in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Daarna zal het begrip 'vruchtgebruik' besproken worden samen met de kenmerken, het ontstaan, de rechten en verplichten van de partijen en de duurtijd en het einde van het recht van vruchtgebruik. Deel III van deze scriptie zal zich richten op de problematiek rond verhuur door een vruchtgebruiker. Er zal gekeken worden naar de bevoegdheden die een vruchtgebruiker heeft en of de bevoegdheid tot verhuren van het bezwaarde goed hieronder kan vallen en dit met of zonder beperkingen. In afdeling twee van dit deel wordt er gekeken naar wat er zal gebeuren met de huurovereenkomst die de vruchtgebruiker gesloten heeft met een derde nadat het recht van vruchtgebruik ten einde is gekomen. Tot slot zullen in de conclusie de bevindingen van dit onderzoek gebundeld worden en zal er een antwoord geformuleerd worden op zowel de subonderzoeksvragen als de centrale onderzoeksvraag.

Deel I. Huur

Afdeling 1. Soorten huur

14. Inleiding - In het Belgisch recht kunnen er verschillende regimes van huur terug gevonden worden. De meest voorname huurregimes zijn de woninghuur en de handelshuur. De regels opgenomen in de regelgeving rond woninghuur en handelshuur zijn van dwingend recht. Wanneer er sprake is van woninghuur of handelshuur zal desbetreffende regelgeving gevolgd moeten worden en zal er niet contractueel afgeweken kunnen worden door de betrokken partijen. Wanneer een onderdeel niet geregeld is door de regelgeving van de woninghuur of handelshuur zal de gemene huurwetgeving aanvullend werken. De regelgeving van de woninghuur en handelshuur zal dus primeren op de gemene huurwetgeving die enkel aanvullend uitwerking zal krijgen. Het dwingende karakter van deze regelgevingen werkt in het voordeel van de huurder. Wanneer partijen beslissen om contractueel toch af te wijken van deze regelgevingen kan dit enkel wanneer het in het voordeel van de huurder gebeurt. Ook wanneer de huur niet ondergebracht kan worden in het specifieke regime van de woninghuur of de handelshuur, zal de gemene huur van toepassing zijn tenzij partijen overeenkomen dat toch het uitzonderingsrecht van de woninghuur of handelshuur van toepassing zal zijn. Hieronder zullen de regimes verder besproken worden.⁵

A. Woninghuur

15. Toepasselijk recht - Sinds de zesde staatshervorming is woninghuur een onderdeel dat regionaal geregeld wordt door de gewesten. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd er een titel over woninghuur in de Brusselse huisvestingscode ingevoegd en in het Waals Gewest is de woninghuur terug te vinden in het Waals Woninghuurdecreet. Wanneer in Vlaanderen een woninghuurovereenkomst afgesloten wordt, valt men onder de regelgeving van het Vlaams Woninghuurdecreet voor overeenkomsten gesloten vanaf 1 januari 2019. Woninghuurovereenkomsten gesloten voor 1 januari 2019 vallen onder de regelgeving van de Woninghuurwet. De regels inzake het Vlaams Woninghuurdecreet krijgen voorrang als *lex specialis* op de gemene huurregels die enkel aanvullend van toepassing zullen zijn.⁶

16. Toepassingsgebied - Het Vlaams Woninghuurdecreet is van toepassing wanneer een huurovereenkomst betrekking heeft op een woning die de huurder als hoofdverblijfplaats wenst te gaan gebruiken met toestemming van de verhuurder. Het maakt daarbij niet uit of het om een roerend of onroerend goed gaat zolang het als hoofdverblijfplaats gebruikt zal worden. Wanneer een roerend of onroerend goed wordt verhuurd zonder dat het als hoofdverblijfplaats wordt bestemd,

⁵ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, II.1-1 + II.B.1-1+2+ III.2-27; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 17; DAMBRE M. en LOGGHE F., 'Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht' in DAMBRE M., GEELHAND N., LOGGHE F., Taelman P. en VAN HOORICK G. (eds.), *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 2*, die Keure, 2003, (1) 42; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 266-268; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 25-26.

⁶ Art. 3 en 6 Vlaams Woninghuurdecreet; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, II.1-1 + II.B.1-1+2; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 17; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 449+455-456; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 267+289; MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, (197) 197-198; VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024, 9-10+12.

valt het buiten de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet en zal de gemene huur van toepassing zijn.⁷

17. Vormvoorwaarden - De huurovereenkomst dient overeenkomstig het Vlaams Woninghuurdecreet schriftelijk opgesteld te worden. Artikel 8 van het Vlaams Woninghuurdecreet noemt de essentiële elementen die het geschrift moet bevatten zoals de begindatum en de duur van de huurovereenkomst.⁸

18. Duur en einde - Een woninghuurovereenkomst wordt in beginsel gesloten voor een termijn van negen jaar en is dus een overeenkomst van bepaalde duur. Wanneer er geen termijn wordt afgesproken of het gaat om een overeenkomst van onbepaalde duur, zal de duurtijd van de huurovereenkomst aangepast worden naar negen jaar. In een geschrift zou er afgeweken kunnen worden van deze negenjarige termijn en zouden de partijen kunnen kiezen voor een kortere huurperiode van drie jaar of een periode langer dan negen jaar. Een huurovereenkomst naar het Vlaams Woninghuurdecreet kan zelfs voor het leven gesloten worden. De huurovereenkomst zal enkel eindigen na deze termijn van negen jaar of de afgesproken langere termijn wanneer de verhuurder zes maanden voor de vervaldag een opzegging heeft gedaan of wanneer de huurder binnen drie maanden een opzeg doet. Wanneer geen van de partijen een opzegging heeft gedaan, kan de huurder zich beroepen op een verlenging van de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden voor een periode van drie jaar. Voor de huurovereenkomst korter of gelijk aan drie jaar moet er een opzegging van drie maanden in acht genomen worden. De levenslange huurovereenkomst kan niet worden opgezegd door de verhuurder tenzij dit anders is overeengekomen door de partijen.⁹ De verhuurder zou in bepaalde gevallen de huurovereenkomst ook vroeger kunnen beëindigen. Dit kan wanneer hij het goed zelf wil gaan gebruiken of zijn echtgenoot of de afstammelingen het goed willen gaan gebruiken. Ook wanneer het goed behoefte heeft aan grondige renovatiewerken kan de verhuurder na het verstrijken van elke driejarige periode de huurovereenkomst vroeger beëindigen. Ook kan de verhuurder zonder geldige reden aan het einde van een driejarige periode de huurovereenkomst beëindigen. Hierbij zal de verhuurder een opzegtermijn van zes maanden in acht moeten nemen en zal hij een opzeggingsvergoeding verschuldigd zijn aan de huurder.¹⁰ Artikel 20 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat

⁷ Art. 5 Vlaams Woninghuurdecreet; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, II.B.2-1+2; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 17-18; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 290-291; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 301-302; MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, (197) 199.

⁸ Art. 8 Vlaams Woninghuurdecreet; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, II.B.4-2; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 20; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 291; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 71; MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, (197) 200.

⁹ Art. 16, 21, 22 en 23 Vlaams Woninghuurdecreet; Cass. 30 januari 2017, C.16.0332.F; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, II.B.5-2+3+11+12; VAN PUTTEN W., 'Korte duurovereenkomst verlengd of negenjarige huurovereenkomst?', *huur* 2024, (133) 133; TIMMERMANS R., 'Enkele voor huur relevante capita selecta', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2019, (XVII.J-375) XVII.J-434; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 296-300; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 310-311; VANDROMME T., *Update huurrecht* 2024, Intersentia, 2024, 28; TIMMERMANS R., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet in werking getreden: enkele verkenningen op het terrein van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen', *Huur* 2019, (3) 6.

¹⁰ Art. 17-18 Vlaams Woninghuurdecreet; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 296-297; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 313-324; MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, (197) 204-

wanneer de opzegging uitgaat van de huurder, deze maar een opzegtermijn van drie maanden moet respecteren en hiervoor geen reden moet opgeven. Ook hier kan de huurder een opzeggingsvergoeding verschuldigd zijn aan de verhuurder.¹¹

Bij het overlijden van de verhuurder zal de woninghuurovereenkomst niet worden ontbonden. De erfgenamen van de verhuurder staan er dan voor in om de huurovereenkomst voort te zetten. Wanneer de laatste huurder komt te overlijden zal de woninghuurovereenkomst wel een einde kennen tenzij de erfgenamen van deze laatste huurder de huur willen verderzetten.¹²

B. Handelshuur

19. Toepassingsgebied - De huurovereenkomst valt onder het toepassingsgebied van de Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur (hierna Handelshuurwet) wanneer het gaat om de huur van een onroerend goed of gedeelte van een onroerend goed dat hoofdzakelijk gebruikt zal worden voor de uitoefening van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek en dit met de uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.¹³ De Handelshuurwet is opnieuw een uitzonderingsrecht met een dwingend karakter waarbij de regels van het gemene huurrecht aanvullend zullen werken. De partijen kunnen dus onderling niet overeenkomen dat de handelshuurwetgeving geen toepassing zal vinden.¹⁴

In tegenstelling tot de regeling rond de woninghuur, kan in het geval van een handelshuurovereenkomst deze overeenkomst zowel mondeling als schriftelijk opgesteld worden.¹⁵

20. Duurtijd - Artikel 3 van de Handelshuurwet bepaalt dat een handelshuurovereenkomst gesloten moet worden voor een minimumduur van negen jaar. Gezien de huurder via een handelshuurovereenkomst een handel wil opstarten of uitbouwen in het pand, geeft deze minimale duur de mogelijkheid om de zaak op te richten of verder uit te bouwen. De huurovereenkomst mag wel een langere periode bevatten dan deze negenjarige periode zolang deze de termijn van 99 jaar niet zal overschrijden.¹⁶ De handelshuurovereenkomst zal van rechtswege eindigen na het verlopen

205; TIMMERMANS R., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet in werking getreden: enkele verkenningen op het terrein van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen', *Huur* 2019, (3) 6.

¹¹ Art. 20 Vlaams Woninghuurdecreet; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 296; BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019, 311+327; MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, (197) 205; TIMMERMANS R., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet in werking getreden: enkele verkenningen op het terrein van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen', *Huur* 2019, (3) 6.

¹² Art. 5.104 BW; Art. 42 Vlaams Woninghuurdecreet; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 300; DAMBRE M., HUBEAU B., VANDROMME T. en VERMEIR D., *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, die Keure, 2019, 82.

¹³ Art. 1 Handelshuurwet; HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, (II.C-1) II.C.1-4; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 318-319; DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012, 4; AUQUE F., *Baux commerciaux*, Larcier, 2009, 8; KOHL B. en BARE C., *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Larcier, 2022, 195.

¹⁴ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, III.1-2+3 + III.2-2; HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, (II.C-1) II.C.2-1+2; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 318.

¹⁵ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, III.2-2; DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012, 4.

¹⁶ Art. 3 Handelshuurwet; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, III.3-2+ III.3-5; HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, (II.C-1) II.C.1-3; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 318; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 320; DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en

van deze negenjarige termijn zonder dat hiervoor een opzegging vereist is van de huurder of verhuurder. Opzegging is wel vereist door de huurder wanneer deze na een driejarige periode de huurovereenkomst vroegtijdig wil beëindigen. In dat geval geldt een opzegtermijn van zes maanden voor het verstrijken van de driejarige periode. De partijen bij de handelshuurovereenkomst kunnen ook vervroegd een einde stellen aan de handelshuurovereenkomst mits onderling akkoord vastgelegd in een authentieke akte of een verklaring afgelegd bij de rechter.¹⁷ Ook de verhuurder kan eenzijdig de handelshuurovereenkomst vroegtijdig beëindigen bij het einde van elke driejarige periode wanneer dit recht hem is toebedeeld in deze huurovereenkomst. Dit is een duidelijk verschil met de opzeggingsmogelijkheid van de huurder die geen beding in de huurovereenkomst nodig heeft om op te zeggen maar dit recht uit artikel 3 van de handelshuurwet kan putten. Wanneer de huurovereenkomst voorziet in de mogelijkheid voor de verhuurder om vroegtijdig de huurovereenkomst te beëindigen, kan de verhuurder dit doen als hij een opzegtermijn van één jaar in acht neemt en wanneer hij een gegronde reden heeft om op te zeggen. De redenen die een verhuurder kan voorleggen om op te zeggen zijn opgenomen in artikel 3, vijfde lid van de Handelshuurwet.¹⁸

C. Gemene huur

21. Aanvullend karakter - Wanneer de bijzondere wetgevingsregimes van de handelshuur en woninghuur niet van toepassing zijn, wordt er teruggevallen op de regels van de gemene huur die een aanvullende werking hebben. Deze regelgeving is opgenomen in het oud Burgerlijk Wetboek (hierna oud BW).¹⁹ Artikel 1709 oud BW definieert huur als een contract waarbij de ene partij zich ertoe verbindt om de andere partij het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd en tegen een bepaalde prijs in geld of in natura die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen.²⁰

In het verdere verloop van deel I van deze scriptie zal het regime van de gemene huur nader besproken worden.

KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012, 31+39; AUQUE F., *Baux commerciales*, Larcier, 2009, 9; CARETTE N., *Handelshuur*, Intersentia, 2018, 59.

¹⁷ Art. 3 Handelshuurwet; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, III.3-2+III.3-8+10-11; HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, (II.C-1) II.C.2-6+8; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 321; DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012, 41+45+49; CARETTE N., *Handelshuur*, Intersentia, 2018, 64-66.

¹⁸ Art. 3 handelshuurovereenkomst; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, III.3-13+14-15; HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, (II.C-1) II.C.2-7; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 321; DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012, 53-54; CARETTE N., *Handelshuur*, Intersentia, 2018, 68.

¹⁹ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 266; SCHENK G., '230 vragen en antwoorden over de verkoop van een verhuurd onroerend goed', *OGP* 2015, (29) 79; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 5.

²⁰ Art. 1709 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 257; VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024, 28; KOHL B. en BARE C., *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Larcier, 2022, 14; DAMBRE M. en LOGGHE F., 'Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht' in DAMBRE M., GEELHAND N., LOGGHE F., TAELEMAN P. en VAN HOORICK G. (eds.), *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 2*, die Keure, 2003, (1) 22.

Afdeling 2. Begripsomschrijving

22. Toepassingsgebied - De regels van het gemeen huurrecht zijn terug te vinden in het oud BW en hebben behoudens andersluidende bepaling een aanvullende werking. Dit wil zeggen dat de partijen over een grote contractuele vrijheid beschikken om af te wijken van de regels van dit gemeen huurrecht. Wanneer een huurovereenkomst niet onder te brengen valt onder de bijzondere dwingende wetgeving van de woninghuur of handelshuur kan er dus teruggevallen worden op de regels van het gemeen huurrecht tenzij de partijen de bepalingen van de woninghuurwetgeving of de handelshuurwetgeving toch van toepassing verklaren. Wanneer een huurovereenkomst een onroerend goed dat dient als tweede verblijf tot voorwerp heeft zal bijvoorbeeld niet het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zijn maar kan er gekeken worden naar de regels van het gemeen huurrecht. De regels van het gemeen huurrecht kunnen ook aanvullend van toepassing zijn bij deze dwingende wetgeving van de woninghuur of de handelshuur wanneer deze specifieke wetgeving niks heeft geregeld over een bepaalde materie. Materies zoals de aansprakelijkheid van de huurder voor brand worden niet in de bijzondere wetgeving van de woninghuur of handelshuur geregeld waardoor hier dus de gemene huurwetgeving van toepassing zal zijn.²¹

23. Huur van werk - Het oud Burgerlijk Wetboek maakt een onderscheid tussen de huur van goederen en de huur van werk. Artikel 1710 oud BW bepaalt dat huur van werk een contract is waarbij de ene partij zich verbindt om iets voor de andere partij te verrichten, tegen betaling van een tussen hen bedongen prijs. Hierbij wordt dus een fysieke en menselijke prestatie afgeleverd door de ene partij aan de andere partij in ruil voor een tegenprestatie. Het kan gaan om de huur van arbeid waarbij gewerkt wordt met een arbeidsovereenkomst in ondergeschikt verband maar het kan ook gaan om de huur van diensten waarbij het zal gaan over een aannemingsovereenkomst en waarbij geen ondergeschikt verband zal zijn.²² In deze scriptie zal er enkel gesproken worden over de huur van goederen.

24. Huur van goederen - Huur van goederen kan naar gemeen huurrecht gedefinieerd worden als een contract waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt om de andere, de huurder, het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de

²¹ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 266-268; SCHENK G., '230 vragen en antwoorden over de verkoop van een verhuurd onroerend goed', *OGP* 2015, (29) 79; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 16-17; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.1-3-4; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 182; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 19+25.

²² Art.1708; Art. 1710 oud BW; Art. 1711 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 18; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 147+150; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 23-24.

laatstgenoemde zich verbindt te betalen.²³ Artikel 1713 oud BW bepaalt dat zowel roerende als onroerende goederen het voorwerp kunnen uitmaken van een huurovereenkomst.²⁴

25. Totstandkoming - Een huurovereenkomst komt tot stand in een consensueel, wederkerig contract dat onder bezwarende titel gesloten is. Het komt dus tot stand door de loutere wilsovereenstemming tussen de partijen over het goed en de prijs waarbij elke partij de verplichting heeft een verbintenis uit te voeren. De verhuurder heeft de verplichting het rustig genot van een goed te verlenen aan de huurder waarna deze laatste verplicht is over te gaan tot de betaling van de huurprijs. Een eenzijdige rechtshandeling zal dus niet gekwalificeerd kunnen worden als een huurovereenkomst. Ook is het vereist dat een huurovereenkomst onder bezwarende titel wordt gesloten en dat elke partij dus de verplichting heeft iets te doen of iets te geven. Een overeenkomst om niet zal dus niet als huurovereenkomst gekwalificeerd kunnen worden.²⁵

Het is ook niet vereist dat deze wilsovereenstemming schriftelijk gebeurt. Een huurovereenkomst kan dus zowel mondeling als schriftelijk tot stand komen.²⁶

26. *Intuitu personae*? - In principe zal een huurovereenkomst niet *intuitu personae* gesloten worden. De huurovereenkomst is dus niet verbonden aan de hoedanigheid en persoonlijkheid van een bepaalde persoon. In sommige gevallen kan de hoedanigheid van de huurder wel van belang zijn. Als voorbeeld wordt gegeven een schilder die een schildersatelier huurt. Hier is de hoedanigheid van de schilder wel van belang en zal de overeenkomst dan ook eindigen bij het overlijden van de schilder, wat bij overeenkomsten die niet *intuitu personae* zijn, niet het geval zal zijn.²⁷

²³ Art. 1709 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 257; KOHL B. en BARE C., *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Larcier, 2022, 14; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 18; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 148; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 11; BENOIT G., DURANT I., JADOUL P. en VANWIJCK-ALEXANDRE M., *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, 42.

²⁴ Art. 1713 oud BW; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 148; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.1-1; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 19.

²⁵ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 263-264; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 18-23; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 157; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-1; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20.

²⁶ Art. 1714 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 264; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 156; KERSTENS G., 'Problemen bij verhuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2007, (XV.D-11) XV.D-15; BENOIT G., DURANT I., JADOUL P. en VANWIJCK-ALEXANDRE M., *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, 43.

²⁷ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 25; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-1-3; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 182.

27. Ondeelbaarheid - Uit artikel 5.166 van het nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna BW) vloeit ook voort dat een huurovereenkomst ondeelbaar is. Dit wil zeggen dat wanneer er meerdere huurders of verhuurders zijn, de rechten die voortvloeien uit de overeenkomst, samen moeten worden uitgeoefend door alle huurders of verhuurders.²⁸

²⁸ Art. 5.166 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 263.

Afdeling 3. Kenmerken

28. Inleiding - Uit de definitie van huur van goederen kunnen een aantal kenmerken gehaald worden die essentieel zijn om te kunnen spreken van een huurovereenkomst. Wanneer er sprake is van huur van goederen gaat het vooreerst om een persoonlijk recht en geen zakelijk recht. Daarnaast is er volgens auteur Vandromme slechts sprake van een huurovereenkomst wanneer er aan twee essentiële elementen voldaan is. Enerzijds moet er sprake zijn van de verschaffing van gebruik en genot van een (on)lichamelijk, (on)roerend goed voor een bepaalde periode en anderzijds moet hier een tegenprestatie in geld of in natura tegenover staan. Tot slot kan een huurovereenkomst gezien worden als een voortdurende overeenkomst.²⁹ Hieronder zullen de kenmerken van een huurovereenkomst verder besproken worden.

29. Persoonlijk recht - Het recht om te mogen huren is een persoonlijk recht en geen zakelijk recht. Hierdoor ontstaat er geen recht op het goed zelf maar enkel een vorderingsrecht ten aanzien van een persoon, de verhuurder. Dit heeft tot gevolg dat de huurder een zwakkere positie heeft tegenover derden dan iemand die wel een zakelijk recht heeft en dus een rechtstreekse heerschappij heeft op een bepaald goed. Dit wil zeggen dat de huurder als schuldeiser bij niet-nakoming van de overeenkomst enkel aanspraak kan maken op een schadevergoeding ten aanzien van de verhuurder. Hij kan dus geen rechten laten gelden op het goed zelf, wat wel het geval is bij personen met een zakelijk recht.³⁰ Het verschil met een zakelijk recht is dat deze uitgerust zijn met een volgrecht. Een persoonlijk recht heeft in principe geen volgrecht waardoor een derde-verkrijger van het gehuurde goed niet van rechtswege gebonden is door de persoonlijke rechten die er aan verbonden zijn. Bij zakelijke rechten zou een derde-verkrijger wel gebonden zijn aan de zakelijke rechten die op het goed rusten.³¹ Huur wordt wel gezien als een uitzondering op het principe dat een persoonlijk recht geen volgrecht heeft. Artikel 1743 oud BW bepaalt immers dat tenzij er een uitzettingsbeding is voorzien in de overeenkomst, de huurder niet zomaar uit het verhuurde goed kan gezet worden wanneer dit vervreemd wordt aan een derde. Wel moet de huurder beschikken over een authentieke huur of een huur met vaste datum wanneer hij beroep wil doen op dit volgrecht.³² Een ander wezenlijk verschil is dat de huurder niet in het bezit kan worden gesteld van het verhuurde goed. In geval van een huurovereenkomst is er enkel sprake van detentie of houderschap.³³

²⁹ VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024, 2; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 257-258; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 20.

³⁰ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 257-258; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 26; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-4; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 181-182; BENOIT G., DURANT I., JADOUL P. en VANWIJCK-ALEXANDRE M., *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, 42; VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024, 3.

³¹ Art. 3.4 BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 14+258; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 12; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 51.

³² SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 258; TIMMERMANS R., 'Het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht in het Nieuw Burgerlijk Wetboek', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2021, (1) 284; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 889.

³³ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 26; SNAET S. en NEVEN W., 'Eigendom', *BHPB* 2022, (173) 174; VAN DE LOOVERBOSCH M., *Publiciteit en derdenbescherming bij de overdracht van verhandelbare activa*, Wolters Kluwer, 2025, 95-96.

30. Gebruik en genot van (on)lichamelijke (on)roerende goederen - De verhuurder verleent door middel van een huurovereenkomst het gebruik en genot aan de huurder. Dit wil zeggen dat de verhuurder het goed feitelijk en materieel aan de huurder ter beschikking stelt. Het genot dat verleend wordt aan de huurder moet ook rustig zijn dus zonder dat deze feitelijk of rechtelijk gestoord wordt.³⁴

Alle goederen die in de handel zijn, kunnen het voorwerp uitmaken van een huurovereenkomst. Het gaat hierbij om zowel lichamelijke als onlichamelijke goederen maar ook onroerende of roerende goederen kunnen het voorwerp van een huurovereenkomst uitmaken. Ook rechten zoals jachtrechten zouden verhuurd kunnen worden.³⁵

Toch zijn er ook goederen die niet verhuurd kunnen worden, ook al zijn ze wel in de handel. Denk hierbij aan verbruikbare goederen die tenietgaan bij het gebruik ervan. Deze goederen kunnen niet gebruikt worden zonder dat er in zekere mate over beschikt wordt. Hierdoor kunnen verbruikbare goederen niet teruggegeven worden en kunnen ze dus geen voorwerp uitmaken van een huurovereenkomst. Ook cliënteel kan niet verhuurd worden aangezien hier geen rustig genot van verschaft kan worden door de verhuurder aan de huurder.³⁶

31. Tegenprestatie in geld of in natura - Kenmerkend voor de huurovereenkomst is de tegenprestatie die door de huurder geleverd moet worden in ruil voor het rustig genot van het verhuurde goed. De huurder verbindt zich tot het betalen van een huurprijs die niet noodzakelijk uitgedrukt dient te worden in geld. De tegenprestatie zou ook in natura betaald kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het presteren van een dienst in ruil voor het rustig genot van een goed. Wel dient de huurprijs bepaald of bepaalbaar te zijn.³⁷ Wanneer een huur wordt toegestaan tegen een fictieve of verwaarloosbare prijs, zal deze overeenkomst niet gekwalificeerd worden als een huurovereenkomst.³⁸

32. Tijdelijk recht - Een huurovereenkomst wordt gesloten voor een zekere tijd. Het is dus een tijdelijke overeenkomst waarbij het genot van een bepaald goed wordt verleend. De

³⁴ BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 149; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 182.

³⁵ HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-4; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 19.

³⁶ Cass. 19 september 2013, C.11.0165.N; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 258; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 19.

³⁷ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 258; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 149; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-3; BENOIT G., DURANT I., JADOUL P. en VANWIJCK-ALEXANDRE M., *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006, 43.

³⁸ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 149; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) B.II.2-3; VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024, 2.

huurovereenkomst heeft een tijdelijk karakter en kan dus niet eeuwigdurend zijn aangezien dit het eigendomsrecht zou uithollen.³⁹ Het principe dat een huurovereenkomst niet eeuwigdurend kan zijn, houdt niet in dat er geen huurovereenkomsten voor onbepaalde duur kunnen worden gesloten aangezien de tijdelijkheid behouden blijft omdat deze overeenkomst altijd kan worden beëindigd.⁴⁰

33. Voortdurende overeenkomst - Een huurovereenkomst kan gekwalificeerd worden als een voortdurende overeenkomst. Dit wil zeggen dat de overeenkomst niet ten einde zal komen op het moment dat partijen eenmalig een prestatie volbrengen zoals bij aflopende contracten het geval is, maar dat er opeenvolgende prestaties verricht dienen te worden door de partijen. Alle verbintenissen zullen niet onmiddellijk plaatsvinden maar zullen gespreid in de tijd uitgevoerd worden.⁴¹ Zo zal de verhuurder doorlopend verplicht zijn om het verhuurde goed te onderhouden zodat het rustig genot verleend kan worden aan de huurder terwijl op deze laatste de verplichting rust het verhuurde goed te gebruiken als een normaal, redelijk en voorzichtig persoon die periodiek de huurprijs zal betalen.⁴²

³⁹ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 149; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-2; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 182.

⁴⁰ DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-2.

⁴¹ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 24; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 20; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (13) 24.

⁴² TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 24-25; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 149; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-2.

Afdeling 4. Geldigheidsvoorwaarden

34. Inleiding - Om te kunnen spreken van een huurovereenkomst dienen niet alleen de hierboven genoemde kenmerken aanwezig te zijn. Ook de geldigheidsvereisten uit het verbintenissenrecht die voor alle overeenkomsten gelden, moeten worden toegepast op de huurovereenkomst. Op het moment van de contractsluiting dient er voldaan te zijn aan de volgende vier vereisten: toestemming, bekwaamheid, voorwerp en oorzaak.⁴³

35. Toestemming - In principe komt een huurovereenkomst tot stand door de loutere wilsovereenstemming tussen de partijen, in dit geval de huurder en de verhuurder, aangezien het een consensuele overeenkomst is. Beide partijen dienen dus akkoord te gaan en dus hun toestemming te geven over de overeenkomst die voor hen ligt. Zonder deze toestemming van beide partijen zal er geen sprake kunnen zijn van een huurovereenkomst.⁴⁴ De toestemming van partijen moet ook plaatsgevonden hebben zonder dat er sprake kan zijn van enig wilsgebrek. Artikel 5.33 BW geeft aan dat wanneer er sprake is van een wilsgebrek zijnde dwaling, bedrog, geweld of misbruik van omstandigheden, er geen geldige toestemming is en er dus geen sprake kan zijn van een overeenkomst. Wanneer er een wilsgebrek aanwezig is, dat doorslaggevend was voor de overeenkomst, kan de relatieve nietigheid ingeroepen worden en de overeenkomst worden vernietigd.⁴⁵

36. Bekwaamheid - Bekwaamheid kan opgesplitst worden in rechtsbekwaamheid en handelingsbekwaamheid. Rechtsbekwaamheid houdt in dat personen in het bezit kunnen zijn van rechten. Met de handelingsbekwaamheid wordt het vermogen om deze rechten uit te oefenen bedoeld door bijvoorbeeld het sluiten van overeenkomsten. Artikel 5.40 BW bepaalt dat in principe iedereen bekwaam is om overeenkomsten te sluiten zolang men door de wet niet onbekwaam is verklaard. In geval van de huurovereenkomst zullen dus zowel de huurder als de verhuurder bekwaam moeten zijn om overeenkomsten te sluiten alvorens er gesproken kan worden van een geldige overeenkomst.⁴⁶ Een voorbeeld van iemand die in principe handelsonbekwaam is om overeenkomsten te sluiten is een minderjarige.⁴⁷

⁴³ Art. 5.27 BW; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 26; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 201; KERSTENS G., 'Problemen bij verhuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2007, (XV.D-11) XV.D-11; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 12.

⁴⁴ Art 5.28 BW; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 26; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 118+201; KERSTENS G., 'Problemen bij verhuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2007, (XV.D-11) XV.D-11.

⁴⁵ Art. 5.33 BW; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 26; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 208; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 326.

⁴⁶ Art. 5.40 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 263-264; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 238-239; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 28; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 350-352.

⁴⁷ Art. 5.41 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 263; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 239; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 28; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 12.

Om een huurovereenkomst te kunnen sluiten is naast de bekwaamheid niet vereist dat de verhuurder ook de eigenaar is van het verhuurde goed. De verhuurder moet dus geen beschikkingsbevoegdheid bezitten om een goed te kunnen verhuren.⁴⁸

37. Voorwerp - Artikel 5.46 BW bepaalt dat het voorwerp van een overeenkomst een prestatie is om iets te doen of iets niet te doen, iets te geven of iets te garanderen.⁴⁹ In het vorige hoofdstuk werd al aangehaald dat het voorwerp van een huurovereenkomst enerzijds het gebruik en rustig genot van elk (on)lichamelijk (on)roerend goed in de handel kan zijn en anderzijds het betalen van de huurprijs. Voor de geldigheid van overeenkomsten in het algemeen en dus ook huurovereenkomsten zijn nog enkele extra voorwaarden in verband met het voorwerp van toepassing.⁵⁰ Zo moet het voorwerp bestaan of kunnen bestaan en zowel bepaalbaar als geoorloofd zijn om te kunnen spreken van een geldige overeenkomst.⁵¹

De eerste vereiste betreffende het voorwerp is dat het bestaat of kan bestaan. Een overeenkomst moet dus altijd een voorwerp hebben om geldig te zijn. Het is niet vereist dat de goederen die het voorwerp van de overeenkomst uitmaken effectief bestaan op het moment van het sluiten van de overeenkomst. Toekomstige goederen kunnen dus ook het voorwerp uitmaken van een overeenkomst. Denk hierbij aan het aankopen van een woning die nog gebouwd dient te worden.⁵² Het is ook van belang dat het voorwerp duurzaam blijft bestaan gedurende de overeenkomst. Wanneer het voorwerp zou verdwijnen tijdens de duur van de overeenkomst, dan zal de verbintenis tenietgaan door verval aangezien de uitvoering van de overeenkomst hierdoor onmogelijk is geworden.⁵³

Naast het bestaan van het voorwerp moet het voorwerp ook nog bepaald of bepaalbaar zijn. Het voorwerp is bepaald wanneer de inhoud ervan benoemd wordt in de overeenkomst. Daarnaast is het voorwerp bepaalbaar als het kan worden vastgesteld op basis van objectieve gegevens.⁵⁴

Tot slot moet de overeenkomst een geoorloofd voorwerp hebben. Hiermee wordt bedoeld dat het voorwerp op het moment van het sluiten van de overeenkomst in de handel moet zijn en geen toestand doet ontstaan die strijdig is met dwingende wetsbepalingen of de openbare orde.⁵⁵

38. Oorzaak - De laatste geldigheidsvereiste omhelst de oorzaak van de overeenkomst. De oorzaak kan gezien worden als de bestaansreden van de overeenkomst. Het zijn de motieven en de beweegredenen die partijen hebben om een overeenkomst met elkaar aan te gaan. De oorzaak van

⁴⁸ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 264; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 376.

⁴⁹ Art. 5.46 BW; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 29; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 383-384.

⁵⁰ HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.2-4; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 19; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 29.

⁵¹ Art. 5.27 BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 243-245.

⁵² VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 245-246.

⁵³ Art. 5.244, 6° BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 247; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 384.

⁵⁴ Art. 5.49-5.50 BW; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 29; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 385.

⁵⁵ Art. 5.48 BW; Art. 5.51 BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 258-266; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 385-386.

de overeenkomst moet bestaan en moet daarbij geoorloofd zijn. Ook is vereist dat de oorzaak niet vals is.⁵⁶

Artikel 5.54 BW bepaalt dat een overeenkomst gesloten zonder oorzaak in principe relatief nietig zal zijn. De oorzaak van de overeenkomst moet dus bestaan op het moment dat de overeenkomst gesloten wordt. Wanneer de oorzaak verdwijnt tijdens de uitvoering van de overeenkomst, zal dit geen verdere gevolgen met zich meebrengen.⁵⁷

Er mag geen valse oorzaak zijn bij het aangaan van een overeenkomst. Een oorzaak kan vals zijn wanneer er sprake is van dwaling of een geveinsde oorzaak. In deze gevallen kan een overeenkomst geen gevolgen hebben en zal deze ook nietig zijn.⁵⁸

Tot slot mag de oorzaak net zoals het voorwerp niet strijdig zijn met dwingende wetsbepalingen of de openbare orde. Wanneer de overeenkomst bij de totstandkoming een ongeoorloofde oorzaak heeft, zal deze overeenkomst nietig zijn.⁵⁹

⁵⁶ Art. 5.53 BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 274-276; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 387.

⁵⁷ Art. 5.54 BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 276-277.

⁵⁸ VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 282-283.

⁵⁹ Art. 5.56 BW; VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023, 283-284; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 387.

Afdeling 5. Verplichtingen van de partijen

A. Verplichtingen van de verhuurder

39. Inleiding - Artikel 1719 oud BW geeft aan dat er drie verplichtingen bestaan waaraan de verhuurder zich moet houden. Ten eerste verbindt de verhuurder zich ertoe om het verhuurde goed in een goede staat te leveren. Daarnaast dient de verhuurder het verhuurde goed te onderhouden zodat het kan dienen voor het gebruik waarvoor het verhuurd is. Tot slot heeft de verhuurder de verplichting de huurder gedurende de huur te voorzien van het rustig genot van het verhuurde goed.⁶⁰

40. Leveringsverplichting - De verhuurder is er in eerste instantie toe verplicht het verhuurde goed te leveren in een goede staat. Dit houdt in dat hij het goed ter beschikking zal stellen van de huurder zodat deze het goed kan gaan gebruiken waarvoor het bestemd is. Bij verhuur van een woning gebeurt de levering bijvoorbeeld door de afgifte van de sleutels.⁶¹ De levering dient te gebeuren in goede staat van onderhoud waardoor er op de verhuurder de verplichting kan rusten om nog nodige werken uit te voeren aan het goed zodat hij aan deze verplichting kan voldoen. Bij het voorbeeld van de verhuur van een woning kunnen deze werken schilderwerken of werken aan het dak inhouden.⁶² Gezien de regeling van artikel 1720 oud BW naar gemeen recht van aanvullend recht is, kunnen partijen overeenkomen dat ze het goed verhuren in de staat waarin het zich bevindt. Van de leveringsverplichting zelf kan echter niet afgeweken worden door de partijen aangezien dit het nut van de huurovereenkomst zou ontnemen.⁶³

41. Onderhoudsverplichting - De verhuurder dient gedurende de uitoefening van de huurovereenkomst het rustig genot van het verhuurde goed te verzekeren aan de huurder. Om aan deze verplichting te voldoen is het vereist dat hij voorziet in het onderhoud van het verhuurde goed en dus instaat voor zowel het onderhoud als de herstellingen die nodig zijn aan het goed zodat de huurder het goed kan blijven gebruiken waarvoor het dient en zoals in de huurovereenkomst bepaald werd.⁶⁴ In principe staat de verhuurder dus in voor de herstellingen aan het goed tenzij de

⁶⁰ Art. 1719 oud BW; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 33; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 269; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 162; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 86.

⁶¹ Art. 1720 oud BW; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 33; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 269; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 163-165.

⁶² BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 33; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 419-420.

⁶³ Art. 1720 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 269; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 163; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 91.

⁶⁴ Art. 1720 lid 2 oud BW; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 36; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D.,

herstellingen toekomen aan de huurder of wanneer in de overeenkomst iets anders is overeengekomen tussen de partijen. Herstellingen waar de huurder zelf voor moet instaan zijn de kleine herstellingen, de verfraaiingswerken en de werken die uitgevoerd moeten worden ten gevolge van een fout van de huurder zelf.⁶⁵ Wanneer de verhuurder dringend herstellingswerken dient uit te voeren op het verhuurde goed, zal de huurder deze werken moeten dulden en de ongemakken ervan moeten verdragen. Wel zou hij aanspraak kunnen maken op een vermindering van de huurprijs wanneer deze werken langer dan 40 dagen duren. De verhuurder staat ook zelf in voor de kosten die voortvloeien uit de herstellingen die hij dient uit te voeren om het rustig genot te kunnen garanderen.⁶⁶

42. Vrijwaringsverplichting - Zoals eerder al aangehaald heeft de verhuurder de verplichting om de huurder te voorzien van het rustig genot van het verhuurde goed. De verhuurder mag zelf niks doen waardoor dit rustig genot verstoord zou kunnen worden. Ook voor derden die het rustig genot van de huurder verstoren staat de verhuurder in. Dit principe geldt wel enkel wanneer het gaat om een rechtsstoornis dus niet wanneer het gaat om een louter feitelijke stoornis door een derde.⁶⁷

Ook moet de verhuurder zorgen voor een vrijwaring van alle gebreken die het gebruik van het verhuurde goed verhinderen, ook al kende hij deze niet bij het aangaan van de huurovereenkomst. Wanneer het gebrek zichtbaar was bij de contractsluiting zal de verhuurder hier niet voor instaan. Het gaat dus enkel om de verborgen gebreken. Wel is het van belang dat het een gebrek is aan het verhuurde goed zelf.⁶⁸

Ook de vrijwaringsverplichting kan vrij geregeld worden door de partijen in de huurovereenkomst. Wel kan de verhuurder niet zorgen dat de vrijwaring voor eigen daden uitgesloten wordt door de overeenkomst. Ook bij de vrijwaring van verborgen gebreken kan de verhuurder er niet voor zorgen

Focus op bijzondere overeenkomsten, Wolters Kluwer, 2022, 163-165; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 97-98.

⁶⁵ Art. 1754 oud BW; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 36-37; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 269; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 163-165; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 97-99.

⁶⁶ Art. 1724 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 270; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 170; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 177.

⁶⁷ Art. 1725-1727 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 270; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 38-39; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 163-164; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 105.

⁶⁸ Art. 1721 oud BW; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 40; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 271; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 166; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 111-113.

dat hij vrijgesteld is van deze vrijwaring voor gebreken waarvan hij kennis had bij het sluiten van de huurovereenkomst.⁶⁹

B. Verplichtingen van de huurder

43. Inleiding - De huurder zelf is volgens de wetgever ook gehouden tot twee hoofdverplichtingen. Hij moet het gehuurde goed gebruiken als een redelijk en zorgvuldig persoon die de bestemming van het goed zal respecteren en daarnaast staat hij in voor het betalen van de huurprijs. Tot slot moet de huurder het goed ook teruggeven aan de verhuurder aan het einde van de huurperiode.⁷⁰

44. Gebruik als een redelijk en zorgvuldig persoon die de bestemming respecteert - Gedurende de huurovereenkomst verkrijgt de huurder het gebruik en genot van een bepaald goed. Dit gebruik en genot moet de huurder vooreerst uitoefenen als een redelijk en zorgvuldig persoon. Dit wil zeggen dat hij op een voorzichtige en zorgvuldige wijze gebruik gaat maken van het in huur gegeven goed zoals een normaal persoon in dezelfde omstandigheden dit zou doen.⁷¹ Een voorbeeld van het voorzichtig en zorgvuldig gebruik van een woning is het goed regelmatig schoonmaken, verwarmen en ventileren, de tuin onderhouden enzovoort.⁷² Het kan dus ook zijn dat de huurder kleine herstellingen dient uit te voeren aan het gehuurde goed. Hiervan dient hij de kosten ook zelf te dragen. Artikel 1754 oud BW benoemt enkele onderhoudsherstellingen die ten laste vallen van de huurder.⁷³

Daarnaast moet de huurder ook te allen tijde de bestemming van het gehuurde goede respecteren. De bestemming wordt bepaald in de huurovereenkomst en mag door de partijen niet zomaar gewijzigd worden. Wanneer de huurder bijvoorbeeld een vakantiehuis zal huren, kan hij de bestemming niet zomaar veranderen naar een handelshuis.⁷⁴

45. Betaling van de huurprijs - Als tegenprestatie voor het gebruik en genot van het verhuurde goed, dient de huurder een huurprijs te betalen. Hij dient dit te doen op de wijze en het tijdstip overeengekomen in de huurovereenkomst.⁷⁵ Naast betaling van de huurprijs kan de huurder ook instaan voor de betaling van de kosten en lasten die voortvloeien uit de huur. De partijen zijn vrij

⁶⁹ BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 40; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 164; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 114.

⁷⁰ Art. 1728 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 160+198; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 173; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 41.

⁷¹ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 160; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 44.

⁷² TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 161; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 44.

⁷³ Art. 1754 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 197; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 174.

⁷⁴ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 162-163; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 274.

⁷⁵ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 167-168; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 272.

om te bepalen voor welke kosten en lasten de huurder al dan niet zal instaan. Kosten en lasten waarvoor de huurder bijvoorbeeld kan instaan zijn de kosten voor water en gas, die noodzakelijk zijn voor het gebruik van een woning.⁷⁶

46. Teruggaveverplichting - Gezien de huur een tijdelijk recht op het gebruik en genot is, dient de huurder het gehuurde goed terug te geven aan de verhuurder aan het einde van de afgesproken huurperiode.⁷⁷ De teruggave gebeurt in dezelfde staat als waarin het gehuurde goed ontvangen werd bij de aanvang van de huur.⁷⁸ Om discussie te vermijden en nauwkeurig te kunnen bepalen hoe het gehuurde goed moet worden teruggegeven, kan een plaatsbeschrijving van belang zijn. In principe zijn de partijen volgens artikel 1730 oud BW verplicht om een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen. Wanneer deze plaatsbeschrijving niet is opgemaakt, geldt het vermoeden dat de huurder het goed heeft ontvangen in de staat waarin het zich bevindt aan het einde van de huurovereenkomst.⁷⁹

Wanneer de verhuurder aan het einde van de huur huurschade vaststelt, kan de vergoeding van deze huurschade ten laste van de huurder gelegd worden. Deze vergoeding geldt dan voor alle beschadigingen en verliezen die tijdens de huur zijn ontstaan. Wel kan de huurder het tegenbewijs leveren dat de huurschade is ontstaan buiten zijn schuld. In dat geval kan hij zijn aansprakelijkheid voor deze huurschade ontlopen. De huurder is in elk geval geen schadevergoeding verschuldigd aan de verhuurder wanneer de schade is ontstaan door ouderdom of overmacht.⁸⁰

Wanneer de huurder het gehuurde goed dient terug te geven in dezelfde staat als hij het goed ontvangen heeft, rijst de vraag wat er moet gebeuren met de verbeterings- of veranderingswerken die de huurder heeft aangebracht op het goed. De partijen kunnen vrij een regeling overeenkomen over de toelaatbaarheid van de werken en wat er met de werken dient te gebeuren aan het einde van de huurovereenkomst. Wanneer er geen regeling getroffen werd in de huurovereenkomst, geldt in principe de regeling dat de huurder hoogstens aanpassingen mag uitvoeren die beantwoorden aan de bestemming van het goed en voor zover deze aanpassingen wegneembaar zijn. Het is dan voor de huurder verboden om te bouwen of te verbouwen. Enkel wegneembare werken zullen bestemmingsconform geacht worden terwijl de niet-wegneembare werken ingaan tegen de bestemming van het goed en dus verboden zijn voor de huurder gezien deze te allen tijde de bestemming van het goed dient te respecteren. Voor wat er dient te gebeuren met de

⁷⁶ BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 174; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 273; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 43.

⁷⁷ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 198; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 275.

⁷⁸ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 199.

⁷⁹ Art. 1730-1731 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 199-201; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 180-181; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 275-276.

⁸⁰ Art. 1731-1732 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 202-203; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 184.

aanpassingswerken aan het einde van de huurovereenkomst dienen verschillende hypothesen bekeken te worden.⁸¹

- Hypothese 1: Bestemmingsconforme wegneembare werken: Deze kunnen aan het einde van de huur worden weggenomen door de huurder waardoor het goed kan worden teruggegeven in zijn oorspronkelijke staat. Wanneer de huurder deze werken niet vrijwillig wegneemt aan het einde van de huur, kan de verhuurder de verwijdering ervan vragen. Wil de verhuurder deze werken toch behouden dan zal hij op basis van de ongerechtvaardigde verrijking een vergoeding verschuldigd zijn aan de huurder.
- Hypothese 2: Niet-bestemmingsconforme wegneembare werken met toestemming van de verhuurder: De verhuurder kan hier opnieuw de verwijdering van de werken vragen aan de huurder of kan ervoor kiezen om de werken te behouden en hiervoor een vergoeding te betalen aan de huurder op basis van de ongerechtvaardigde verrijking.
- hypothese 3: Niet-bestemmingsconforme niet-wegneembare werken met toestemming van de verhuurder: In deze hypothese zal de verhuurder de gemaakte onkosten door de huurder dienen te vergoeden. In dit geval zal de verhuurder dus niet kunnen eisen dat deze werken verwijderd worden.
- Hypothese 4: Niet-bestemmingsconforme wegneembare werken zonder toestemming van de verhuurder: De verhuurder kan hier opnieuw opteren om de werken te laten verwijderen door de huurder. Wanneer hij de werken toch wenst te behouden, zal hij hiervoor opnieuw een vergoeding verschuldigd zijn aan de huurder op basis van de ongerechtvaardigde verrijking.
- Hypothese 5: Niet-bestemmingsconforme niet-wegneembare werken zonder toestemming van de verhuurder: Deze werken zijn verboden waardoor de verhuurder de afbraak of herstelling kan vragen aan de huurder en zelfs de huurovereenkomst kan ontbinden. Blijven de werken toch behouden op vraag van de verhuurder, dan is de verhuurder in deze hypothese hiervoor geen vergoeding verschuldigd aan de huurder.⁸²

Om problematiek rond deze materie te vermijden, is het aangeraden om het lot van veranderingswerken op te nemen in de huurovereenkomst zodat er aan het einde van de huurovereenkomst geen discussie bestaat over het lot van deze werken en de eventuele vergoeding ervan.⁸³

⁸¹ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 212-214; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 277-278.

⁸² SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 277-278; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 212-214; KERSTENS G., 'Problemen bij verhuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2007, (XV.D-11) XV.D-69.

⁸³ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 212-214; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 45.

Afdeling 6. Duur en einde van de huurovereenkomst

47. Tijdelijk karakter - In een huurovereenkomst verleent de verhuurder de huurder het tijdelijk genot van een bepaald goed. De huurovereenkomst heeft dus een tijdelijk karakter en kan niet eeuwigdurend worden aangegaan. Een eeuwigdurende huurovereenkomst zou immers het eigendomsrecht uithollen.⁸⁴

Naar het gemeen huurrecht kunnen partijen vrij de duurtijd van een huurovereenkomst afspreken. Dit kan een overeenkomst van bepaalde duur of onbepaalde duur zijn.⁸⁵

48. Huurovereenkomsten van bepaalde duur - Wanneer het gaat over een huurovereenkomst van bepaalde duur dient deze overeenkomst schriftelijk opgemaakt te worden. In deze overeenkomst kunnen de partijen dan vrij afspraken maken rond de duurtijd van de huur. Zo kan er afgesproken worden dat de huur zal worden aangegaan voor een aantal dagen, weken, maanden of jaren. De enige beperking die hierbij geldt is zoals eerder al aangehaald dat de huurovereenkomst niet eeuwigdurend mag zijn. Er wordt dus een maximale termijn van 99 jaar toegelaten bij het sluiten van een huurovereenkomst.⁸⁶ Het is vanzelfsprekend dat de huur van bepaalde duur van rechtswege zal eindigen wanneer de termijn die overeengekomen werd in de huurovereenkomst is verstreken. Aangezien op voorhand werd overeengekomen dat de termijn een bepaalde duur kent, is hier zelfs geen opzegging vereist door een van de partijen.⁸⁷ Vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst van bepaalde duur is in principe niet mogelijk. Hierover kunnen wel andere afspraken opgenomen worden in de huurovereenkomst zelf.⁸⁸

49. Stilzwijgende wederinhuring, verlenging en huurhernieuwing - Bij het verstrijken van de bepaalde termijn van een huurovereenkomst, komt er van rechtswege een einde aan deze huurovereenkomst. Toch zou de huurovereenkomst nog verdergezet kunnen worden. Dit kan door middel van stilzwijgende wederinhuring, verlenging of hernieuwing van de huurovereenkomst. De stilzwijgende wederinhuring houdt in dat de huurder het verhuurde goed opnieuw zal huren aan

⁸⁴ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 280; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 90; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-1.

⁸⁵ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 280; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 90-91; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 63; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-1; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 645.

⁸⁶ Art. 5.76 BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 280; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 189; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-1-2; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 459.

⁸⁷ Art. 1737 oud BW; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 189; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 93-95.

⁸⁸ BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 189-190; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 93-96.

dezelfde voorwaarden als in de oorspronkelijke overeenkomst waren opgenomen. Deze wederinhuring vindt plaats wanneer de huurder zonder verzet van de verhuurder in het genot van het gehuurde goed blijft en dus het goed blijft bezetten. De stilzwijgende wederinhuring moet aan vier voorwaarden voldoen: (1) de mogelijkheid tot wederverhuring mag niet contractueel zijn uitgesloten, (2) de oorspronkelijke huurovereenkomst van bepaalde duur moet ten einde zijn gekomen, (3) beide contractspartijen gaan akkoord met de wederinhuring en (4) beide contractspartijen moeten bekwaam zijn om een nieuwe huurovereenkomst aan te gaan. Wanneer aan deze voorwaarden is voldaan is er sprake van een wederinhuring onder dezelfde voorwaarden en duurtijd als de oorspronkelijke overeenkomst.⁸⁹ De verhuurder van het goed kan ook een verlenging van de huurovereenkomst toestaan. De partijen komen dan overeen dat ze de bestaande huurovereenkomst zullen verlengen voor een bepaalde of onbepaalde termijn zonder dat de overeenkomst een langere duur zal kennen dan de maximumtermijn van 99 jaar. De oorspronkelijke huurovereenkomst blijft in dit geval bestaan en er zal dus geen sprake zijn van een nieuwe huurovereenkomst.⁹⁰ Er zal wel sprake zijn van een nieuwe huurovereenkomst wanneer het gaat om een huurhernieuwing. De partijen komen dan overeen dat aan het einde van de oorspronkelijke huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst zal ontstaan. In deze nieuwe huurovereenkomst kunnen partijen dan nieuwe bedingen opnemen die in de oorspronkelijke overeenkomst niet bedongen waren. Ook dienen ze opnieuw te beslissen over het lot van de zekerheden die aan de oorspronkelijke overeenkomst verbonden waren wanneer het gaat om een huurhernieuwing.⁹¹

50. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur - Huurovereenkomsten kunnen ook voor onbepaalde duur worden aangegaan. Dit kan zowel een schriftelijke als een mondelinge overeenkomst betreffen. Huurovereenkomsten van onbepaalde duur worden geacht te zijn aangegaan per maand. Voor de beëindiging van een huurovereenkomst van onbepaalde duur moet wel een opzegging van één maand gerespecteerd worden. Deze regeling wordt opgenomen in artikel 1736 oud BW en verwijst ook naar artikel 1758 oud BW dat voorziet in de uitzondering dat de huur van gemeubileerde appartementen wordt geacht te zijn aangegaan per jaar wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per jaar, per maand wanneer zij is aangegaan tegen zoveel per maand en per dag indien zij is aangegaan tegen zoveel per dag.⁹² Wanneer de huurovereenkomst schriftelijk is aangegaan, kunnen de partijen afspraken maken rond de duur en beëindiging van de overeenkomst

⁸⁹ Art. 1738 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 674-679; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 463-465; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 186-187; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABBEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYDE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 190; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 76-77.

⁹⁰ Art. 5.77 BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 682; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 462; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 186.

⁹¹ Art. 5.78 BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 682; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 462; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 47.

⁹² Art. 1736 oud BW; Art. 1758 oud BW; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABBEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYDE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 188; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 92-95; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-2.

die afwijken van de regeling opgenomen in artikel 1736 oud BW. Zo kan er afgesproken worden dat ze een opzegtermijn van twee maanden zullen aanhouden in plaats van de opzegtermijn van één maand.⁹³

51. Einde van de huurovereenkomst – Inleiding - Naast het verstrijken van de duurtijd en de opzegging zijn er nog andere mogelijkheden waarop een huurovereenkomst kan eindigen. Het kan eindigen door het akkoord van de partijen, door ontbinding wegens wanprestatie, een ontbindende voorwaarde en door het tenietgaan van het gehuurde goed.⁹⁴

52. Einde van de huurovereenkomst - Onderling akkoord - Vooreerst kan de huurovereenkomst een einde kennen door het akkoord tussen de partijen. Deze regel is opgenomen in artikel 5.70 BW. In principe is dit onderling akkoord niet onderworpen aan vormvereisten maar is het toch aan te raden een geschrift op te maken dat kan dienen als bewijs.⁹⁵

53. Einde van de huurovereenkomst – Wanprestatie - Wanneer een van de partijen zijn verplichtingen die voortvloeien uit de huur niet nakomt, kan de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie gevorderd worden bij de rechter.⁹⁶ Artikel 1760 oud BW bepaalt dat wanneer de wanprestatie uitgaat van de huurder, deze gehouden is tot verdere betaling van de huurprijs voor de termijn die nodig is voor de wederverhuring van het goed. Ook zou hij een vergoeding verschuldigd zijn voor de schade die hij veroorzaakt heeft met deze wanprestatie.⁹⁷

54. Ontbindend beding - Naar gemeen verbintenissenrecht zou het de partijen toegelaten zijn een ontbindend beding op te nemen in de overeenkomst. Het gemeen huurrecht beschrijft echter in artikel 1762bis oud BW dat een ontbindend beding voor ongeschreven wordt gehouden. Het gemeen huurrecht laat dus niet toe dat de partijen een ontbindend beding opnemen in de huurovereenkomst dat bepaalt dat de huurovereenkomst eenzijdig beëindigd kan worden door een van de partijen bij bijvoorbeeld een wanprestatie van de andere partij. Wel zou een ontbindende voorwaarde in een huurovereenkomst toegelaten zijn wanneer bepaald wordt dat de huur van rechtswege zal eindigen wanneer er een toekomstige en onzekere gebeurtenis zal plaatsvinden die vreemd is aan de fout van een van de partijen. Een voorbeeld hiervan is wanneer een van de partijen zou komen te overlijden.⁹⁸

⁹³ Art. 1736 oud BW; BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022, 189; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 110-114.

⁹⁴ SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 282-283; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 90; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 39; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-20; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 249.

⁹⁵ Art. 5.70 BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 282; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 112; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 52; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 80; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 461.

⁹⁶ Art. 5.90 BW; Art. 1741 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 710+719; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 80-81; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 480; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 250.

⁹⁷ Art. 1760 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 730; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 252.

⁹⁸ Art. 1762bis oud BW; Art. 5.92 BW; Art. 5.139 BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 742-745; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*,

55. Einde van de huurovereenkomst – Tenietgaan van het goed - Tot slot zal de huurovereenkomst van rechtswege een einde kennen wanneer het gehuurde goed tijdens de huurtermijn door toeval teniet gaat.⁹⁹ Wanneer het gehuurde goed slechts gedeeltelijk teniet is gegaan, kan de huurder kiezen voor vermindering van de huurprijs te vragen of de ontbinding van de huur te vorderen.¹⁰⁰ Wanneer het tenietgaan van het gehuurde goed te wijten is aan een van de partijen, blijft de huur van rechtswege ontbonden maar is er wel een schadevergoeding verschuldigd door de partij die het tenietgaan heeft veroorzaakt.¹⁰¹

56. Situaties waarin de huurovereenkomst niet zal eindigen - Wanneer de huurder of de verhuurder overlijdt gedurende de termijn van de huurovereenkomst, zal deze huurovereenkomst in principe geen einde kennen. De rechten en verplichtingen van de partijen zullen bij overlijden overgaan op hun erfgenamen. Een uitzondering hierop is wanneer er een ontbindende voorwaarde is opgenomen in de overeenkomst of wanneer de huur *intuitu personae* is aangegaan. In dit laatste geval zal de huur eindigen bij het overlijden van de persoon in hoofde van wie de overeenkomst was aangegaan.¹⁰² Ook wanneer het gaat over een rechtspersoon die failliet gaat, zal de huur niet automatisch een einde kennen tenzij er een beding opgenomen zou zijn in de overeenkomst dat bepaalt dat de huur beëindigd zal worden bij faillissement of ontbinding van de rechtspersoon.¹⁰³ Ook wanneer het verhuurde goed wordt vervreemd aan een derde zal de huurovereenkomst verder blijven bestaan aangezien koop geen huur breekt. De huurovereenkomst zal dan in principe overgaan op de nieuwe eigenaar van het goed die dan in deze rechtsverhouding verhuurder zal worden.¹⁰⁴

Wolters Kluwer, 2018, 110; DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021, 53+68; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-19; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 81; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 480-481.

⁹⁹ Art. 1722 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 771; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 112; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-17; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 81; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 485.

¹⁰⁰ Art. 1722 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 781; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 113; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 82; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 486; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 254.

¹⁰¹ Art. 1741 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 772; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 485; DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020, 253.

¹⁰² Art. 1742 oud BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 783-784; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 115; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-18-19; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 82; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 492.

¹⁰³ TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 116; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-19; BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 82; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 492.

¹⁰⁴ Art. 1743 oud BW; TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018, 117; HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, (II.B.1-1) II.B.4bis-20; CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024, 493.

Deel II. Vruchtgebruik

Afdeling 1. Hervorming van het goederenrecht

57. Het nieuwe goederenrecht - Het goederenrecht wordt hoofdzakelijk geregeld door het burgerlijk recht. Voor een lange tijd werd dit goederenrecht opgenomen in boek twee van het oud Burgerlijk Wetboek dat steunt op de gedachtengang van de Franse Revolutie. Aangezien er nood was aan modernisering van de wetboeken, is vandaag het burgerlijk recht opgenomen in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Ook het sterk verouderde goederenrecht werd hierbij aangepakt en opgenomen in boek 3 van dit nieuw Burgerlijk Wetboek dat in werking is getreden op 1 september 2021.¹⁰⁵

Gezien de veroudering van het oud Burgerlijk Wetboek, opgesteld in 1804, was een modernisering van het Burgerlijk Wetboek vereist. De wetgever trachtte hiermee de regelgeving aan te passen aan de nieuwe evoluties binnen de maatschappij. De doelstellingen voor de hervorming van het goederenrecht zijn vierdelig. Zo werd een integratie van het goederenrecht, een instrumentalisering van het goederenrecht, een flexibilisering van het goederenrecht en een modernisering van het goederenrecht voor ogen gehouden.¹⁰⁶

58. Integratie van het goederenrecht - De eerste reden om het goederenrecht te hervormen werd gevonden in dat het zou moeten leiden tot een betere integratie van het goederenrecht. Hierdoor zou het eenvoudiger moeten worden om gebruik te maken van dit goederenrecht doordat bijvoorbeeld een overkoepelende titel werd voorzien die de kenmerken van zakelijke rechten bespreekt. Ook werden er artikelen samen gebracht in het nieuw Burgerlijk Wetboek die eerder buiten dit Burgerlijk Wetboek vielen. Er wordt zo gezorgd voor meer structuur, wat de rechtszekerheid ten goede komt.¹⁰⁷

59. Instrumentalisering van het goederenrecht - Naast de integratie heeft de hervorming ook de instrumentalisering tot doel. Het goederenrecht moet gezien worden als iets functioneel. Dit wil zeggen dat het op een frequente wijze gebruikt moet kunnen worden door een brede groep mensen.

¹⁰⁵ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 3-9; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 4; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS j., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 12-13; BARNICH L., BERNARD N., LECOCQ P., ROMAIN J-F., VAN GYSEL A-C. en WYART V., *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021, 11; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 1; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuur door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91.

¹⁰⁶ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 6; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 4-5; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 7-13; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS j., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 15; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 1; BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *De Juristenkrant* 2020, (8) 8.

¹⁰⁷ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 5; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 15-16; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS j., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 16; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 402-403; NEVEN W. en MASELIS R., 'Boek 3 "Goederen" van het nieuw Burgerlijk wetboek – deel I: Een introductie', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 2; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 298.

Hierbij was het dus van belang dat de geschreven wetteksten duidelijk en transparant werden opgesteld.¹⁰⁸

60. Modernisering van het goederenrecht - Als derde doelstelling werd gekozen voor modernisering van het goederenrecht. Gezien de maatschappij continue veranderingen kent, kon een vernieuwing van het Burgerlijk Wetboek aangepast aan deze maatschappelijke veranderingen niet achterblijven.¹⁰⁹

61. Flexibilisering van het goederenrecht - Tot slot moest de hervorming van het goederenrecht zorgen voor flexibilisering. Lang ging men ervan uit dat het goederenrecht van openbare orde was. Hier wilden ze bij de hervorming verandering in brengen door meer aandacht te besteden aan de wilsautonomie. Het goederenrecht zou dus een flexibelere invulling kunnen krijgen door de wilsautonomie.¹¹⁰ Hierbij is van belang dat er nog voldoende aandacht wordt besteed aan de rechtszekerheid. Er moet dus een evenwicht worden gevonden in het flexibel gebruik van het goederenrecht en deze rechtszekerheid. De wetgever heeft dit evenwicht proberen te verwoorden in artikel 3.1 en artikel 3.3 BW.¹¹¹ In beginsel geldt er een contractsvrijheid voor alle bepalingen opgenomen in boek 3 van het Burgerlijk Wetboek. Hiermee zouden partijen op basis van de wilsautonomie vrij een invulling kunnen geven aan zakelijke rechten. De wetgever verbindt hier wel beperkingen aan. Zo kan er geen vrije invulling gegeven worden aan de definitie van het zakelijk recht en kunnen bepalingen specifiek voorschrijven dat er niet van kan worden afgeweken.¹¹² Daarnaast bevat artikel 3.3 BW een gesloten stelsel aan zakelijke rechten, ook wel het numerus clausus-beginsel genoemd. Dit numerus clausus-beginsel wil zeggen dat er een beperkt aantal zakelijke rechten wordt voorgeschreven door de wetgever en dat partijen dus niet vrij zijn in het opstellen van zakelijke rechten.¹¹³ Het numerus clausus-beginsel omvat twee dimensies: de

¹⁰⁸ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 6; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 19-20; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 842; NEVEN W. en MASELIS R., 'Boek 3 "Goederen" van het nieuw Burgerlijk wetboek – deel I: Een introductie', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 2.

¹⁰⁹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 20; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS J., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 15; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 408-410; ; SAGAERT V. en LECOCQ P., 'Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (1) 11.

¹¹⁰ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 24; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 8; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 420-421; SAGAERT V. en LECOCQ P., 'Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (1) 15-16.

¹¹¹ Art. 3.1 BW; Art. 3.3 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 31-32; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 410; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 42; FONTEYN J., 'L'usufruit réformé', *Rev. Not.* 2021, (393) 394.

¹¹² Art 3.1 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 32; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 81; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 416 + 421; FONTEYN J., 'L'usufruit réformé', *Rev. Not.* 2021, (393) 394.

¹¹³ Art. 3.3 BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 15; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 32; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 416; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 42-43; SAGAERT V., 'Wilsautonomie in het Belgische goederenrecht', *TPR* 2019, (337) 342.

typenzwang en de typenfixierung. De typenzwang omvat de externe geslotenheid van zakelijke rechten en houdt in dat de partijen enkel gebruik kunnen maken van de benoemde zakelijke rechten die door de wetgever zijn opgesteld en dus geen onbenoemde zakelijke rechten kunnen doen ontstaan. De typenfixierung wijst dan weer op de interne geslotenheid van zakelijke rechten waarbij de partijen niet kunnen afwijken van de elementen opgenomen in de definities. Hiermee wordt ook duidelijk hoeveel ruimte er is om contractueel afwijkingen te voorzien.¹¹⁴

62. Hervorming figuur vruchtgebruik - Ook de figuur vruchtgebruik werd onder handen genomen bij de modernisering van het nieuw Burgerlijk Wetboek aangezien deze sterk verouderd was. Binnen boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, neemt de figuur met dertig artikelen een groot deel van het boek in beslag. De nieuwe bepalingen rond het vruchtgebruik behouden de uitgangspunten van het recht van vruchtgebruik maar moeten er ook voor zorgen dat het functioneel en gemakkelijk gebruikt kan worden door een grote groep mensen.¹¹⁵ Om te beginnen werd er een definitie geformuleerd die duidelijk omschrijft wat het recht van vruchtgebruik inhoudt. Artikel 3.138 BW omschrijft het recht van vruchtgebruik als volgt: "Vruchtgebruik verleent aan zijn titularis het tijdelijk recht op het gebruik en genot van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven". Deze definitie bevat, in tegenstelling tot de definitie gebruikt in het oud Burgerlijk Wetboek, alle fundamentele elementen die nodig zijn om te kunnen spreken van een vruchtgebruik. Denk hierbij aan de bespreking van het tijdelijke karakter van het recht van vruchtgebruik dat ontbrak in de definitie opgenomen in het oud Burgerlijk Wetboek.¹¹⁶ Definities spelen, zoals eerder al gezegd, een belangrijke rol in boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek. Dit omdat artikel 3.1 van dit wetboek bepaalt dat van definities niet contractueel kan worden afgeweken door de partijen.¹¹⁷

¹¹⁴ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 32; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 850; SAGAERT V., 'Wilsautonomie in het Belgische goederenrecht', *TPR* 2019, (337) 342-343; SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 71.

¹¹⁵ BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS J., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 185; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 53; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 1; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 566; BERNARD N., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, 114.

¹¹⁶ Art. 578 oud BW; Art.3.138 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13; MICHIELS D., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal', *Not. Fisc. M.* 2006, (191) 191; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen - Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 91; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 568-569; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 46; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 291; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS J., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 186; WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 41.

¹¹⁷ Art 3.1 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 45+49-50; BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *De Juristenkrant* 2020, (8) 9; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSSSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 299-300.

63. Samenwerkingsverplichting - Daarnaast wordt er in het nieuw Burgerlijk Wetboek een samenwerkingsverplichting tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker omschreven waarbij er zoveel mogelijk overleg tussen beide partijen wordt nagestreefd wanneer het gaat over beslissingen omtrent het bezwaarde goed. Een voorbeeld van deze samenwerkingsverplichting is de verplichting om gezamenlijk een plaatsbeschrijving van het in vruchtgebruik gegeven goed op te stellen.¹¹⁸ Daarnaast dienen ze ook samen te werken voor het onderhoud en de duurzaamheid van het bezwaarde goed. Klassiek hebben de partijen beide een andere doelstelling bij het gebruik van het goed. Zo wil de blote eigenaar opbrengsten op lange termijn spreiden in de tijd terwijl de vruchtgebruiker minder aandacht heeft voor de duurzaamheid van het goed maar op korte termijn er zoveel mogelijk opbrengsten uit zal proberen halen. De samenwerkingsverplichting uitgewerkt in boek 3 moet ervoor zorgen dat het behoud van de zaak gezien zal worden als een gemeenschappelijk belang van beide partijen.¹¹⁹ Zo werd ook de regeling rond de herstellingsverplichtingen herwerkt. Vroeger werd er een onderscheid gemaakt tussen de onderhoudsherstellingen en de grove herstellingen. De eerste soort herstellingen was voor de vruchtgebruiker terwijl de grove herstellingen gedaan dienden te worden door de blote eigenaar. In het nieuwe goederenrecht blijft de vruchtgebruiker, behoudens normale slijtage, ouderdom of overmacht, instaan voor de onderhoudsherstellingen. De regeling rond de grove herstellingen werd wel herzien. Zo wordt er een onderscheid gemaakt tussen de financiële aspecten en de operationele aspecten van deze grove herstellingen.¹²⁰ Operationeel dient de blote eigenaar, na overleg met de vruchtgebruiker, de grove herstellingen uit te voeren. Financieel gezien worden de kosten proportioneel verdeeld tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. De blote eigenaar moet enkel het gedeelte in functie van de waarde van de blote eigendom betalen terwijl het gedeelte in functie van de waarde van het vruchtgebruik betaald dient te worden door de vruchtgebruiker.¹²¹

64. Toestaan van gebruiksrechten onder bezwarende titel - Ook voor de toegestane gebruiksrechten door de vruchtgebruiker gedurende het recht van vruchtgebruik, is sinds de hervorming een verandering doorgevoerd. Zo zullen gebruiksrechten verleend onder bezwarende titel niet van rechtswege eindigen wanneer het vruchtgebruik ophoudt te bestaan. Het gebruiksrecht zal dus nog verder bestaan voor de resterende duurtijd maar met een maximum duurtijd van drie

¹¹⁸ Art 3.150 BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 567+579-580; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 287; MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 307-308; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 386.

¹¹⁹ Art 3.144 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 53-54; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 566-567;; WYLLEMAN A., 'Enkele markante nieuwigheden bij het vruchtgebruik' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter? XLVe postuniversitaire cyclus willy delva*, Wolters Kluwer, 2021, (429) 429-432; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 800.

¹²⁰ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 582-583; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 290-294; MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 255+259.

¹²¹ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 261; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 583-584; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 62-63; MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 259.

jaar. Voorheen werd hier geen maximale verdere duurtijd voor bepaald en bleef het gebruiksrecht dus verder lopen voor de resterende duurtijd behalve wanneer deze werd aangegaan voor langer dan negen jaar. In dat geval zou het gebruiksrecht eindigen aan het einde van de lopende negenjarige periode. Door deze regeling opgenomen in artikel 3.145 BW ontstaat er meer duidelijkheid over het verdere verloop van deze toegestane gebruiksrechten door de vruchtgebruiker na het einde van het vruchtgebruik.¹²²

65. Maximumduurtijd vruchtgebruik rechtspersonen - Tot slot werd er ook een verandering ingevoerd rond de maximum duurtijd van het vruchtgebruik voor rechtspersonen. Voorheen kon een vruchtgebruik gevestigd worden door een rechtspersoon voor een periode van maximum 30 jaar. Sinds de hervorming van het Burgerlijk Wetboek is deze termijn opgetrokken tot maximum 99 jaar zoals bij natuurlijke personen.¹²³

¹²² Art. 595 oud BW; Art. 3.145 BW; Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60.

¹²³ Art. 619 oud BW; Art. 3.141 BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 572; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 57; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 63; BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *De Juristenkrant* 2020, (8) 9.

Afdeling 2. Begripsomschrijving

66. Definitie - De rechtsfiguur vruchtgebruik werd door de wetgever opgenomen in het gesloten systeem van zakelijke rechten in artikel 3.3 BW. Het vruchtgebruik is een zakelijk recht met een tijdelijk karakter dat aan de titularis van dit recht (de vruchtgebruiker) het gebruik en genot verleent over het goed van de blote eigenaar. Dit gebruik en genot oefent hij uit als een voorzichtig en redelijk persoon met eerbiediging van de bestemming van het in vruchtgebruik gegeven goed. Tot slot geldt er aan het einde van het recht van vruchtgebruik een restitutieplicht waarbij de vruchtgebruiker het goed teruggeeft aan de blote eigenaar. Deze definitie, met de wezenskenmerken van het vruchtgebruik waarvan niet kan worden afgeweken door de partijen, wordt opgenomen in artikel 3.138 BW.¹²⁴

67. Verdeling van bevoegdheden - De eigendom wordt door het recht van vruchtgebruik gesplitst in vruchtgebruik en blote eigendom. Er ontstaat een verdeling van de bevoegdheden tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. De blote eigenaar wordt gezien als de eigenaar van het in vruchtgebruik gegeven goed. Hij blijft dus in het bezit van de eigendom van dit goed en kan erover blijven beschikken gedurende het vruchtgebruik. Door het vestigen van een vruchtgebruik verleent de blote eigenaar bepaalde bevoegdheden aan de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker verkrijgt dan het tijdelijk gebruik en genot van het door de blote eigenaar in vruchtgebruik gegeven goed. De vruchtgebruiker bezit dus een recht op iemand anders zijn goed en heeft dus niet de volle beschikkingsbevoegdheid zoals de blote eigenaar.¹²⁵ Er bestaat dan ook geen onverdeeldheid tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar aangezien er geen sprake is van gezamenlijke rechten op het in vruchtgebruik gegeven goed. De vruchtgebruiker is geen eigenaar en heeft enkel het recht op gebruik en genot van het bezwaarde goed terwijl de blote eigenaar over de beschikkingsbevoegdheid beschikt. Er is dus geen sprake van personen die dezelfde rechten uitoefenen op eenzelfde goed maar wel van complementaire rechten die uitgeoefend moeten worden door de blote eigenaar en de vruchtgebruiker.¹²⁶ Een mogelijkheid blijft wel dat meerdere personen onverdeeld vruchtgebruiker

¹²⁴ Art. 3.3 BW; Art 3.138 BW; Art. 3.1 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 797; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 111; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 667; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS J., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 186-187; BERNARD N., *Le droit des biens. Après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 481-483; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13-14; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 850; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 189.

¹²⁵ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 111; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 14; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 3+11; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 38; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 92; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 263.

¹²⁶ KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1476; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 14; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 263; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 67+387; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 799; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 115.

kunnen zijn van het bezwaarde goed. In dat geval hebben ze gelijktijdig een onverdeeld aandeel in het recht van vruchtgebruik op het bezwaarde goed.¹²⁷

68. Volgrecht en bescherming tegen insolabiliteit - Aangezien het recht van vruchtgebruik gezien wordt als een zakelijk recht, zijn ook het volgrecht en de bescherming tegen insolabiliteit hier van toepassing. Het volgrecht houdt in dat moest de eigendom van het in vruchtgebruik gegeven goed overgaan op een derde, deze derde het reeds bestaande vruchtgebruik op dit goed zal moeten respecteren. De vruchtgebruiker kan dus zijn recht van vruchtgebruik blijven uitoefenen op het in vruchtgebruik gegeven goed.¹²⁸ De bescherming tegen insolabiliteit houdt dan weer in dat de zakelijke gerechtigde geen voorrang geniet in geval van samenloop maar hij kan wel zijn goed terugnemen aangezien het niet in de boedel zal worden opgenomen.¹²⁹

69. Voorwerp vruchtgebruik - Het voorwerp van het vruchtgebruik kan volgens artikel 3.139 BW een roerend of onroerend, lichamelijk of onlichamelijk goed zijn.¹³⁰ Hierin onderscheidt het vruchtgebruik zich van andere zakelijke rechten aangezien het vruchtgebruik het enige zakelijke recht is dat gevestigd kan worden op een roerend goed. Het is evenwel mogelijk om op onlichamelijke goederen een vruchtgebruik te vestigen. Dit wil zeggen dat een bestaand recht van vruchtgebruik of een recht van erfpacht bezwaard zou kunnen worden met een nieuw recht van vruchtgebruik.¹³¹ Het vruchtgebruik kan zelfs een verbruikbaar goed tot voorwerp hebben. Dit wordt ook wel het oneigenlijke vruchtgebruik of quasi-vruchtgebruik genoemd waarbij er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen de gebruiks- en genotsbevoegdheid die toekomt aan de vruchtgebruiker en de beschikkingsbevoegdheid die toekomt aan de blote eigenaar. Dit is te verklaren omdat verbruikbare goederen niet gebruikt kunnen worden zonder dat men hier in zekere zin over beschikt. De vruchtgebruiker kan dus vrij beschikken over deze verbruikbare goederen maar is wel verplicht om aan het einde van het recht van vruchtgebruik een gelijke hoeveelheid van goederen die dezelfde waarde en hoedanigheid hebben of een vergoeding terug te geven aan de blote eigenaar. Voorbeelden van verbruikbare goederen waarop een vruchtgebruik gevestigd zou kunnen worden zijn voeding, wijn, geld...¹³²

¹²⁷ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 387; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 799.

¹²⁸ CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 51; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 4; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 78; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 12; SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 2.

¹²⁹ Art. 3.5 BW; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 56; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 4; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 86-87; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 12; SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 2.

¹³⁰ Art 3.139 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 429; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 56; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 19; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 3; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 264.

¹³¹ BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 56; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 851; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 387; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 413; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 807.

¹³² BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 57; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 19; SAGAERT V., TILLEMANN B. en

70. Toepassing vruchtgebruik - De rechtsfiguur vruchtgebruik wordt vaak gebruikt in de vermogensplanning binnen het erfrecht. Dit omdat krachtens het erfrecht de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik verkrijgt op de gehele nalatenschap van de overleden echtgenoot. De vermogens worden dan opgesplitst tussen de blote eigendom die in handen komt van eventuele afstammelingen of andere erfgenamen en het vruchtgebruik op de goederen van de nalatenschap die bestemd is voor de langstlevende echtgenoot. Hierdoor kan er voorzien worden in het levensonderhoud van de langstlevende echtgenoot.¹³³

71. Vruchtgebruik ten voordele van een rechtspersoon - Ook ten voordele van rechtspersonen kan een vruchtgebruik gevestigd worden. Denk hierbij aan de techniek van de gesplitste aankoop die in de vennootschapsrechtelijke context vaak gebruikt wordt. De bedrijfsleider-natuurlijke persoon zal hierbij de blote eigendom van het goed aankopen en de rechtspersoon zelf zal het vruchtgebruik van dit goed verwerven.¹³⁴ Een rechtspersoon kan ook houder zijn van het vruchtgebruik op aandelen terwijl de kinderen van de zaakvoerder bijvoorbeeld de blote eigendom bezitten.¹³⁵

72. Recht van gebruik en bewoning - Sinds de hervorming van het goederenrecht werd het recht van gebruik afgeschaft en het recht van bewoning werd geïntegreerd in het onderdeel van het recht van vruchtgebruik. Hierdoor zullen de regels van vruchtgebruik ook van toepassing zijn op de figuur van het recht van bewoning.¹³⁶ Artikel 3.138 tweede lid BW beschrijft het recht van bewoning als een recht van gebruik en genot dat beperkt is tot wat als woning noodzakelijk is voor de titularis en zijn gezin.¹³⁷ Dit wil zeggen dat de houder van het recht van bewoning in het bezwaarde goed kan gaan wonen met het hele gezin. Het recht van bewoning kan hierdoor enkel worden gevestigd ten voordele van natuurlijke personen en kan enkel een lichamelijk onroerend goed met residentiële

VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 400; DE WULF C., *Het opstellen van notariële akten*, Wolters Kluwer, 2007, 5; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen - Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 93.

¹³³ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 111; WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 41; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 15; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 802; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 411.

¹³⁴ Art. 3.163 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 855-856; CARLIER P. en VERHEYDEN K., *Vruchtgebruik*, Standaard uitgeverij, 2018, 10.

¹³⁵ Art. 3.163 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 20; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 158.

¹³⁶ Art. 3.138 lid 2 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 805-806; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 55-56; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 274; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 569; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P.-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 190.

¹³⁷ Art. 3.138 lid 2 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 805; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 274; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P.-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 190; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 292.

bestemming tot voorwerp hebben.¹³⁸ Het recht van bewoning is een recht *intuitu personae* waardoor het niet kan worden overgedragen of het voorwerp verder kan worden verhuurd.¹³⁹

¹³⁸ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 805; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 569; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 848-851.

¹³⁹ KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1521; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 806; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 569; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 293.

Afdeling 3. Kenmerken

73. Inleiding - In dit hoofdstuk worden de essentiële elementen die opgenomen zijn in de definitie van het vruchtgebruik verder uitgediept.

74. Zakelijk gebruiksrecht - Zakelijke rechten brengen een rechtsverhouding tot stand tussen een rechtsobject en een rechtssubject aangezien het recht wordt uitgeoefend door de titularis die een rechtstreekse heerschappij verkrijgt over een goed.¹⁴⁰ In België bestaat een gesloten systeem van zakelijke rechten wat betekent dat er geen onbepaalde zakelijke rechten kunnen ontstaan in een contract en dat enkel de wetgever kan bepalen welke zakelijke rechten er zijn.¹⁴¹ In artikel 3.3 BW kunnen de vier categorieën van zakelijke rechten teruggevonden worden. Het gaat om het eigendomsrecht, de mede-eigendom, de zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden. De zakelijke zekerheden zijn de bijzondere voorrechten, het retentierecht, het pand en de hypotheek. Daarnaast zijn er ook nog de zakelijke gebruiksrechten waaronder de erfdienstbaarheden, het recht van erfpacht, het recht van opstal en het recht van vruchtgebruik kunnen worden verstaan.¹⁴²

Het recht van vruchtgebruik is dus een zakelijk gebruiksrecht waarbij de titularis een gebruiks- en genotsrecht verkrijgt ten aanzien van een goed. Het recht van vruchtgebruik is dus gevestigd op andermans goed waardoor de eigendom wordt gesplitst in het vruchtgebruik en de blote eigendom. De blote eigenaar zal de kapitaalwaarde en de beschikkingsbevoegdheid behouden terwijl de vruchtgebruiker de vruchten en de gebruiks- en genotsbevoegdheid verkrijgt. Gedurende het recht van vruchtgebruik verliest de blote eigenaar dus de gebruiks- en genotsbevoegdheid over het bezwaarde goed en heeft hij niet meer het volle eigendomsrecht. Een voorbeeld hiervan is wanneer een vader de gezinswoning wil schenken aan zijn enige zoon. De vader kan dan een schenking doen van het onroerend goed met voorbehoud van vruchtgebruik. De zoon zal dan de blote eigendom verkrijgen waardoor hij tijdelijk geen gebruiks- en genotsrechten meer kan uitoefenen op het goed. Wel behoudt de blote eigenaar de beschikkingsbevoegdheid. De vader, die vruchtgebruiker is geworden, zal dan het gebruiks- en genotsrecht verkrijgen over het onroerende goed gedurende zijn recht van vruchtgebruik.¹⁴³

75. Tijdelijk karakter en de teruggaveverplichting - Het recht van vruchtgebruik is een tijdelijk recht dat gevestigd kan worden voor bepaalde of onbepaalde duur. Wanneer het voor onbepaalde duur wordt gevestigd, kan het vruchtgebruik sowieso niet langer duren dan 99 jaar. Een uitzondering hierop is wanneer de vruchtgebruiker langer leeft, in dat geval zal het vruchtgebruik verder lopen

¹⁴⁰ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 4; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 31; WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 41.

¹⁴¹ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 8; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 41.

¹⁴² Art. 3.3 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 8-9; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 31+42; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 37-39; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen - Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 91-92.

¹⁴³ RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 5; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 42+669; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 114-115; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 58; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 92.

tot bij het overlijden van de titularis. Het vruchtgebruik zal te allen tijden stoppen bij het overlijden van de vruchtgebruiker, ook al werd het vruchtgebruik voor een langere termijn gevestigd.¹⁴⁴ Ook wanneer het vruchtgebruik werd overgedragen, zal het vruchtgebruik eindigen bij het overlijden van de oorspronkelijke titularis, zelfs wanneer de derde aan wie het recht van vruchtgebruik werd overgedragen langer zou leven.¹⁴⁵ Een minimumduur voor het recht van vruchtgebruik wordt niet vastgelegd in de wet.¹⁴⁶

De reden van het tijdelijke karakter is terug te vinden in de alimentatiefunctie van het recht van vruchtgebruik. Het wordt vaak gebruikt om in het levensonderhoud van de langstlevende echtgenoot te voorzien. Bij het overlijden van deze langstlevende echtgenoot verliest het recht van vruchtgebruik dus zijn functie en zal het eindigen.¹⁴⁷

In het nieuw Burgerlijk Wetboek is een uitzondering opgenomen rond het eindigen van het vruchtgebruik bij overlijden van de titularis. Deze uitzondering geldt wanneer er sprake is van een onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik. Wanneer het recht van vruchtgebruik gevestigd is op het hoofd van twee of meer personen, zal bij het overlijden van één van deze personen, het aandeel van de overleden persoon van rechtswege aanwassen bij dat van de anderen. Het vruchtgebruik zal in dat geval dus niet eindigen bij het overlijden van één van de personen met het recht van vruchtgebruik.¹⁴⁸

Aan het einde van de termijn is de titularis van het recht van vruchtgebruik gehouden tot restitutie van het bezwaarde goed aan de blote eigenaar. De blote eigenaar zal dan opnieuw de volledige eigendom verkrijgen en terug volle eigenaar worden met volledige eigendomsbevoegdheden.¹⁴⁹ Aan deze teruggaveplicht is ook een onderhoudsplicht verbonden. Aangezien de vruchtgebruiker het bezwaarde goed moet teruggeven aan de blote eigenaar, dient hij het goed te onderhouden.¹⁵⁰ Wanneer de vruchtgebruiker toch over de beschikkingsbevoegdheid heeft beschikt gedurende het recht van vruchtgebruik, zal hij niet in staat zijn de goederen terug te geven in dezelfde staat. Hierdoor is hij verplicht te voorzien in een vergoeding aan de blote eigenaar die gelijkstaat aan de waarde van de goederen.¹⁵¹

¹⁴⁴ Art. 3.141 BW; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 114; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 387; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 5; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 59.

¹⁴⁵ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 115.

¹⁴⁶ WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 42; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 671.

¹⁴⁷ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 387-388.

¹⁴⁸ Art. 3.141 lid 4 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 388; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 5-6.

¹⁴⁹ Toepassing van de elasticiteit van het eigendomsrecht

CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 672; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 5; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 60; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 92.

¹⁵⁰ Art. 3.158 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 60.

¹⁵¹ Art. 3.159 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 60; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 93.

76. Persoonsgebonden recht - Het recht van vruchtgebruik is een persoonsgebonden recht aangezien het eindigt bij het overlijden van de titularis. Het is gebonden aan de levensduur van een persoon en zal dus niet overgaan op de erfgenamen van de vruchtgebruiker. Zelfs wanneer het recht van vruchtgebruik overgedragen werd aan een derde, eindigt het recht van vruchtgebruik bij het overlijden van de oorspronkelijke titularis van het recht.¹⁵²

77. Eerbiediging van de bestemming en de zorgvuldigheidsplicht - De nieuwe definitie van het recht van vruchtgebruik bepaalt dat de vruchtgebruiker de gebruiks- en genotsbevoegdheid heeft maar koppelt hier wel twee beperkingen aan. Zo moet de vruchtgebruiker bij de uitoefening van zijn bevoegdheden handelen als een voorzichtig en redelijk persoon en in overeenstemming met de bestemming van het goed. Dit is een wezenlijk verschil met het recht van erfpacht waarbij de bestemming van het goed wel gewijzigd zou mogen worden. Bij het recht van vruchtgebruik zal de vruchtgebruiker de bestemming van het goed moeten respecteren en dus niet mogen wijzigen. Hij kan er wel bouwwerken of beplantingen op aanbrengen voor zover deze passen in de bestemming van het goed.¹⁵³

¹⁵² WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 42; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 115; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 12+183.

¹⁵³ Art. 3.143 BW; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 46; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 58-59; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 92.

Afdeling 4. Het ontstaan

78. Inleiding - Het ontstaan van een vruchtgebruik kan op verschillende manieren gebeuren. Denk hierbij aan het ontstaan via verkrijgende verjaring, door de wil van de partijen of bij wet.¹⁵⁴

79. Vestiging door verkrijgende verjaring - Een manier van verkrijging van het vruchtgebruik dat in de praktijk zelden voorkomt is de verkrijgende verjaring. Verkrijgende verjaring houdt in dat iemand het bezit heeft gehad van het recht van vruchtgebruik en dus de bevoegdheden van een vruchtgebruiker heeft uitgeoefend zonder dat hij effectief de titel van vruchtgebruiker had. Dit bezit moet hij een onafgebroken periode van tien jaar in geval van goede trouw en 30 jaar in geval van kwade trouw in zijn bezit hebben.¹⁵⁵

80. Vestiging door de wil van de partijen - Artikel 3.140 BW bepaalt dat elke eigenaar of elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht binnen de grenzen van zijn recht een vruchtgebruik kan vestigen. Het is wel vereist dat de vestiger beschikkingsbevoegd en handelingsbekwaam is.¹⁵⁶

Elke eigenaar of titularis van een zakelijk gebruiksrecht zou dus via een eenzijdige rechtshandeling (het testament) of een meerzijdige rechtshandeling (de overeenkomst) een vruchtgebruik kunnen vestigen. Dit kan onder bezwarende titel of ten kostenloze titel gebeuren.¹⁵⁷

Er zijn twee manieren waarop een vruchtgebruik via overeenkomst gevestigd kan worden.¹⁵⁸ De eerste manier veronderstelt de vestiging van het vruchtgebruik ten behoeve van iemand anders. Dit wil zeggen dat de eigenaar van het goed de blote eigendom zal behouden maar het vruchtgebruik zal overdragen aan iemand anders. Een voorbeeld hiervan is wanneer de eigenaar van een woning een vruchtgebruik zal verlenen op deze woning aan een derde. De eigenaar zal dan de blote eigendom behouden terwijl de derde het gebruik en genot verkrijgt. Een ander voorbeeld hiervan kan ook de gesplitste aankoop van een woning zijn door ouders en hun kinderen. De ouders zullen het vruchtgebruik aankopen terwijl de kinderen de blote eigendom aankopen.¹⁵⁹ De tweede manier

¹⁵⁴ Art 3.14 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 60-62; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 827-834; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 682; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 23; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 264-265.

¹⁵⁵ Art 3.26 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 834; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 35+118; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 686; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 60-61.

¹⁵⁶ Art 3.140 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 855; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 118; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 684.

¹⁵⁷ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 118; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 25; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 827; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 62; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1479; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 28; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 4.

¹⁵⁸ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 118; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 25; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 28.

¹⁵⁹ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 118; WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 44; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 683-684; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 25; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 828-829; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 29.

is het voorbehouden van het vruchtgebruik. Dit wil zeggen dat de eigenaar de blote eigendom gaat verkopen of wegschenken maar zichzelf het recht van vruchtgebruik gaat voorbehouden.¹⁶⁰

81. Vestiging bij wet - Een veel voorkomend voorbeeld van wanneer de wetgever een vruchtgebruik toekent is in geval van de langstlevende echtgenoot. Deze langstlevende echtgenoot verkrijgt bij het overlijden van de partner het vruchtgebruik op de nalatenschap. Deze wettelijke bepaling zorgt ervoor dat de langstlevende echtgenoot bescherming geniet door gebruik te kunnen blijven maken van de goederen van het gezin gedurende zijn of haar verdere leven. Ook de wettelijk samenwonende partner geniet van het recht op vruchtgebruik op het onroerende goed dat de overleden partner nalaat bij het overlijden. De langstlevende wettelijk samenwonende partner zal dus geen vruchtgebruik verkrijgen over de gehele nalatenschap maar het vruchtgebruik zal zich beperken tot het onroerend goed waar zij gemeenschappelijk gewoond hebben.¹⁶¹

Ook de ouders van minderjarige kinderen verkrijgen een vruchtgebruik op het volledige vermogen van hun minderjarige kinderen. De inkomsten uit arbeid en goederen die hen geschonken zijn onder de voorwaarde dat de ouders het genot hiervan niet zullen hebben, vallen niet onder dit vruchtgebruik.¹⁶²

¹⁶⁰ WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 118; WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018, 44; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 683-684; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 829-830; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1478.

¹⁶¹ Art 4.17 BW; Art. 4.23 BW; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 117; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 24; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 832; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 27; RUYSSSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSSSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 4; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 39.

¹⁶² Art 384 oud BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 832-833; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 117.

Afdeling 5. Rechten en plichten van de partijen

82. Inleiding - Zoals eerder al aangehaald zal het eigendomsrecht gesplitst worden door het recht van vruchtgebruik in de blote eigendom en het vruchtgebruik. Hierdoor ontstaan er twee partijen met elk hun rechten en verplichtingen namelijk de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. In dit hoofdstuk zullen de rechten en verplichtingen van elke partij worden besproken, alsook de verplichtingen van de partijen.¹⁶³

A. Rechten van de vruchtgebruiker

Om de rechten van de vruchtgebruiker goed te kunnen bespreken moet er vooreerst een onderscheid gemaakt worden tussen zijn rechten ten aanzien van zijn recht van vruchtgebruik en zijn rechten ten aanzien van het bezwaarde goed.

I. Rechten ten aanzien van het recht van vruchtgebruik

83. Bewaring, beheer en beschikking - Ten aanzien van zijn recht van vruchtgebruik, kan de vruchtgebruiker daden van bewaring, daden van beheer en zelfs daden van beschikking stellen aangezien hij eigenaar is van dit recht van vruchtgebruik. De vruchtgebruiker kan dus zijn recht van vruchtgebruik overdragen of vervreemden en het bezwaren met zakelijke rechten. Zo zou hij op zijn recht van vruchtgebruik opnieuw een recht van vruchtgebruik kunnen vestigen of het recht overdragen aan een derde.¹⁶⁴ Er geldt wel een uitzondering op de overdraagbaarheid van het recht van vruchtgebruik. Zo kunnen ouders die het wettelijk vruchtgebruik hebben verkregen dit niet overdragen aan een derde aangezien het verbonden is aan de hoedanigheid van de ouders. Ook uit de definitie van het recht van bewoning kan afgeleid worden dat dit recht niet overdraagbaar is.¹⁶⁵ Belangrijk is wel te vermelden dat wanneer het recht van vruchtgebruik wordt overgedragen aan een derde, de voorgaande modaliteiten behouden blijven. De oorspronkelijke inhoud en de duurtijd van het recht van vruchtgebruik zullen dus behouden blijven waardoor de duur van het vruchtgebruik verbonden blijft aan de levensduur van de oorspronkelijke vruchtgebruiker.¹⁶⁶ Artikel 3.6 tweede lid BW bepaalt dan ook dat de oorspronkelijke vruchtgebruiker hoofdelijk gehouden blijft samen met de overnemer tegenover de blote eigenaar voor de persoonlijke verbintenissen die de tegenprestatie voor de vestiging van zijn recht van vruchtgebruik vormen en na de overdracht opeisbaar zijn.¹⁶⁷

84. Bouwwerken en beplantingen - Naast dat de vruchtgebruiker eigenaar is van zijn recht van vruchtgebruik, is hij ook eigenaar van de bouwwerken en beplantingen die hij zelf opricht door middel van een accessoir opstalrecht. Om eigenaar te zijn van deze bouwwerken en beplantingen moet de

¹⁶³ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 799-800.

¹⁶⁴ Art. 3.142 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 393; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 864; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 70; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156.

¹⁶⁵ Art. 384 oud BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 393; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 864; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156.

¹⁶⁶ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 394; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 866; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 71.

¹⁶⁷ Art. 3.6 lid 2 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 866; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 836.

vruchtgebruiker wel binnen de grenzen van zijn gebruiksbevoegdheid handelen. Deze bouwwerken en beplantingen kan de vruchtgebruiker als eigenaar dus ook overdragen of bezwaren met een hypotheek al impliceert dit wel dat hij ook het hoofdrecht, zijnde het oorspronkelijk recht van vruchtgebruik, zal overdragen of respectievelijk zal bezwaren met een hypotheek.¹⁶⁸ De partijen kunnen onderling wel afwijken van dit accessoir opstalrecht. Zo zouden ze kunnen bepalen dat er geen bouwwerken opgericht mogen worden of dat het accessoir opstalrecht niet zal gelden en dat de blote eigenaar eigenaar zal worden van opgerichte bouwwerken of beplantingen door de vruchtgebruiker.¹⁶⁹

II. Rechten ten aanzien van het bezwaarde goed

85. Gebruiks- en genotsbevoegdheid - Ten aanzien van het bezwaarde goed heeft de vruchtgebruiker exclusief de gebruiks- en genotsrechten. De gebruiksbevoegdheid die de vruchtgebruiker binnen bepaalde grenzen heeft, houdt in dat hij materiële handelingen kan stellen die de kapitaalwaarde van het bezwaarde goed niet aantasten alsook rechtshandelingen kan stellen die het zakelijk statuut van het bezwaarde goed niet zullen wijzigen.¹⁷⁰

86. Materiële gebruiksdaden - Zoals artikel 3.143 BW aanduidt, kan de vruchtgebruiker materiële gebruiksdaden uitoefenen op het bezwaarde goed. Hiervoor duidt dit artikel eveneens wel twee beperkingen aan. Zo moet de vruchtgebruiker het bezwaarde goed gebruiken als een voorzichtig en redelijk persoon en moet hij bij het gebruik van het bezwaarde goed ook de bestemming respecteren. Dit zijn ook essentiële elementen van het recht van vruchtgebruik die opgenomen worden in de definitie ervan waardoor er ook door de partijen niet van kan worden afgeweken bij overeenkomst.¹⁷¹ Het recht om gebruik te kunnen maken van het bezwaarde goed wil ook zeggen dat de vruchtgebruiker het recht heeft om er bouwwerken en beplantingen op op te richten. Ook hier moet opnieuw de dubbele beperking gerespecteerd worden. Tijdens de duur van het vruchtgebruik zal de vruchtgebruiker eigenaar zijn van deze bouwwerken en beplantingen via het accessoir opstalrecht. Hierdoor zal ook de natrekking pas later intreden.¹⁷² Aan het einde van het recht van vruchtgebruik kan de vruchtgebruiker een vergoeding ontvangen van de blote eigenaar voor de opgerichte

¹⁶⁸ Art. 3.142 BW; Art. 3.182 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 867; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 72; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 100.

¹⁶⁹ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 869.

¹⁷⁰ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 870; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 836-837; KOKELLENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1503.

¹⁷¹ Art. 3.143 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 836-838; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 873; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 72; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15.

¹⁷² Art. 3.143 BW; Art. 3.160 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 72; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157+163; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 17; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 573.

bouwwerken en beplantingen wanneer deze bouwwerken zijn verricht binnen de grenzen van zijn recht, zonder daartoe verplicht te zijn en met toestemming van de blote eigenaar. Wanneer een van deze voorwaarden ontbreekt, zal de vruchtgebruiker geen aanspraak kunnen maken op een vergoeding.¹⁷³

87. Daden van beheer - Naast het stellen van materiële daden die onder de gebruiksbevoegdheid van de vruchtgebruiker valt, valt ook het stellen van daden van beheer onder deze gebruiksbevoegdheid. Dit is ook terug te vinden in artikel 3.145 BW dat bepaalt dat de vruchtgebruiker daden van beheer kan stellen binnen de grenzen van zijn recht. Dat wil zeggen dat hij enkel daden van beheer kan stellen wanneer deze dezelfde beperkingen en dezelfde duurtijd hebben als het recht van vruchtgebruik zelf.¹⁷⁴ De vruchtgebruiker kan dus via deze bevoegdheid gebruiksrechten aan derden toestaan voor zover dit past binnen de grenzen van zijn recht. Een voorbeeld van het stellen van een daad van beheer is het aangaan van een huurovereenkomst met een derde.¹⁷⁵ Hierop zal later in deze scriptie worden teruggekomen.

88. Genotsbevoegdheid - Naast het exclusieve recht op de gebruiksbevoegdheid geniet de vruchtgebruiker ook van een genotsbevoegdheid op het bezwaarde goed. Dit wil zeggen dat de vruchtgebruiker recht heeft op de vruchten die uit het bezwaarde goed voortkomen gedurende zijn recht van vruchtgebruik.¹⁷⁶ Wat vruchten precies zijn kan worden teruggevonden in artikel 3.42 BW dat bepaalt dat vruchten datgene zijn 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.¹⁷⁷ Wanneer deze vruchten pas worden afgescheiden nadat het vruchtgebruik een einde kent, zullen de vruchten niet meer toekomen aan de vruchtgebruiker maar aan de blote eigenaar.¹⁷⁸ Wanneer de blote eigenaar dus een appelboom plant op het bezwaarde goed, zal de vruchtgebruiker recht hebben op de vruchten, ofwel de appels, van deze boom, ook al werd deze door de blote eigenaar geplant. Gelet op de geleverde prestatie van het planten van deze boom door de blote

¹⁷³ Art. 3.160 BW; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 163; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 17; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIEERLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 41; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 574.

¹⁷⁴ Art. 3.145 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 74; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 98; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15.

¹⁷⁵ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; KOKELENBERG J., VAN SINAY T., SAGAERT V en JANSEN R., 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1498; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 578; BERNARD N., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, 134.

¹⁷⁶ Art. 3.146 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 77; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 57; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15-16; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 102.

¹⁷⁷ Art 3.42 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 880.

¹⁷⁸ Art. 3.146 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 16; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 577.

eigenaar, zou hij wel aanspraak kunnen maken op een vergoeding door ongerechtvaardigde verrijking van de vruchtgebruiker. Ook wanneer de vruchtgebruiker prestaties heeft geleverd, zoals het planten van een appelboom, maar geen aanspraak meer kan maken op de vruchten ervan omdat ze pas opeisbaar zijn na het einde van het vruchtgebruik, kan hij aanspraak maken op een vergoeding van de blote eigenaar. Om aanspraak te kunnen maken op zo een vergoeding dient de partij die geen aanspraak kan maken op de vruchten een verrijking en verarming aan te tonen.¹⁷⁹ Het feit dat de vruchtgebruiker recht heeft op de vruchten van het bezwaarde goed, geeft hem niet automatisch ook het recht op de opbrengsten van dit bezwaarde goed. Volgens artikel 3.42 BW zijn opbrengsten datgene wat het goed opbrengt, maar waardoor de waarde van het goed onmiddellijk of geleidelijk wordt verminderd.¹⁸⁰ In principe heeft de vruchtgebruiker geen recht op de opbrengsten aangezien het raakt aan de kapitaalwaarde van het bezwaarde goed. Hierdoor zullen de opbrengsten toekomen aan de blote eigenaar. Echter wanneer de opbrengsten volgen uit de exploitatie die de vruchtgebruiker op dezelfde wijze als de blote eigenaar voortzet, zullen de opbrengsten toch toekomen aan de vruchtgebruiker.¹⁸¹

89. Beschikkingsbevoegdheid - Tot slot wordt er ingegaan op de beschikkingsbevoegdheid van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker heeft een beperkte beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van het bezwaarde goed. Zo kan hij slechts beschikken over het bezwaarde goed binnen de grenzen van zijn eigen recht. Zowel op inhoudelijk vlak als op vlak van duurtijd is de vruchtgebruiker beperkt. Zo zal op het einde van het recht van vruchtgebruik ook een einde komen aan de gestelde beschikkingsdaden door de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker is dus bevoegd om een ondervruchtgebruik of erfdienstbaarheid te vestigen op het bezwaarde goed zolang het bezwaarde goed aan het einde van het oorspronkelijke recht van vruchtgebruik maar vrij is van zakelijke rechten.¹⁸² Niet alle zakelijke rechten kunnen zomaar gevestigd worden door de vruchtgebruiker. Zo zou het vestigen van een recht van erfpacht de grenzen van zijn recht te buiten gaan.¹⁸³

90. Beschikken buiten de grenzen van zijn recht - Buiten de grenzen van zijn recht is de vruchtgebruiker dus in principe onbevoegd om beschikkingsdaden te stellen. Hij zal het bezwaarde goed dus in principe niet kunnen verkopen. Dat de vruchtgebruiker geen zakelijke rechten kan toestaan buiten de grenzen van zijn recht en dus het bezwaarde goed ook niet kan verkopen, vloeit ook voort uit de restitutieplicht die rust op de vruchtgebruiker.¹⁸⁴ Er worden echter drie gevallen

¹⁷⁹ Art 3.146 lid 2 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 16; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 394; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 845.

¹⁸⁰ Art. 3.42 BW; Art. 3.147 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 78; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15-16.

¹⁸¹ Art 3.147 BW; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 16; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 394.

¹⁸² DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 883-884; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 79; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157.

¹⁸³ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 884; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 79.

¹⁸⁴ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 848; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 17.

omschreven in artikel 3.148 BW waarbij de vruchtgebruiker wel beschikkingsbevoegd zou zijn buiten de grenzen van zijn eigen recht.¹⁸⁵

1) Wanneer een bijzondere wetsbepaling dit toelaat.¹⁸⁶

2) De vruchtgebruiker mag over het bezwaarde goed beschikken en het dus vervreemden wanneer dit zou passen binnen de bestemming van het goed. Als tweede voorwaarde wordt hieraan gekoppeld dat het ook moet kaderen in een voorzichtig en redelijk beheer van het bezwaarde goed. Deze voorwaarden zijn cumulatief. Deze toelating om te mogen beschikken over het bezwaarde goed, wordt ook wel de functionele beschikkingsbevoegdheid genoemd.¹⁸⁷

3) De vruchtgebruiker kan ook beschikken over de verbruikbare goederen die het voorwerp uitmaken van het recht van vruchtgebruik. Dit omdat de gebruiksbevoegdheid en beschikkingsbevoegdheid bij verbruikbare goederen moeilijk van elkaar te scheiden zijn. Men kan de verbruikbare goederen niet gebruiken zonder er in zekere zin over te beschikken.¹⁸⁸

De beschikking gedaan door de vruchtgebruiker in voorgaande drie gevallen, zal hem niet doen ontsnappen aan de teruggaveplicht die op hem rust aan het einde van het recht van vruchtgebruik. Wanneer hij het bezwaarde goed heeft vervreemd zal hij niet meer in staat zijn om het bezwaarde goed zelf terug te geven maar is hij gehouden tot de teruggave van het bedrag van de waarde van het bezwaarde goed op het moment van de vervreemding of het moment van de vestiging van het vruchtgebruik afhankelijk of er al dan niet een schatting werd opgemaakt.¹⁸⁹

B. Rechten van de blote eigenaar

91. Beperkte bevoegdheden blote eigenaar - Door het verlenen van een vruchtgebruik aan de vruchtgebruiker, beperkt de blote eigenaar zijn bevoegdheden ten aanzien van het in vruchtgebruik gegeven goed. Zo zal de blote eigenaar geen daden van genot en gebruik meer kunnen stellen zolang het recht van vruchtgebruik loopt. Ook zal hij de bevoegdheid van het gebruik en genot van de vruchtgebruiker moeten respecteren. Hij zal dus geen daden kunnen stellen die het gebruik en genot van de vruchtgebruiker bemoeilijken of hier afbreuk aan doen.¹⁹⁰

¹⁸⁵ Art. 3.148 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 79; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 18.

¹⁸⁶ Art. 3.148, 1° BW; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 578; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 849.

¹⁸⁷ Art. 3.148, 2° BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 80; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 578-579.

¹⁸⁸ Art. 3.148, 3° BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 80; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 579.

¹⁸⁹ Art. 3.159 BW; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 18; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 270.

¹⁹⁰ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 852; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 69; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 11; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S.

92. Behoudt beschikkingsbevoegdheid - Wel behoudt de blote eigenaar de beschikkingsbevoegdheid ten aanzien van het in vruchtgebruik gegeven goed. De beschikkingsbevoegdheid houdt in dat hij over het bezwaarde goed kan beschikken en het dus zou kunnen verkopen, schenken of met een hypotheek bezwaren. Belangrijk is wel dat het vruchtgebruik aan het bezwaarde goed blijft kleven, ook na vervreemding.¹⁹¹ De beschikkingshandeling van de blote eigenaar zal dus niet tegenwerpelijk zijn aan de vruchtgebruiker. De blote eigenaar zal zelfs erfdienstbaarheden kunnen vestigen op het bezwaarde goed maar zal hier wel rekening moeten houden met de gebruiks- en genotsbevoegdheid die de vruchtgebruiker heeft. Zoals eerder aangehaald kan de blote eigenaar immers geen handelingen stellen die afbreuk zouden doen aan deze bevoegdheden van de vruchtgebruiker. Wanneer de erfdienstbaarheid wel afbreuk zou doen aan de gebruiks- en genotsbevoegdheid, zal de erfdienstbaarheid pas uitwerking kunnen krijgen nadat het recht van vruchtgebruik een einde kent.¹⁹²

93. Daden van beheer - Ook de beheershandeling zal niet tegenwerpelijk zijn aan de vruchtgebruiker. Een beheershandeling kan bijvoorbeeld zijn het verhuren van het bezwaarde goed. De blote eigenaar kan het bezwaarde goed verhuren maar wanneer dit gebeurt nadat het vruchtgebruik uitwerking heeft gekregen, zal de huurovereenkomst pas uitwerking kunnen krijgen nadat het recht van vruchtgebruik is afgelopen en de blote eigenaar opnieuw de volledige eigendom verkrijgt. Hierdoor kan er aangenomen worden dat een blote eigenaar geen daden van beheer kan stellen gedurende het recht van vruchtgebruik.¹⁹³

94. Bezoekrecht van de blote eigenaar - Op basis van artikel 3.149 BW heeft de blote eigenaar het recht om de onroerende goederen eenmaal per jaar te gaan bezichtigen.¹⁹⁴ Dit bezoekrecht kan de blote eigenaar gebruiken om te controleren of de vruchtgebruiker zijn onderhoudsverplichtingen nakomt maar ook om te kijken welke grove herstellingen hij zelf eventueel zou moeten uitvoeren.¹⁹⁵ Om misbruik van dit bezoekrecht tegen te gaan is het wenselijk dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker afspraken maken omtrent de invulling van dit bezoekrecht. Zo kan worden bepaald dat de blote eigenaar tijdig aankondigt wanneer hij het onroerend goed zou willen bezichtigen. De vruchtgebruiker dient hier enkel zijn medewerking aan te verlenen en mag het bezoekrecht van de blote eigenaar niet bemoeilijken anders zou hij de samenwerkingsverplichting schenden. Wel kan bij

(eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 41; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 272; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 30.

¹⁹¹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 852-853; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 67; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 11; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 41; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 578; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 272.

¹⁹² HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 67-68; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 853; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 893-894.

¹⁹³ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 853; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 892.

¹⁹⁴ Art. 3.149 BW; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 272; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 892; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 11.

¹⁹⁵ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 892; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 579.

overeenkomst het bezoekrecht van de blote eigenaar uitgesloten worden.¹⁹⁶ Wanneer het vruchtgebruik roerende goederen als voorwerp heeft, geldt er geen bezoekrecht voor de blote eigenaar. Wel zou de blote eigenaar beroep kunnen doen op een jaarlijkse rapporteringsplicht van de vruchtgebruiker waarbij deze een rapportering kan opmaken van de staat van de roerende goederen.¹⁹⁷ Daarnaast kunnen er vragen gesteld worden hoe het bezoekrecht van de blote eigenaar ingevuld moet worden wanneer het bezwaarde goed verhuurd is door de vruchtgebruiker aan een derde aangezien deze huurder, die recht heeft op een rustig en ongestoord genot, geen contractuele band heeft met de blote eigenaar maar enkel met de vruchtgebruiker zelf. Ondanks de huurder recht heeft op rustig en ongestoord genot, sluit dit niet uit dat de verhuurder niet het recht heeft om het in huur gegeven goed te bezoeken. Dit recht heeft de verhuurder om te controleren of de huurder zijn verplichtingen nakomt en of er herstellingswerken dienen uitgevoerd te worden. Aangezien dit recht toekomt aan de verhuurder, die in dit geval ook de vruchtgebruiker is, kan er afgeleid worden dat dit recht om een bezoek te brengen aan het bezwaarde goed dat verhuurd is ook toekomt aan de blote eigenaar.¹⁹⁸

C. Verplichtingen van de blote eigenaar en de vruchtgebruiker

95. Samenwerkingsverplichting - Sinds het nieuwe goederenrecht dat van kracht is sinds 1 september 2021 wordt het dualisme tussen de partijen vervangen door een samenwerkingsverplichting tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker. Het doel van deze samenwerking is zorgen voor zoveel mogelijk overleg tussen beide partijen wanneer het gaat over het in vruchtgebruik gegeven goed.¹⁹⁹ Hieronder worden de verplichtingen van de partijen verder besproken.

96. Afgifteplicht van de blote eigenaar - Bij aanvang van het recht van vruchtgebruik heeft de blote eigenaar de verplichting om het bezwaarde goed ter beschikking te stellen van de vruchtgebruiker. Hij moet het bezwaarde goed afgeven in de staat waarin het zich op dat moment bevindt. Deze afgifteverplichting geldt niet wanneer de vruchtgebruiker van rechtswege het bezit van het bezwaarde goed verkrijgt.²⁰⁰

¹⁹⁶ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 892; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 852; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 579; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 285; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 585.

¹⁹⁷ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 892-893; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 852; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 285; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 585-586.

¹⁹⁸ Art. 1719, 3° oud BW; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 579-580.

¹⁹⁹ SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 567+579-580; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 287; MAESCHAECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 800; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 69; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 894; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 302.

²⁰⁰ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 158; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 899-900; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 855-856; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 391-392.

97. Beschrijving van de bezwaarde goederen - Artikel 3.150 BW bepaalt dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker bij aanvang van het recht van vruchtgebruik de verplichting hebben om een beschrijving op te stellen van de in vruchtgebruik gegeven goederen. Wanneer zo een beschrijving niet wordt opgemaakt, kan de blote eigenaar blijven genieten van de vruchten van het bezwaarde goed en kan de afgifte van het bezwaarde goed aan de vruchtgebruiker uitgesteld worden. De uitstelling van afgifte van het bezwaarde goed kan niet worden ingeroepen wanneer de vruchtgebruiker het bezit van het bezwaarde goed van rechtswege verkrijgt. Deze beschrijving kan ook opgemaakt worden door een deskundige die gezamenlijk wordt aangesteld of door een rechtbank wordt aangesteld wanneer er geen akkoord wordt overeengekomen.²⁰¹ Wanneer een beschrijving ontbreekt, wordt er vermoed dat de vruchtgebruiker de goederen in goede staat heeft ontvangen. Hierdoor ligt het risico van het niet opstellen van een beschrijving van het bezwaarde goed bij de vruchtgebruiker aangezien hij bij gebreken niet kan aantonen dat deze gebreken er al waren bij de aanvang van het vruchtgebruik.²⁰² Het ontbreken van een beschrijving van het bezwaarde goed zal er niet voor zorgen dat het vruchtgebruik niet tot stand zal komen. Het zorgt er enkel voor dat de gevolgen van het vruchtgebruik niet onmiddellijk zullen intreden voor de vruchtgebruiker aangezien deze pas het recht op de vruchten verkrijgt van zodra er een beschrijving werd opgemaakt.²⁰³

Aangezien het recht van vruchtgebruik een tijdelijk recht is en er een restitutieplichting geldt voor de vruchtgebruiker aan het einde van het vruchtgebruik, is deze beschrijving van belang. Het helpt aan het einde van het recht van vruchtgebruik te bepalen wat er precies moet worden teruggegeven. Ook wanneer er andere waardeverminderingen zouden zijn dan door slijtage, ouderdom of overmacht, kan de schadevergoeding hiervoor aan de hand van de beschrijving worden bepaald.²⁰⁴

De wijze waarop zo een beschrijving moet worden opgesteld is vrij te bepalen door de partijen. Ze kunnen ervoor kiezen om deze samen op te maken of te laten opmaken door een deskundige. De kosten van de beschrijving worden verdeeld tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar tenzij zij hier andere afspraken over gemaakt hebben. Het dwingende karakter heeft dus enkel betrekking op het opmaken van de beschrijving maar niet op de wijze waarop deze beschrijving wordt

²⁰¹ Art. 3.150 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 441; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 82; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 93; MAESCHAECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260.

²⁰² Art 3.158 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 442; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 857-858; MAESCHAECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260-261; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 895; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 426.

²⁰³ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 895; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 441.

²⁰⁴ Art 3.158 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 856-857; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 82; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 93.

opgemaakt. De partijen kunnen dus vrij bepalen op welke manier ze deze beschrijving opmaken. Het moet dus niet via een authentieke akte gebeuren maar ook foto's, video's en plannen kunnen als bewijsmateriaal dienen.²⁰⁵

98. Verzekeringsverplichting - Het is de verplichting van de vruchtgebruiker om het bezwaarde goed te voorzien van een verzekering voor de mogelijke risico's. De vruchtgebruiker is dus gehouden premies te betalen voor desbetreffende verzekeringen die hij afgesloten heeft. Wanneer het vruchtgebruik een onroerend goed tot voorwerp heeft, is de vruchtgebruiker er minstens toe gehouden een brandverzekering af te sluiten. Over welke andere risico's verzekerd dienen te worden spreekt de wet zich niet uit. In principe zal dus de vruchtgebruiker alleen instaan voor de verzekering van het bezwaarde goed. De blote eigenaar zal pas tussenkomen wanneer de vruchtgebruiker nalaat deze verplichting na te komen. In dat geval mag de blote eigenaar de verzekering aangaan in de plaats van de vruchtgebruiker die wel blijft instaan voor de vergoeding van de kosten.²⁰⁶

Wanneer de vruchtgebruiker het bezwaarde goed heeft verzekerd, zal hij bij uitkering van de verzekering het vruchtgebruik behouden op de uitkering of op de goederen die met de verzekeringsuitkeringen zijn opgebouwd of hersteld. De blote eigenaar behoudt enkel het recht van blote eigendom op deze verzekeringsuitkering. In geval dat de blote eigenaar het bezwaarde goed heeft verzekerd, zal het vruchtgebruik toch verder blijven bestaan op de verzekeringsuitkering bij teloorgaan van het in vruchtgebruik gegeven goed.²⁰⁷

99. Onderhoudsherstellingen en grove herstellingen - Naast de verplichting om een beschrijving op te maken van het bezwaarde goed, hebben zowel de blote eigenaar als de vruchtgebruiker het gemeenschappelijk belang om het goed te behouden. Deze gemeenschappelijke verplichting is opgenomen in artikel 3.144 BW.²⁰⁸ Gezien de vruchtgebruiker de gebruiks- en genotsbevoegdheid bezit, is hij ertoe gehouden daden van behoud en beheer te stellen zodat het bezwaarde goed behouden kan blijven. De blote eigenaar kan tussenkomen in het stellen van deze bevoegdheden wanneer de vruchtgebruiker zich in de onmogelijkheid bevindt om te handelen.²⁰⁹

Om het behoud van het bezwaarde goed te verzekeren staan zowel de vruchtgebruiker als de blote eigenaar in voor het voorzien van het onderhoud en de grove herstellingen van het bezwaarde goed.

²⁰⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 857; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 442; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 83; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 898.

²⁰⁶ Art 3.151 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 442; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 84; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 97.

²⁰⁷ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 857.

²⁰⁸ Art 3.144 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 858; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 894; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 302; MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260.

²⁰⁹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 858; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 894; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 302.

Uit eerdere opvattingen blijkt dat de blote eigenaar en de vruchtgebruiker vaak een andere doelstelling voor ogen hebben als het gaat over het gebruik van het bezwaarde goed. De blote eigenaar wil zoveel mogelijk opbrengsten op lange termijn uit het bezwaarde goed halen terwijl de vruchtgebruiker meer gericht is op de opbrengsten op korte termijn en zo minder oog heeft voor de duurzaamheid van het bezwaarde goed. Toch moet het behoud van het bezwaarde goed op basis van artikel 3.144 BW gezien worden als een gemeenschappelijk belang. Vanuit dit uitgangspunt is de regeling rond het onderhoud en de herstellingen van het bezwaarde goed herwerkt.²¹⁰ De onderhoudsherstellingen vallen ten laste van de vruchtgebruiker aangezien hij vooreerst instaat voor het behoud van het in vruchtgebruik gegeven goed. Onder onderhoudsherstellingen kunnen alle herstellingen worden verstaan die niet te wijten zijn aan normale slijtage, ouderdom of overmacht maar die nodig zijn om het bezwaarde goed te behouden of de waarde ervan te vrijwaren op korte of lange termijn. Partijen kunnen bij overeenkomst wel overeenkomen dat ook normale slijtage, ouderdom en overmacht ten laste vallen van de vruchtgebruiker en dat hij dus hiervoor een vergoeding verschuldigd kan zijn. Een voorbeeld van onderhoudswerken is het uitvoeren van schilderwerken in het bezwaarde onroerende goed.²¹¹ Bouwwerken die de vruchtgebruiker zelf heeft opgericht vallen buiten deze onderhoudsverplichting. Op basis van zijn accessoir opstalrecht is hij immers tijdelijk eigenaar van dit bouwwerk en mag hij er dus zelf voor kiezen of hij dit zal onderhouden of niet.²¹² Wanneer de vruchtgebruiker zijn onderhoudsverplichting niet nakomt, kan de blote eigenaar dit afdwingen bij de rechter op basis van artikel 3.155 BW. Hij kan ook vragen of hij de onderhoudswerken zelf kan uitvoeren waarna hij de kosten van deze werken kan gaan verhalen op de vruchtgebruiker.²¹³

Voor de grove herstellingen zit het iets complexer in elkaar. Grove herstellingen zijn volgens artikel 3.154 BW 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. Deze herstellingen hangen samen met de structuur van het bezwaarde goed die noodzakelijk zijn voor het bestaan, het normale gebruik en behoud van het bezwaarde goed. De wetgever heeft hier getracht te werken met een open categorie om zo te voorkomen dat deze bepaling opnieuw snel verouderd zou zijn.²¹⁴ De uitvoering van de grove herstellingen komt volgens artikel 3.154 §2 BW toe aan de

²¹⁰ Art 3.144 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 53-54; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 566-567+582-583; WYLLEMAN A., 'Enkele markante nieuwigheden bij het vruchtgebruik' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter? XLVe postuniversitaire cyclus willy delva*, Wolters Kluwer, 2021, (429) 429-432; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 290-294.

²¹¹ Art 3.153 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 862; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 443; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 85-87; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 102

²¹² SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 862.

²¹³ Art. 3.155 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 862; MAESCHAECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260.

²¹⁴ Art. 3.154 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 860-861; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 444; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 85-90; MAESCHAECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 259.

blote eigenaar na overleg met de vruchtgebruiker aangezien deze herstellingen noodzakelijk gezien worden om het goed aan het einde van het vruchtgebruik terug te kunnen krijgen. Bij dit overleg is het niet vereist dat de vruchtgebruiker zijn toestemming geeft voor de uitwerking van deze werken. Hij dient alleen op de hoogte te zijn van de wijze waarop de werken zullen uitgevoerd worden en samen op zoek te gaan naar een gepast moment voor het uitvoeren van de werken.²¹⁵ Een grote verandering ten opzichte van het oude recht is dat de blote eigenaar niet meer alleen instaat voor het betalen van de kosten voor de grove herstellingen. De vruchtgebruiker is gehouden een deel van deze kosten op zich te nemen. De kosten van de grove herstellingen moeten dus proportioneel verdeeld worden tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker in functie van de waarde van de blote eigendom en de waarde van het recht van vruchtgebruik.²¹⁶ Wanneer een van de partijen deze verplichtingen niet nakomt kan dit opnieuw afgedwongen worden voor de rechter op basis van artikel 3.155 BW.²¹⁷ De blote eigenaar is er echter niet toe gehouden om herstellingen uit te voeren die te wijten zijn aan de fout van de vruchtgebruiker. Ook de herstellingen voor de bouwwerken die door de vruchtgebruiker zelf zijn opgericht vallen niet ten laste van de blote eigenaar maar van die van de vruchtgebruiker zelf.²¹⁸ Een voorbeeld van grove herstellingen is het vernieuwen of herstellen van gemeenschappelijke muren of elektriciteit.²¹⁹

100. Lasten en correlatieve schulden - Ook voor de bijdrage in de lasten is er een verdeling opgemaakt tussen de verplichting van de vruchtgebruiker en de verplichting van de blote eigenaar. Lasten worden gezien als externe verplichtingen die vreemd zijn aan de interne verhouding tussen de partijen.²²⁰ Voor de vruchtgebruiker geldt de verplichting om de gewone en periodieke of jaarlijkse

²¹⁵ Art. 3.154 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 444; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 85-90; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 102; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 62.

²¹⁶ Art 3.154 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 864-865; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 449; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 91-92; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 102-103; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 63.

²¹⁷ Art. 3.155 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 864; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 62-63; MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, (254) 260; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 902.

²¹⁸ Art. 3. 154 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 861+864; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 90-91; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 102; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 901.

²¹⁹ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 861.

²²⁰ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 904; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 312.

lasten van het in vruchtgebruik gegeven goed te dragen. Deze lasten moet wel zijn ontstaan voor het einde van het recht van vruchtgebruik, anders zullen ze niet meer ten laste van de vruchtgebruiker vallen. Een voorbeeld van deze gewone en periodieke lasten zijn de directe belastingen op het bezwaarde goed of de premies voor de verzekering van het bezwaarde goed.²²¹ De buitengewone lasten zullen dan weer onder de verplichting van de blote eigenaar vallen. De betaling van de jaarlijkse aflossing op de lening voor de verkrijging van het bezwaarde goed kan hier als een voorbeeld gezien worden. Ook al is de aflossing van een lening een periodieke betaling, toch zal het gezien worden als een buitengewone last die te dragen is door de blote eigenaar.²²² Wanneer de vruchtgebruiker zelf bouwwerken opricht en een accessoir opstalrecht heeft, zal hij hier zelf instaan voor zowel de gewone en periodieke lasten als de buitengewone lasten van het bezwaarde goed tijdens de duur van het vruchtgebruik.²²³ De regeling rond de bijdrage in de lasten is niet van dwingende aard waardoor partijen dus in een andere overeenkomst zouden kunnen voorzien.²²⁴

Wat de schulden betreft is de vruchtgebruiker normaal gezien niet gehouden tot het betalen van de schulden van het bezwaarde goed. Een uitzondering hierop is wanneer men het vruchtgebruik over een volledig vermogen verkrijgt zoals bij een nalatenschap het geval is. In dat geval zal het vruchtgebruik betrekking hebben op zowel de activa als de passiva die verkregen zijn door de nalatenschap. De vruchtgebruiker zal in dat geval moeten bijdragen in betaling van de schulden van de boedel naar verhouding tot de waarde van zijn vruchtgebruik.²²⁵

²²¹ Art. 3.156 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 400; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 866-867; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 454; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 905+907-908.

²²² Art. 3.156 BW; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 400; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 867; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 454; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 905+907-908; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 433.

²²³ Art. 3.156 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 867; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 455; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 905.

²²⁴ SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 400; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 867.

²²⁵ Art. 3.157 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 867-868; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 400; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 908-909; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 434; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 313.

Afdeling 6. Duur en einde van het vruchtgebruik

101. Tijdelijk karakter - Zoals blijkt uit de essentiële kenmerken van het recht van vruchtgebruik, gaat het om een tijdelijk recht. Dit betekent dat het recht van vruchtgebruik niet eeuwigdurend kan zijn. De duurtijd van het recht van vruchtgebruik kan voor bepaalde duur of onbepaalde duur gesloten worden. Artikel 3.141 BW bepaalt echter wel dat het recht van vruchtgebruik niet onbeperkt mag blijven voortduren en koppelt er dus een maximale duurtijd van 99 jaar aan. De enige uitzondering waarbij een vruchtgebruik langer zou mogen duren dan 99 jaar is wanneer de natuurlijke persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik gevestigd is langer zou leven. Ook voor rechtspersonen werd de maximumduurtijd van het recht van vruchtgebruik op 99 jaar gebracht na de hervorming van het goederenrecht in 2021.²²⁶ Van deze maximumduur van 99 jaar voor het recht van vruchtgebruik kan niet contractueel afgeweken worden aangezien de regels van de duurtijd van dwingend recht zijn.²²⁷

102. Verlenging of hernieuwing - De partijen kunnen in een overeenkomst wel bepalen dat het recht van vruchtgebruik voor bepaalde duur kan worden verlengd of hernieuwd. Er wordt gesproken van een verlenging van het recht van vruchtgebruik wanneer het oorspronkelijke vruchtgebruik behouden blijft maar de duur van het recht van vruchtgebruik zal worden verlengd. Deze verlenging moet zijn overeengekomen door de partijen voor het verstrijken van de oorspronkelijke duurtijd van het recht van vruchtgebruik. Bij deze verlenging moet nog steeds rekening gehouden worden met de maximumduurtijd die artikel 3.141 BW oplegt. De duurtijd van het recht van vruchtgebruik mag dus ook na verlenging niet meer bedragen dan 99 jaar.²²⁸ Bij de hernieuwing van het vruchtgebruik ontstaat er een nieuw recht van vruchtgebruik dat tot stand komt na het verlopen van het oorspronkelijke recht van vruchtgebruik. Een hernieuwing van het recht van vruchtgebruik kan enkel plaatsvinden bij uitdrukkelijk akkoord van de partijen. Een stilzwijgende hernieuwing van het recht

²²⁶ Art. 3.141 BW; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 430; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 63+65; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 155; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 14; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 38; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 265; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 57; WYLLEMAN A., 'Stroomlijning van de duur van zakelijke gebruiksrechten' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?- XLVe Postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, Wolters Kluwer, 2021, (427) 428.

²²⁷ BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 65; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 57; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 414.

²²⁸ Art. 3.141 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 67-68; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 39; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 860; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 197; WYLLEMAN A., 'Stroomlijning van de duur van zakelijke gebruiksrechten' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?- XLVe Postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, Wolters Kluwer, 2021, (427) 428.

van vruchtgebruik kan dus niet plaatsvinden. In geval van hernieuwing is de termijn van het oorspronkelijke vruchtgebruik verstreken of moeten de partijen de bedoeling hebben om een essentieel bestanddeel van de overeenkomst te wijzigen of zelfs een heel nieuwe overeenkomst te doen ontstaan. Wanneer de partijen kiezen voor een hernieuwing van het vruchtgebruik, is het van belang na te gaan welke accessoria verbonden zijn met het oorspronkelijke recht van vruchtgebruik zoals een hypotheek of een pand dat rust op de goederen. Deze accessoria zullen niet automatisch mee overgaan op het nieuwe recht van vruchtgebruik. Wanneer de partijen willen dat deze accessoria verbonden zullen blijven met het nieuwe recht van vruchtgebruik, zullen ze dit moeten overeenkomen in de overeenkomst.²²⁹

103. Persoonsgebonden recht – Einde door overlijden - Ondanks de duurtijd van het recht van vruchtgebruik zowel van bepaalde duur als van onbepaalde duur kan zijn, blijft het een persoonsgebonden recht waarbij de duur van het vruchtgebruik verbonden is aan de levensduur van de persoon. Dit wil zeggen dat het recht van vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker, zelfs wanneer de overeengekomen termijn nog niet verstreken is.²³⁰ Wanneer de vruchtgebruiker zijn recht van vruchtgebruik heeft overgedragen aan een derde, zal dit recht van vruchtgebruik nog steeds eindigen bij het overlijden van de oorspronkelijke vruchtgebruiker.²³¹ Een vruchtgebruik zal dus in principe niet in de nalatenschap van de vruchtgebruiker vallen, aangezien het recht van vruchtgebruik gevestigd is onder ontbindende modaliteit van het overlijden van de vruchtgebruiker. Een uitzondering hier is wel wanneer het vruchtgebruik is doorgegeven aan een derde en deze derde overlijdt voor de oorspronkelijke vruchtgebruiker, dan zal het vruchtgebruik toch overgaan op de erfgenamen van de derde waaraan het vruchtgebruik werd overgedragen door de oorspronkelijke vruchtgebruiker.²³²

104. Vruchtgebruik op het hoofd van een derde - Aangezien het vruchtgebruik een persoonlijk recht is dat eindigt bij overlijden van de titularis van het recht van vruchtgebruik, kan de vraag

²²⁹ Art. 3.141 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 68; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 38; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 860; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P.-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 197.

²³⁰ Art. 3.141 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 63+65; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 79; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 155; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 38; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 113; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 84; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 570; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P.-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 192-193; VERHEYE B., 'Relatieve beëindiging van onroerende beperkte zakelijke rechten', *TPR* 2017, (455) 460.

²³¹ HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 79; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 856; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 114.

²³² SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 809; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 79; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 113-115; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 273; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 570.

gesteld worden of het vruchtgebruik gevestigd kan worden op het hoofd van een derde. Een voorbeeld hiervan is dat X een vruchtgebruik toestaat op zijn goederen aan Y maar dat het niet gevestigd wordt op het hoofd van Y maar wel op het hoofd van Z. Zo is de duur van het vruchtgebruik niet afhankelijk van het leven van Y maar wel van het leven van Z. Er wordt aanvaard dat het vruchtgebruik op het hoofd van een derde wordt toegestaan waardoor het recht van vruchtgebruik toch zou kunnen blijven voortbestaan na het overlijden van de vruchtgebruiker zelf. Dit blijkt uit artikel 3.141 BW dat uitdrukkelijk bepaalt dat het vruchtgebruik pas uitdooft na het overlijden van de persoon op wiens hoofd het vruchtgebruik is gevestigd. Er zijn wel opvattingen die betwijfelen of de wetgever de bedoeling had om deze constructie toe te laten om zo te kunnen zorgen voor een verlenging van het recht van vruchtgebruik. Zo kan er ook geargumenteed worden dat het persoonsgebonden karakter van het recht van vruchtgebruik en de alimentatiefunctie ervan niet toelaten dat het recht van vruchtgebruik op het hoofd van een derde wordt gevestigd. Volgens deze zienswijze zal het recht van vruchtgebruik dus gewoon eindigen wanneer de oorspronkelijke vruchtgebruiker komt te overlijden.²³³

105. Onverdeeld vruchtgebruik - Als het vruchtgebruik betrekking heeft op een onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik moet de aanwasregeling toegepast worden. Wanneer het recht van vruchtgebruik rust op het hoofd van twee of meerdere personen zal bij overlijden van één van deze personen, het gedeelte van het recht van vruchtgebruik aanwassen bij de overlevende vruchtgebruikers naar evenredigheid van hun aandeel. Het aandeel in het vruchtgebruik van de overleden vruchtgebruiker zal zich dus niet bij de blote eigendom voegen.²³⁴ Deze regeling wordt van aanvullend recht beschouwd waardoor er contractueel van kan worden afgeweken door de partijen. De partijen kunnen dus overeenkomen dat het aandeel in het vruchtgebruik van de overleden persoon toch zal uitdoven en door middel van elasticiteit van het eigendomsrecht terug zal keren naar de blote eigenaar.²³⁵

106. Faillissement/ontbinding rechtspersoon - Wanneer de rechtspersoon ophoudt te bestaan door faillissement of ontbinding voor het einde van de overeengekomen duurtijd van het recht van

²³³ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 818-819; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 430-431; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 430-431; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 862-864.

²³⁴ Art. 3.141 BW; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 414-415; WILLEMOT C., 'Tenietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (277) 293; SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, (389) 433-434; BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 188.

²³⁵ SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 814; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 415; BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 188.

vruchtgebruik, zal het recht van vruchtgebruik eveneens eindigen. Het vruchtgebruik in hoofde van een rechtspersoon zal niet eindigen wanneer het gaat om een fusie of splitsing.²³⁶ Naar het oude recht bestond er discussie over het einde van het vruchtgebruik bij rechtspersonen door faillissement. Er ontstond onduidelijkheid over het feit dat het vruchtgebruik moest eindigen bij de beslissing tot faillissement of ontbinding dan wel moest voortduren tot bij de vereffening van de failliete of ontbonden boedel. Wanneer de laatste zienswijze gevolgd zou worden, zou de curator het recht van vruchtgebruik moeten verkopen om over te kunnen gaan tot afsluiting van het faillissement. Om deze moeilijkheden te vermijden, wordt bepaald in artikel 3.141 derde lid BW dat de beslissing tot faillissement of ontbinding zelf het einde van het vruchtgebruik betekent.²³⁷

107. Andere beëindigingsgronden - Naast het overlijden van de vruchtgebruiker kan het recht van vruchtgebruik nog verschillende andere beëindigingsgronden kennen. Zo kan het recht van vruchtgebruik eindigen door de algemene wijze van tenietgaan van zakelijke rechten opgenomen in artikel 3.15 BW. In dit artikel zijn vijf beëindigingen opgenomen: tenietgaan van het recht van een rechtsvoorganger van de titularis van een zakelijk recht, tenietgaan van het voorwerp van het zakelijk recht, tenietgaan van de titel waardoor het zakelijk recht is verkregen, gerechtelijke onteigening van het goed of de afstand van het zakelijk recht.²³⁸ In artikel 3.16 BW worden ook nog bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten opgenomen. Zo zal het vruchtgebruik volgens dit artikel een einde kennen wanneer de duurtijd opgenomen in de overeenkomst of de wettelijke duurtijd verstreken is, door de niet-uitoefening van het zakelijk recht gedurende 30 jaar (= bevrijdende verjaring), door vermenging van de hoedanigheid van zakelijk gerechtigde met de hoedanigheid van degene die het zakelijk recht heeft toegestaan en de vervallenverklaring uitgesproken door de rechter.²³⁹

²³⁶ Art. 3.141 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 63; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 155; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 14; CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, (35) 38; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 265; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 193.

²³⁷ Art. 3.141 lid 3 BW; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 572-573; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 858; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 193; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 414; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 812-813.

²³⁸ Art. 3.15 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 893; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 434; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 313; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 427; WILLEMOT C., 'Tienietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintnissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (277) 280-287; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 22.

²³⁹ Art. 3.16 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 893; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 434; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 313; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 427; WILLEMOT C., 'Tienietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintnissen- en goederenrecht*,

108. Omzetting - Er bestaat ook nog een specifieke manier waarbij het recht van vruchtgebruik zal eindigen, namelijk de omzetting van het vruchtgebruik. Dit recht van omzetting is opgenomen in artikel 3.161 BW en kan enkel gevorderd worden door de blote eigenaar of vruchtgebruiker wanneer het gaat om een wettelijk verkregen vruchtgebruik. De omzetting kan geheel of gedeeltelijk gevorderd en toegestaan worden door de rechter. De omzetting gebeurt hetzij in de volle eigendom van goederen die met vruchtgebruik zijn belast, hetzij in een geldsom of in een gewaarborgde en geïndexeerde rente. Het recht om omzetting te vorderen is een persoonlijk recht en kan dus niet worden overgedragen aan een derde.²⁴⁰

Wolters Kluwer, 2022, (277) 280-281+287-289; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 22.

²⁴⁰ Art. 3.161 BW; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (411) 437; WILLEMOT C., 'Tenietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (277) 294; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 22-23; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 118; BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDE T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 208-209. VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 337-339.

Deel III. Verhuur door de vruchtgebruiker

Afdeling 1. Heeft de vruchtgebruiker de bevoegdheid om het bezwaarde goed te verhuren?

109. Inleiding - Om te bepalen of de vruchtgebruiker de bevoegdheid heeft om het bezwaarde goed te verhuren, dient opnieuw gekeken te worden naar de bevoegdheden die een vruchtgebruiker heeft ten aanzien van het bezwaarde goed.

110. Bevoegdheden vruchtgebruiker - Een vruchtgebruiker beschikt zoals we in een eerder hoofdstuk hebben gezien over een exclusieve gebruiksbevoegdheid waardoor deze het recht heeft om het bezwaarde goed te gebruiken binnen de grenzen van zijn recht, met andere woorden als redelijk en voorzichtig persoon en met eerbiediging van de bestemming van het bezwaarde goed. Zo zal de vruchtgebruiker een bezwaard onroerend goed niet enkel kunnen bewonen maar eveneens kunnen verbeteren door er bouwwerken op aan te brengen.²⁴¹ Daarnaast heeft de vruchtgebruiker ook de genotsbevoegdheid van het bezwaarde goed waardoor hij kan genieten van de vruchten die dit goed voortbrengt gedurende het recht van vruchtgebruik.²⁴² De beschikkingsbevoegdheid van de vruchtgebruiker kan dan weer eerder als beperkt omschreven worden. De vruchtgebruiker heeft het recht om binnen de grenzen van zijn recht te beschikken over het bezwaarde goed. Zo zou hij op het bezwaarde goed een ondervruchtgebruik of erfdienstbaarheid kunnen vestigen waarbij aan dit vruchtgebruik of deze erfdienstbaarheid niet meer rechten worden toegekend dan de vruchtgebruiker zelf bij zijn recht van vruchtgebruik bezit. De vruchtgebruiker heeft echter in principe geen bevoegdheden om het bezwaarde goed te vervreemden aan een derde aangezien dit buiten de grenzen van zijn recht zou treden en in zou gaan tegen de restitutieverplichting die op hem rust.²⁴³

111. Beheersbevoegdheid van de vruchtgebruiker - Niet enkel het stellen van materiële daden kunnen ondergebracht worden onder de gebruiksbevoegdheid van de vruchtgebruiker maar ook het stellen van daden van beheer valt onder deze gebruiksbevoegdheid en komt exclusief toe aan de vruchtgebruiker. Deze bevoegdheid kwam onder het oude recht al toe aan de vruchtgebruiker en blijft een belangrijke bevoegdheid onder het huidige recht van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.²⁴⁴ Volgens Isabelle Durant kunnen daden van beheer gedefinieerd worden als handelingen

²⁴¹ Art. 3.143 BW; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 41; SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 52; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 704+708-709; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 120-121; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 57; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156-157.

²⁴² Art 3. 146 BW; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 704; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 123; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 153; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15-16.

²⁴³ SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 54-56; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 728; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 123; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 17; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 100.

²⁴⁴ Art. 595 oud BW; Art. 3.145 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 199; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT

die tot doel hebben het bezwaarde goed op een bepaalde manier te ontwikkelen en zo de waarde ervan te verhogen en waaruit periodiek voordeel gehaald kan worden. Zoals eerder aangehaald kan de vruchtgebruiker zo tijdens zijn recht van vruchtgebruik een onroerend goed bewonen, verbeteren of er zelfs gebruiksrechten aan derden op toestaan, verlengen of hernieuwen.²⁴⁵ De vruchtgebruiker beschikt over het recht om het bezwaarde goed te gebruiken maar is hier in principe niet toe verplicht en kan er dus voor kiezen het goed niet te gebruiken. Aangezien voor de instandhouding en het onderhoud van het bezwaarde goed het gebruik noodzakelijk is, kan het voor de vruchtgebruiker toch een plicht zijn om in het gebruik van het bezwaarde goed te voorzien. Hierbij is het niet vereist dat hij zelf het bezwaarde goed zal gebruiken. De vruchtgebruiker kan er dus voor kiezen het bezwaarde goed zelf in gebruik te nemen dan wel het gebruik toe te kennen aan een derde door het bezwaarde goed te verhuren of te verpachten.²⁴⁶

112. Verhuur door de vruchtgebruiker - De vruchtgebruiker heeft dus gedurende zijn recht van vruchtgebruik, net zoals in het oude recht, exclusief de bevoegdheid om daden van beheer te stellen. Artikel 3.145 BW bepaalt dat de vruchtgebruiker gebruiksrechten aan derden kan toestaan, verlengen of hernieuwen. Hier kan dus een verschil opgemerkt worden met het oude recht aangezien artikel 595 oud BW enkel sprak van het aangaan van pacht- en huurovereenkomst en niet over gebruiksrechten in het algemeen zoals het nieuwe recht bepaalt. Dat een vruchtgebruiker het bezwaarde goed mag verhuren blijft dus zowel naar oud als nieuw recht gelden. Onder verhuren van het bezwaarde goed kunnen alle soorten huur verstaan worden. Zo kan het gaan om een huurovereenkomst naar gemeen recht maar ook naar woninghuur of handelshuur. Zelfs een pachtovereenkomst kan aangegaan worden door de vruchtgebruiker. De duur van deze huurovereenkomst mag echter niet langer zijn dan de duur van het recht van vruchtgebruik dat de vruchtgebruiker bezit aangezien hij niet meer rechten kan toekennen dan hij zelf heeft. Zowel roerende goederen als onroerende goederen komen in aanmerking om te verhuren voor zover de bestemming van het goed gerespecteerd wordt. Wanneer er een miskening is van de bestemming van het goed, gebeurt de verhuring door de vruchtgebruiker onbevoegd en gaat het dus om een onbevoegde verhuring waardoor de huurovereenkomst niet tegenstelbaar zal zijn aan de blote eigenaar.²⁴⁷

V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 303; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D., *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 75; BERNARD N., *Le droit des biens. Après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 504; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 41; QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 100; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 547; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91.

²⁴⁵ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 303-304; ANA E-D., *L'usufruit réformé: Quel impact a eu la réforme du droit des biens dans les rapports qu'entretiennent l'usufruitier et le nu-propriétaire et quels ont été les apports en termes des droits et des obligations?*, Masterproef UCLouvain, 2023, 21, <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:42432>; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15.

²⁴⁶ SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 53; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 704-705+708.

²⁴⁷ DE WITTE D., *Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker van een onroerend goed*, Masterproef UGent, 2011, 94, https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/787/035/RUG01-001787035_2012_0001_AC.pdf; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 304; HERBOTS B.J. en LERNOUET M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 58; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu,

Het aangaan van een overeenkomst met een derde doet de vruchtgebruiker in eigen naam en niet als vertegenwoordiger van de blote eigenaar. De vruchtgebruiker zal dus optreden als verhuurder in deze rechtsverhouding ook al is hij geen volledige eigenaar van het bezwaarde goed. De blote eigenaar zal slechts een derde zijn ten aanzien van de huurovereenkomst waardoor hij in principe ook niet gebonden is door deze overeenkomst en deze dus ook niet kan opzeggen.²⁴⁸

113. Toestemming blote eigenaar - De vraag rijst dan of de blote eigenaar er helemaal niks tegen in kan brengen dat de vruchtgebruiker in principe de bevoegdheid heeft om het bezwaarde goed te verhuren. Vooreerst is het belangrijk op te merken dat het gebruiksrecht van de vruchtgebruiker wel gemoduleerd zou kunnen worden in een overeenkomst. Hierin kan de blote eigenaar dus aangeven dat het niet toegelaten is voor de vruchtgebruiker om persoonlijke rechten zoals huur toe te kennen op het bezwaarde goed aan derden of dat dit enkel toegelaten is wanneer de blote eigenaar in zijn toestemming voorziet. Zo kan er bijvoorbeeld in een overeenkomst opgenomen worden dat gebruiksrechten mogen worden toegekend met een beperking in tijd van bijvoorbeeld twee jaar. De vruchtgebruiker zal dan niet langer kunnen verhuren dan deze twee jaar. Doet hij dit toch dan zal het toegekende gebruiksrecht niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar.²⁴⁹ Wanneer de beheersbevoegdheid van de vruchtgebruiker niet gemoduleerd wordt in de overeenkomst met de blote eigenaar, behoudt de vruchtgebruiker dus exclusief het recht om daden van beheer te stellen gedurende zijn recht van vruchtgebruik. Gezien het om een exclusief recht gaat van de vruchtgebruiker, heeft de blote eigenaar geen recht om daden van beheer te stellen gedurende het recht van vruchtgebruik waardoor de toestemming van de blote eigenaar voor het stellen van deze daden van beheer dan ook niet vereist is. De vruchtgebruiker kan dus vrij een huurovereenkomst naar gemeen recht, woninghuur of handelshuur aangaan met betrekking tot het bezwaarde goed zonder dat de blote eigenaar hier zijn toestemming voor moet geven.²⁵⁰ Wel kan ervoor gekozen worden om de blote eigenaar toch te betrekken bij deze huurovereenkomst door hem mee te laten ondertekenen en zo zijn akkoord vast te leggen. Zo kan er meer zekerheid geboden worden aan de

1998, 178+199; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876-877; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 76; VERBEKE A.-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 154; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 41; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91; VERBEKE A.-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 154+160-161; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 122.

²⁴⁸ HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 58; DE WITTE D., *Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker van een onroerend goed*, Masterproef UGent, 2011, 94, https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/787/035/RUG01-001787035_2012_0001_AC.pdf; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 42; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 60; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 711-713; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 579.

²⁴⁹ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; DEGEEST G., 'Kwalificatie van zakelijke gebruiksrechten: opstal, erfpacht en vruchtgebruik' in VERBEKE A.-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2019-2020*, Intersentia, 2020 (77) 148; SAGAERT V. en VERBEKE A.-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 81; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 710+719-720.

²⁵⁰ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 76; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 42.

huurder aangezien hij dan ook een overeenkomst heeft met de blote eigenaar en niet alleen met de vruchtgebruiker zodat de volledige huur gerespecteerd zal moeten worden.²⁵¹

114. Rechtsvergelijking – Er kan een verschilpunt opgemerkt worden in het Franse recht rond de bevoegdheid van de vruchtgebruiker om het bezwaarde goed te verhuren. Naar het Franse recht heeft de vruchtgebruiker eveneens de gebruiksbevoegdheid waarbij hij het recht heeft om het bezwaarde goed zelf te gebruiken of het goed te verhuren aan een derde. In het Franse recht wordt er wel een onderscheid gemaakt tussen de verschillende soorten huurovereenkomsten die aangegaan kunnen worden door de vruchtgebruiker met een derde. Zo kan de vruchtgebruiker vrij een huurovereenkomst naar gemeen recht of een woninghuurovereenkomst aangaan met een derde zonder dat hiervoor de toestemming van de blote eigenaar is vereist. Voor deze overeenkomsten is er dus geen verschil met de Belgische wetgeving. Waar wel een verschil met de Belgische wetgeving opgemerkt dient te worden is bij het aangaan van een handelshuurovereenkomst. Hierbij is namelijk wel de toestemming van de blote eigenaar vereist alvorens de vruchtgebruiker een handelshuurovereenkomst kan sluiten. Wanneer de blote eigenaar deze toestemming niet verleent, kan de vruchtgebruiker een machtiging bekomen van de rechter om toch een handelshuurovereenkomst te mogen toestaan zonder deze toestemming. Wanneer er een handelshuurovereenkomst wordt gesloten zonder de toestemming van de blote eigenaar of de machtiging van de rechter, zal deze overeenkomst nietig zijn. Deze regeling werd door de wetgever opgemaakt ter bescherming van de blote eigenaar aangezien er specifieke regels gelden rond de hernieuwing van de handelshuur die nadelig zouden kunnen zijn voor een blote eigenaar als hij zomaar de huur zou moeten respecteren aan het einde van het recht van vruchtgebruik.²⁵²

In het voorstel om de wetgeving rond het goederenrecht in Frankrijk te veranderen, ligt er een herwerking van artikel 595 Code Civil klaar. In deze herwerking wijken ze niet af van wat er eerder bepaald is rond het sluiten van handelshuurovereenkomsten door een vruchtgebruiker. Artikel 583 Avant-projet Capitant bepaalt dus dat de toestemming van de blote eigenaar vereist blijft voor het aangaan van een handelshuurovereenkomst met een derde door de vruchtgebruiker. De wetgever rechtvaardigt dit onderscheid in het ontwerp tot hervorming door te stellen dat de last van een handelshuurovereenkomst zwaarder zou zijn dan een andere huurovereenkomst.²⁵³

²⁵¹ MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 98-99; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 61; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879.

²⁵² Art. 595 CC; Cass. 8 avril 2021, 20-18.327; DRUFFIN-BRICCA S., *Droit des biens*, Gualino, 2024, 228; TERRE F., SIMLER P. en FORTI V., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 821-822; SCHILLER S. en KILGUS N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 206-207; GRIMALDI C., *Droit des biens*, LGDJ, 2024, 380-381; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 636-639+641; MEMETEAU G., *Droit des biens*, Bruylant, 2019, 199-201; DRUFFIN-BRICCA S., *L'essentiel du droit des biens*, Gualino, 2024, 147-148; LEYRAT H., *Usufruit, gestion de patrimoine et pratique notariale*, Defrénois, 2024, 123+136-137; ZENATI F., 'Baux passés par l'usufruitier', *RTD Civ.* 1996, (941) 941; DEPADT-SEBAG V., 'L'usufruit temporaire des personnes physiques', *RTD Civ.* 2010, (669) 675.

²⁵³ Art. 595 CC; Art. 583 Avant-projet Capitant; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 262; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 641.

Afdeling 2. Wat gebeurt er met de huur wanneer het vruchtgebruik ten einde komt?

115. Inleiding - Aangezien de vruchtgebruiker zowel onder het oude recht als onder het nieuwe recht van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek gedurende het recht van vruchtgebruik bevoegd is om exclusief daden van beheer te stellen en dus het bezwaarde goed zou kunnen verhuren zonder dat hiervoor toestemming van de blote eigenaar vereist is, is het van belang te kijken wat de gevolgen zijn van deze verhuring door de vruchtgebruiker aan het einde van het recht van vruchtgebruik. De vruchtgebruiker sluit de huurovereenkomst met een derde in eigen naam en niet als vertegenwoordiger van de blote eigenaar. Dit wil zeggen dat de rechten en verplichtingen die uit de huurovereenkomst voortvloeien gedurende het recht van vruchtgebruik enkel gelden tussen de huurder en de vruchtgebruiker. De blote eigenaar zal dus in principe geen partij zijn bij de aangegane huurovereenkomst maar zal slechts een derde zijn bij de overeenkomst tussen de huurder en de vruchtgebruiker.²⁵⁴ Dit heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst gesloten door de vruchtgebruiker met een derde door de blote eigenaar gerespecteerd dient te worden zeker gedurende het recht van vruchtgebruik. In principe zal de blote eigenaar dus ook niet kunnen overgaan tot opzegging van de huurovereenkomst die aangegaan is door de vruchtgebruiker. Wanneer deze toch probeert de huurovereenkomst op te zeggen, zal deze opzegging geen uitwerking krijgen.²⁵⁵

Omdat het recht van vruchtgebruik een tijdelijk en persoonlijk recht is, rijst de vraag wat er zal gebeuren met de huurovereenkomst tussen de vruchtgebruiker en de derde wanneer er een einde komt aan het recht van vruchtgebruik door het verstrijken van de bepaalde termijn of door het overlijden van de vruchtgebruiker. Aan het einde van het vruchtgebruik zal de blote eigenaar immers opnieuw volledige eigenaar worden van het bezwaarde goed en aangezien deze geen partij was bij de overeenkomst tussen de vruchtgebruiker en de derde dient er gekeken te worden wat het gevolg is voor deze huurovereenkomst bij het einde van het vruchtgebruik.

In dit hoofdstuk zullen dus de gevolgen voor de huurovereenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik besproken worden. Hierbij wordt er gekeken naar de situatie die het oude recht nog voorschreef en zal er een vergelijking gemaakt worden met de situatie naar het recht opgenomen in het nieuw Burgerlijk Wetboek. Tot slot wordt er gekeken naar de toepassing in de tijd en wordt er een analyse gemaakt van wanneer het oude recht van toepassing zal zijn en wanneer we een beroep mogen doen op het recht uit het nieuw Burgerlijk Wetboek.

²⁵⁴ DE WITTE D., *Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker van een onroerend goed*, Masterproef UGent, 2011, 94, https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/787/035/RUG01-001787035_2012_0001_AC.pdf; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 58; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 41-42.

²⁵⁵ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 76; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 42.

A. Situatie naar het oude recht

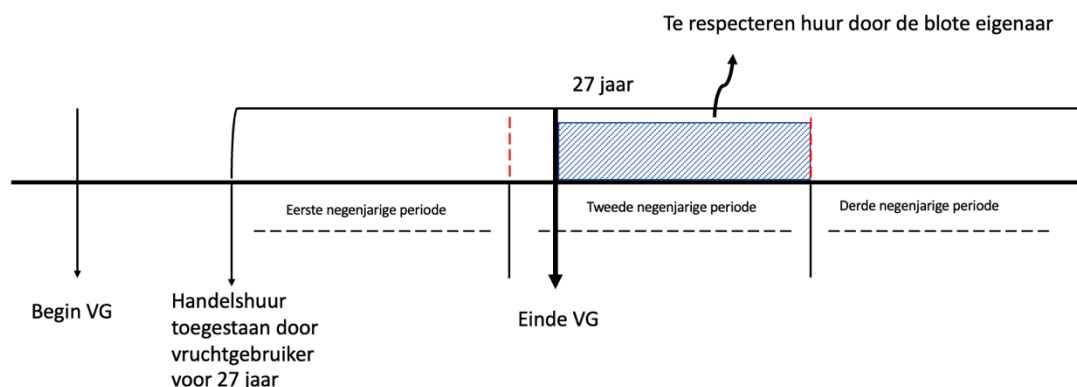
116. Regeling oud Burgerlijk Wetboek - Voor de inwerkingtreding van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek werd de situatie van verhuur door de vruchtgebruiker geregeld door artikel 595 tweede lid van het oud Burgerlijk Wetboek. De gevolgen van verhuur door een vruchtgebruiker verdiende aandacht van de wetgever aangezien er zonder deze regeling gesteld zou kunnen worden dat een huurovereenkomst beperkt zou zijn tot de duurtijd van het recht van vruchtgebruik en dus zou eindigen wanneer het recht van vruchtgebruik ten einde komt door bijvoorbeeld het overlijden van de vruchtgebruiker of het verstrijken van de termijn. Dit volgt vooreerst uit de kenmerken van het recht van vruchtgebruik die bepalen dat een vruchtgebruik een tijdelijk recht is met een persoonsgebonden karakter en daarnaast volgt dit uit het algemeen principe dat de vruchtgebruiker niet meer rechten kan overdragen dan dat hij zelf heeft. Dit wil zeggen dat de vruchtgebruiker dan slechts rechten zou kunnen verlenen aan een derde voor de periode waarin hij zelf die rechten had en dat deze rechten ook niet zullen overgaan op de erfgenamen door het persoonsgebonden karakter van het vruchtgebruik. Indien er geen regeling werd getroffen door de wetgever, zou dit als gevolg hebben dat de toegekende rechten door de vruchtgebruiker ook niet tegenwerpelijk zouden zijn aan de blote eigenaar aangezien deze geen partij is bij de overeenkomst. Deze situatie zou zeer oninteressant zijn voor een huurder om een huurovereenkomst te sluiten met een vruchtgebruiker omdat er dan telkens onzekerheid zou bestaan over de duurtijd van deze huurovereenkomst aangezien deze dan zou eindigen samen met het einde van het recht van vruchtgebruik ook al zou de afgesproken huurtermijn nog niet verstreken zijn. Ook voor de vruchtgebruiker en de blote eigenaar is deze situatie niet interessant omdat deze situatie zou kunnen leiden tot onbruik van het bezwaarde goed en de mogelijkheid om het goed te laten opbrengen ook zou verkleinen.²⁵⁶

117. Uitzondering *nemo plus iuris*-regel - Voor deze ongunstige situatie voorziet de wetgever met artikel 595 oud Burgerlijk Wetboek in een uitzondering op de *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet*-regel om zo de verhuur door een vruchtgebruiker aantrekkelijker te maken zodat het niet enkel bij een recht zou blijven maar ook in de praktijk tot de mogelijkheden zou behoren. Artikel 595 tweede lid oud BW bepaalt dat de huurovereenkomst niet meer automatisch een einde zal kennen wanneer het recht van vruchtgebruik ophoudt te bestaan maar dat de blote eigenaar, die van rechtswege verhuurder zal worden aan het einde van het recht van vruchtgebruik, de lopende huurovereenkomst voor een zekere termijn zal moeten respecteren.²⁵⁷ De termijn die voor de blote

²⁵⁶ Art. 617 oud BW; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 43; QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 100; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 21; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 60; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 154-155; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 164; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 296.

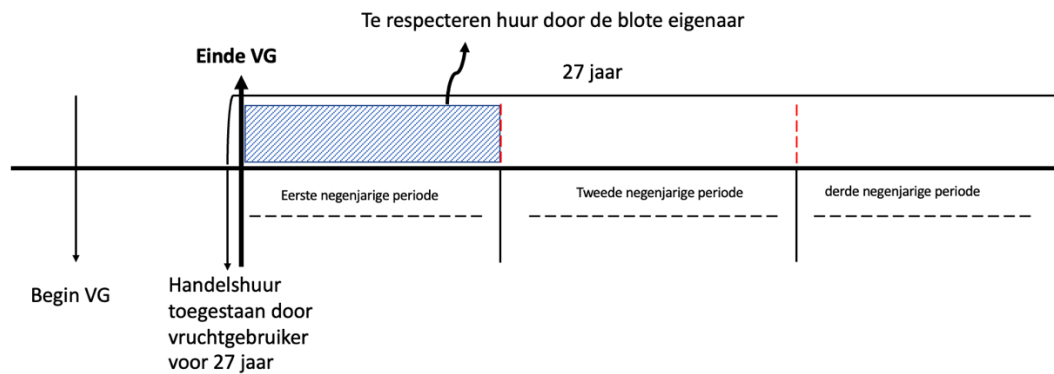
²⁵⁷ Art. 595 oud BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 273; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 154-156; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 21; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60-61; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1498-1499; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 164; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 43-44; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 547.

eigenaar na het einde van het recht van vruchtgebruik verbindend zal zijn, hangt af van de duurtijd van de huurovereenkomst maar zal vaak niet de gehele lopende huurtijd bedragen aangezien dit onredelijk zou kunnen zijn omdat huur verleend kan worden voor lange periodes. Wanneer het gaat om een huurovereenkomst die niet langer duurt dan negen jaar, zal de blote eigenaar wel deze gehele huurovereenkomst dienen te respecteren wanneer de huur uitvoering had voor het einde van het vruchtgebruik. Voor huurovereenkomsten aangegaan voor een langere duurtijd dan negen jaar, dient de huur fictief ingedeeld te worden in periodes van negen jaar. De blote eigenaar zal de huurovereenkomst met een duurtijd van langer dan negen jaar dan moeten respecteren voor de overblijvende termijn van de eerste periode van negen jaar wanneer de huurder zich nog in die eerste negenjarige periode van de huurovereenkomst bevindt. Wanneer de huurder zich al in de tweede negenjarige periode van de huurovereenkomst bevindt, zal deze ook slechts verbindend zijn voor de resterende termijn van die tweede negenjarige periode. De blote eigenaar zal de huurovereenkomst die al uitwerking kreeg voor het einde van het recht van vruchtgebruik dus moeten respecteren voor een maximale periode van negen jaar ook al kent de huurovereenkomst een langere termijn. Indien de huurovereenkomst nog geen uitwerking heeft gekregen voor het einde van het recht van vruchtgebruik, zal de blote eigenaar deze ook niet moeten eerbiedigen en zal de huurovereenkomst geen uitwerking krijgen. Wanneer bijvoorbeeld een handelshuurovereenkomst werd aangegaan voor 27 jaar en de vruchtgebruiker overlijdt na tien jaar dan bevindt men zich in de tweede negenjarige periode van de huur en zal de handelshuurovereenkomst door de blote eigenaar moeten worden gerespecteerd tot het einde van deze tweede negenjarige periode, in dit voorbeeld dus nog acht jaar (figuur 1). Wanneer de vruchtgebruiker komt te overlijden één dag na het aangaan van de huurovereenkomst dan bevindt de huurder zich pas in de eerste negenjarige periode en zal de blote eigenaar de huur voor die eerste negenjarige periode dienen te respecteren in plaats van voor de resterende 27 jaar (figuur 2).²⁵⁸



Figuur 1

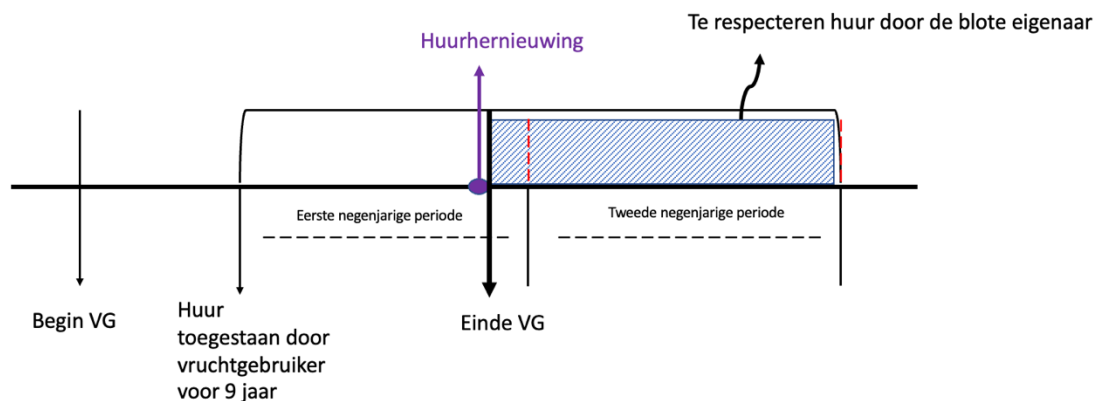
²⁵⁸ Art 595 oud BW; Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1, 133; Cass. 30 april 2004, C.01.0591.F/1; Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N; VERBEKE A.-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 155; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 22+178-179; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60-61; DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 43; 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) 126; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 60-63; CARLIER P. en VERHEYDEN K., *Vruchtgebruik*, Standaard uitgeverij, 2018, 164-165; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 297.



Figuur 2

118. Huurhernieuwing - Een uitzondering op het feit dat de blote eigenaar slechts voor de resterende negenjarige periode gebonden kan zijn door de huurovereenkomst aangegaan door een vruchtgebruiker is de zogenaamde huurhernieuwing. Een vruchtgebruiker zou een huurhernieuwing kunnen toestaan en deze zal opnieuw tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar voor zover ze niet meer dan drie jaar (voor landeigendommen) of twee jaar (voor huizen) voor het eindigen van de lopende huur is toegestaan. In geval van een huurhernieuwing zou de blote eigenaar dus gebonden kunnen zijn voor een langere periode dan negen jaar aan de huurovereenkomst bij het einde van het vruchtgebruik. Wanneer de vruchtgebruiker dus een huur van negen jaar heeft toegestaan en daarna een huurhernieuwing toestaat van negen jaar twee jaar voor het einde van de lopende termijn van de huur en een week later overlijdt de vruchtgebruiker, dan zal de blote eigenaar de huur nog elf jaar dienen te respecteren (figuur 3). Wanneer de huurhernieuwing meer dan drie jaar of respectievelijk twee jaar is toegekend, zal de huurhernieuwing alsnog tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar wanneer er een begin van uitvoering van de huurhernieuwing bestaat voor het einde van het vruchtgebruik. Wanneer in dit laatste geval geen begin van uitvoering bestaat van de huurhernieuwing dan zal deze hernieuwing van de huur nietig zijn en dus niet tegenwerpelijk aan de blote eigenaar. Artikel 595 lid 3 oud BW spreekt enkel over het toestaan van huurhernieuwingen maar onder dit artikel zouden ook huurverlengingen verstaan kunnen worden.²⁵⁹

²⁵⁹ Art. 595 lid 3 oud BW; Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 46; DE WULF C., *Het opstellen van notariële akten*, Wolters Kluwer, 2007, 10-11; CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 717; VANDENBERGHE H., 'Aktuele problemen van het vruchtgebruik', *TPR* 1983, (53) 71; CARLIER P. en VERHEYDEN K., *Vruchtgebruik*, Standaard uitgeverij, 2018, 166; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 60-63; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 155-156; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 298.



Figuur 3

119. Bepalingen Handelshuurwet - Artikel 13 van de Handelshuurwet geeft de huurder het recht om voor alle andere personen de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst te verkrijgen zodat hij zijn handel verder kan zetten. Deze hernieuwing kan door de verhuurder normaal gezien niet zomaar geweigerd worden. Artikel 16 van de Handelshuurwet voorziet in een regeling wanneer de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst geweigerd kan worden door de verhuurder. Artikel 16 III van de Handelshuurwet voorziet dat de blote eigenaar zich kan verzetten tegen een hernieuwing van de handelshuur wanneer deze zonder zijn tussenkomst is verleend indien zij het vrij beheer over hun goederen herkegen hebben, dus bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Wanneer de blote eigenaar dus verhuurder wordt aan het einde van het recht van vruchtgebruik, kan hij zich verzetten tegen de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. De blote eigenaar kan zich echter niet verzetten wanneer de hernieuwing van de handelshuur is toegekend, ook al werd dat gedaan zonder zijn toestemming, binnen de twee jaar voor het einde van de lopende handelshuurovereenkomst. Artikel 16 III van de Handelshuurwet blijft dan buiten toepassing aangezien de blote eigenaar op het moment van de hernieuwing nog niet het vrije beheer van zijn goederen heeft herkegen.²⁶⁰

120. Noodzakelijke vereiste van vaste dagtekening - Voor de toepassing van artikel 595 oud Burgerlijk Wetboek is het noodzakelijk dat de huurovereenkomst vaste dagtekening heeft verkregen. Indien dit niet het geval is, zal de huurovereenkomst niet tegenwerpbaar zijn aan de blote eigenaar en kan de huurder onmiddellijk worden uitgezet door de blote eigenaar aan het einde van het vruchtgebruik. Voor huurovereenkomsten langer dan negen jaar is het naast de vaste dagtekening ook vereist dat het is overgeschreven op het hypotheekkantoor om tegenwerpbaar te zijn aan de blote eigenaar.²⁶¹

²⁶⁰ Art. 13 Handelshuurwet; Art. 16, III Handelshuurwet; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 22; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 157; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 60; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 301.

²⁶¹ VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 156; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 22+179+199-200; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 877; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 22+179+200.

121. Bedrieglijk opzet - Wanneer een huurovereenkomst gesloten werd tussen de vruchtgebruiker en de huurder enkel en alleen om de blote eigenaar te benadelen, zal ook deze huurovereenkomst niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar ook al heeft de huurovereenkomst vaste dagtekening. De huurovereenkomst aangegaan met bedrieglijk opzet zal nietig zijn wanneer de huurder heeft deelgenomen aan dit bedrieglijk opzet. Het bedrieglijk opzet kan uit interne of externe elementen uit de huurovereenkomst afgeleid worden. Een voorbeeld van een huurovereenkomst gesloten met bedrieglijk opzet is wanneer er een clause is opgenomen in de huurovereenkomst die bepaalt dat de huurovereenkomst pas uitwerking zal krijgen bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Het sluiten van een huurovereenkomst terwijl de vruchtgebruiker hoogbejaard is of ernstig ziek, kan ook vallen onder deze bedrieglijke benadeling waardoor de huurovereenkomst niet tegenwerpelijk zal zijn aan de blote eigenaar.²⁶²

122. Algemene en bijzondere rechtsopvolging - Wat gebeurt er met de huurovereenkomst wanneer de blote eigenaar ook de algemene rechtsopvolger van de vruchtgebruiker is? Dient de blote eigenaar, die algemene rechtsopvolger is, de huurovereenkomst dan ook te respecteren onder artikel 595 oud BW? Hier wordt bepaald dat ook de erfgenaam van de vruchtgebruiker zich op artikel 595 oud BW kan beroepen en de lopende huur slechts dient te respecteren volgens de regels hierin opgenomen. Bij de bijzondere rechtsopvolging kan ook geargumenteed worden dat de rechtsverkrijger zich moet kunnen beroepen op minstens een evenwaardige bescherming als de blote eigenaar.²⁶³

123. Beëindiging van rechtswege - Belangrijk is dat deze huur van rechtswege een einde zal kennen na deze periode van negen jaar wanneer de blote eigenaar zich op artikel 595 oud Burgerlijk Wetboek zal beroepen via een vordering tot inkorting. Hoewel de blote eigenaar, die verhuurder is geworden na het einde van het recht van vruchtgebruik, onderworpen is aan de geldende huurwetgevingen, zullen deze huurwetgevingen niet van toepassing zijn als het gaat over de wijze van beëindiging van de huurovereenkomst die aangegaan werd door de vruchtgebruiker. Opzegtermijnen die opgenomen zijn in de geldende huurwetgevingen zullen dus geen uitwerking krijgen in geval de huurovereenkomst werd aangegaan door een vruchtgebruiker en verder gezet wordt door de blote eigenaar na het einde van het recht van vruchtgebruik met toepassing van artikel 595 tweede lid oud BW. Dit oordeelt ook het Hof van Cassatie door te oordelen dat de blote eigenaar "niet gebonden is door de grond- en vormvoorwaarden die de pachtwet voor de opzegging door de verpachter bepaalt en zonder dat de pachter zich daartegen kan verzetten op grond van artikel 4 van de pachtwet". Hier wordt dus bepaald dat artikel 595 oud BW primeert op de regelgeving opgenomen in de huurwetgeving rond de beëindiging en de opzegging van een huurovereenkomst. Enkel de blote eigenaar heeft het recht om zich op artikel 595 oud BW te beroepen maar is hiertoe

²⁶² DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 46-47; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 156-157; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 23; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R., 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1502; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 62; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 104-105; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 718; VANDENBERGHE H., 'Aktuele problemen van het vruchtgebruik', *TPR* 1983, (53) 71.

²⁶³ Cass. 16 oktober 2014, C.12.0406.F; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 159; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 24; DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017, 302.

niet verplicht dus hij kan er ook voor kiezen om de huur gewoon verder te zetten. De huurder en de vruchtgebruiker kunnen dit artikel niet invoeren om een verlaging van de huurovereenkomst te verkrijgen. Het feit dat de blote eigenaar niet gehouden is aan de opzeggingsverplichtingen opgenomen in de huurwetgeving, wil niet zeggen dat hij de huurder niet best in kennis stelt van het einde van het vruchtgebruik en de veranderende rechtspositie. Op deze manier zal het voor de huurder ook duidelijk zijn dat de blote eigenaar nu de verhuurder is en dat de duurtijd van zijn huurovereenkomst beperkter gerespecteerd kan worden wanneer de blote eigenaar beroep doet op zijn recht tot inkorting. Door een kennisgeving aan de huurder zal ook het risico tot stilzwijgende wederinhuring vervallen ook al is Carette van mening dat de huurder in dit geval geen beroep kan doen op de stilzwijgende wederinhuring.²⁶⁴ Het standpunt uitgaande van het Hof van Cassatie, werd niet discriminatoir bevonden door het arbitragehof in een arrest van 4 mei 2005. Het verschil in behandeling van een huurder die een huurovereenkomst afsluit met een vruchtgebruiker of met een volle eigenaar schendt het gelijkheidsbeginsel opgenomen in artikel 10 en 11 van de Grondwet dus niet.²⁶⁵

Bovenstaande alinea heeft betrekking op huurovereenkomsten toegestaan door de vruchtgebruiker voor een duurtijd van langer dan negen jaar. Wanneer er door de vruchtgebruiker een huur werd toegestaan die minder dan negen jaar bedraagt, zou de blote eigenaar bij het einde van het recht van vruchtgebruik deze gehele huurovereenkomst moeten respecteren. In dat geval rijst de vraag of ook hier de opzegtermijnen opgenomen in de huurwetgevingen buiten toepassing mogen worden gelaten bij de beëindiging van de huur door de blote eigenaar. Hier zou de redenering van het Hof van Cassatie dat opzegtermijnen opgenomen in de geldende huurwetgevingen niet van toepassing zijn, doorgetrokken kunnen worden.²⁶⁶

124. Verhaal door de huurder - Artikel 595 tweede lid oud BW geeft de blote eigenaar dus de mogelijkheid om een huurovereenkomst gesloten door een vruchtgebruiker eerder te doen eindigen bij het einde van het vruchtgebruik. De vraag is dan of de huurder verhaal zou kunnen uitoefenen tegen de vruchtgebruiker of diens erfgenamen wanneer de huur vroeger wordt beëindigd door de blote eigenaar? Hierover bestond onenigheid in de rechtsleer. De ene strekking gaat uit van het

²⁶⁴ Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1, 133-134; Cass. 30 april 2004, C.01.0591.F/1; Cass. 17 oktober 2005, C.01.0591.F/1; Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 24; DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 44; 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) 125-128; QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 103-104; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 716; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 157-158; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1500.

²⁶⁵ Arbitragehof 4 mei 2005, 85/2005, 2999; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 548; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 61; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 158; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 61; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1500-1501.

²⁶⁶ Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1, 133-134; Cass. 30 april 2004, C.01.0591.F/1; Cass. 17 oktober 2005, C.01.0591.F/1; Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 24; 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) 125-128; QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 103-104.

principe dat de huurder geen recht heeft op een vergoeding tenzij deze er bij de contractsluiting in kon geloven dat hij met de eigenaar contracteerde. Andere auteurs zijn de mening gediend dat de uitgezette huurder het recht heeft op een vergoeding van de vruchtgebruiker of diens erfgenamen tenzij de huurder wist of behoorde te weten dat de verhuurder niet de volle eigenaar was en er dus een risico was tot inkorting. Het lijkt verdedigbaar dat de huurder geen recht heeft op een vergoeding tenzij deze te goeder trouw ervan uitging dat hij een overeenkomst had gesloten met de blote eigenaar aangezien de huurder in dat geval niet kon weten dat er een risico bestond op een verkorting van de duurtijd van zijn huurovereenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik.²⁶⁷

125. Uitsluiting van roerende goederen - Tot slot is het ook belangrijk om op te merken dat artikel 595 tweede lid oud Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op roerende goederen maar enkel op onroerende goederen. De huurder zou dus niet kunnen genieten van de bescherming die artikel 595 tweede lid oud Burgerlijk Wetboek biedt aangezien dit artikel enkel uitwerking zal krijgen wanneer de huurovereenkomst betrekking heeft op een onroerend goed. Dit heeft tot gevolg dat een verhuring toegestaan door de vruchtgebruiker met betrekking tot een roerend goed, eindigt op hetzelfde moment als het recht van vruchtgebruik eindigt. Huurcontracten met betrekking tot roerende goederen zullen dus niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar waardoor deze de huur niet verder zal moeten respecteren bij het einde van het vruchtgebruik. Dit zou tot problemen kunnen leiden aangezien uit de programmawet van 24 december 2002 blijkt dat ook roerende goederen onder de woninghuurwet zouden kunnen vallen. Wanneer artikel 595 oud Burgerlijk Wetboek dus geen uitwerking krijgt in geval van roerende goederen, zou dit willen zeggen dat de blote eigenaar huurders van bijvoorbeeld een caravan onmiddellijk uit het gehuurde goed zou kunnen zetten aan het einde van het vruchtgebruik.²⁶⁸

126. Betrekken van de blote eigenaar - Met de toepassing van artikel 595 tweede lid heeft de wetgever dus willen verhinderen dat de blote eigenaar een onredelijke lange huurtermijn zou moeten respecteren maar tegelijkertijd wordt er ook voor een zekere bescherming van de huurder gezorgd die op deze manier niet onmiddellijk moet vrezen voor het einde van de huur wanneer het vruchtgebruik ophoudt te bestaan.²⁶⁹ Toch blijft voor de huurder de duur van zijn huurrecht onzeker aangezien hij niet op voorhand zal weten wanneer het recht van vruchtgebruik zal ophouden te bestaan en dus wanneer de blote eigenaar zal intreden als verhuurder in de rechtsverhouding. Om toch meer zekerheid te bieden aan de huurder, is het aan te raden om de blote eigenaar van bij het begin te betrekken bij de huurovereenkomst. In dat geval zal de blote eigenaar geen derde meer zijn bij de overeenkomst maar zal hij een partij zijn die zijn akkoord heeft gegeven bij het sluiten van de huurovereenkomst. Dit akkoord zal er dan ook voor zorgen dat de blote eigenaar de volledige huur met inbegrip van de huurwetgeving zal moeten respecteren wanneer het recht van

²⁶⁷ DAMBRE M, BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 45-46; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 24-25.

²⁶⁸ Art. 1 programmawet 24 december 2002; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 160-161; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 877; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91.

²⁶⁹ 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) 126; QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 104; KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1499.

vruchtgebruik ten einde komt.²⁷⁰ Wat echter niet kan voor extra zekerheid te bekomen is in de huurovereenkomst met de vruchtgebruiker bepalingen opnemen die afbreuk zullen doen aan artikel 595 oud BW. Zulke bepalingen zullen niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar.²⁷¹ De vruchtgebruiker kan bij aanvang van zijn recht van vruchtgebruik hieromtrent ook al afspraken maken met de blote eigenaar. Zo kan de mogelijkheid om te verhuren door de vruchtgebruiker uitgesloten worden of kan er bepaald worden dat er slechts voor een bepaalde duur verhuurd mag worden. Wanneer de vruchtgebruiker zich hier dan niet aan houdt, zal de huur niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar. Ook kan er bij aanvang van het recht van vruchtgebruik bepaald worden dat de blote eigenaar de huur voor een langere periode zal respecteren dan opgenomen in artikel 595 oud BW of zelfs de volledige huur zal respecteren bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Het buiten toepassing laten van artikel 595 oud BW is echter niet mogelijk. De partijen kunnen dus niet overeenkomen dat de blote eigenaar de huur niet zal moeten respecteren aan het einde van het recht van vruchtgebruik wanneer het de vruchtgebruiker toegelaten is een huurovereenkomst aan te gaan met een derde.²⁷²

²⁷⁰ QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, (100) 100; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 160-161.

²⁷¹ VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 157; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 179+199.

²⁷² Art. 595 oud BW; SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012, 12+81; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 179+199; VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012, 157.

B. Situatie onder het nieuw Burgerlijk Wetboek

127. Modernisering van het goederenrecht - Om de situatie toegankelijker te maken voor de hedendaagse samenleving, was een modernisering van het goederenrecht en dus ook van de regels rond vruchtgebruik nodig. Het respecteren van een periode van negen jaar was voor de blote eigenaar nog steeds een redelijk lange periode en men zocht een oplossing voor de probleemsituatie rond de verhuur van roerende goederen. Bij de invoering van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek werd er gezocht naar een evenwicht en werd er rekening gehouden met de belangen van alle partijen. Zo zou het voor de huurder een zekere rechtszekerheid moeten bieden rond het bestaan van de huurovereenkomst van zowel roerende als onroerende goederen aangezien de blote eigenaar aan het einde van het recht van vruchtgebruik een zekere termijn zal moeten respecteren. Het biedt de vruchtgebruiker ook de mogelijkheid een huurovereenkomst aan te bieden waardoor hij kan bijdragen aan de ontwikkeling van het bezwaarde goed en kan zorgen voor periodieke voordelen uit dit bezwaarde goed. Tot slot zal de blote eigenaar niet onredelijk lang gebonden zijn door een huurovereenkomst die hij zelf niet heeft afgesloten.²⁷³

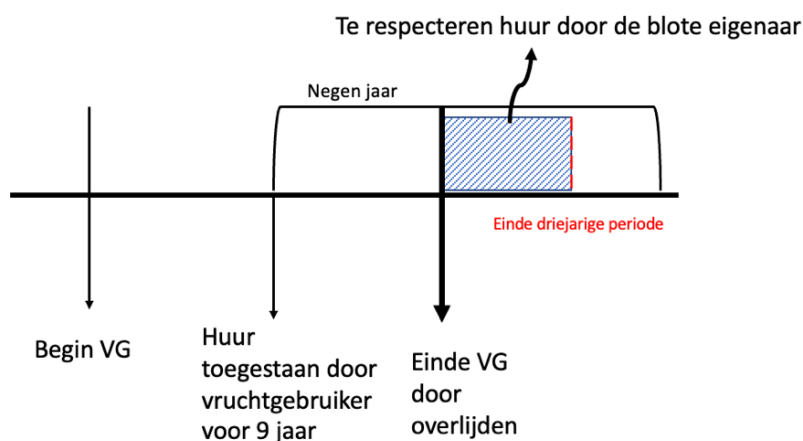
128. Artikel 3.145 BW - In de hypothese dat de blote eigenaar geen partij is bij de door de vruchtgebruiker gesloten huurovereenkomst, kan er in eerste instantie verondersteld worden dat de huurovereenkomst dan ook zal eindigen bij het einde van het recht van vruchtgebruik wanneer de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan aangezien de derde geen overeenkomst heeft gesloten met de blote eigenaar. Het recht van vruchtgebruik is immers een tijdelijk en persoonsgebonden recht en daarnaast kan de vruchtgebruiker ook niet meer rechten overdragen dan hij zelf heeft op basis van de toepassing van het *nemo plus iuris*-beginsel.²⁷⁴ Zoals reeds onder het oude recht werd vastgesteld zou deze situatie niet aantrekkelijk zijn voor de huurder om een huurovereenkomst aan te gaan met de vruchtgebruiker aangezien de duur van de overeenkomst onzeker is en zal afhangen van de levensduur van de vruchtgebruiker.²⁷⁵ Om deze onzekerheid tegen te gaan en ervoor te zorgen dat derden toch een overeenkomst zouden willen sluiten met de vruchtgebruiker zodat deze kan zorgen voor de ontwikkeling en periodieke voordelen van het bezwaarde goed, voorzag de wetgever in het oude recht al een oplossing in artikel 595 oud BW. Deze oplossing werd door de wetgever herwerkt

²⁷³ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 274-275; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 75-76; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 4; BERNARD N., *Le droit des biens. Après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 304; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 547-548; WILLEMOT C., 'Tenietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenis- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (277) 295; BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDE T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 193.

²⁷⁴ Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 275; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 98; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 713-714; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 122; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876.

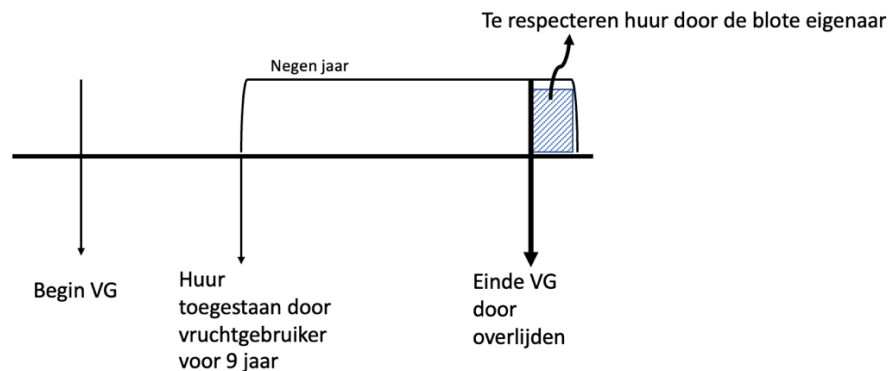
²⁷⁵ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 164; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 876; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 122; BERNARD N., *Le droit des biens. Après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022, 505; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91.

en opnieuw vormgegeven in artikel 3.145 BW. Dit artikel bepaalt dat de huurovereenkomst tussen de huurder en de vruchtgebruiker niet automatisch zal eindigen bij het einde van het recht van vruchtgebruik maar dat de blote eigenaar de huur opnieuw voor een bepaalde periode zal moeten respecteren. Artikel 3.145 BW bepaalt dat wanneer het vruchtgebruik ten einde komt omdat de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan, toegestane lopende gebruiksrechten onder bezwarende titel zoals een huurovereenkomst, nog voor de resterende duurtijd en voor ten hoogste drie jaar moeten blijven doorlopen. Wanneer er dus een woninghuurovereenkomst wordt gesloten door de vruchtgebruiker met een derde voor negen jaar en de vruchtgebruiker overlijdt na 4 jaar dan zal de blote eigenaar de huur slechts voor drie jaar verder moeten respecteren, ook al zou de huur normaal gezien nog vijf jaar verder lopen (figuur 4). Wanneer de huur voor negen jaar werd toegekend en de vruchtgebruiker overlijdt na acht jaar dan zal de blote eigenaar deze huur slechts voor de resterende duurtijd, in dit geval één jaar, verder dienen te respecteren (figuur 5).²⁷⁶



Figuur 4

²⁷⁶ Art. 3.145 BW;; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 74-75; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenis- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 77-78; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 878; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 4; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91-92; BERNARD N., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020, 135; FONTEYN J., 'L'usufruit réformé', *Rev. Not.* 2021, (393) 411.



Figuur 5

129. Uitbreiding en beperking op het oude recht - Het oude artikel 595 oud BW wordt met bovenstaande regeling uitgebreid maar tegelijkertijd ook beperkt. Artikel 3.145 BW vormt een uitbreiding op artikel 595 oud BW omdat het geldt voor alle toegestane lopende gebruiksrechten en dus niet meer enkel voor pacht- en huurovereenkomsten. Zowel persoonlijke als zakelijke gebruiksrechten kunnen dus onder het nieuwe recht door de vruchtgebruiker worden toegekend. Daarnaast zal de blote eigenaar onder het nieuwe recht de huurovereenkomst slechts voor een beperkte duur van drie jaar dienen te respecteren in plaats van de lopende negenjarige periode waarin de huurder zich bevindt. Ook is het nieuwe artikel 3.145 BW beperkter aangezien het artikel enkel toegepast kan worden wanneer het vruchtgebruik eindigt omdat de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan en dus niet alle beëindigingsgronden in aanmerking komen om beroep te doen op dit artikel. Wanneer het vruchtgebruik ten einde komt om een andere reden dan het ophouden van het bestaan van de vruchtgebruiker, zal het *nemo plus iuris*-beginsel toch gelden en zal het gebruiksrecht eindigen samen met het einde van het vruchtgebruik. Wanneer de vruchtgebruiker dus een recht van vruchtgebruik heeft voor een bepaalde termijn en deze sluit een huurovereenkomst met een derde dan zal aan het einde van de termijn van het recht van vruchtgebruik ook de huurovereenkomst ophouden te bestaan en zal de blote eigenaar deze niet verder moeten respecteren. Artikel 3.145 BW zal dus enkel uitwerking krijgen wanneer de voorwaarde vervuld is dat er een einde is gekomen aan het recht van vruchtgebruik omdat de vruchtgebruiker is opgehouden te bestaan. In het geval van natuurlijke personen zal dit zijn wanneer de vruchtgebruiker overlijdt. Voor rechtspersonen zal dit het moment van faillissement of ontbinding zijn. Enkel wanneer de huurder zich kan beroepen op de in artikel 3.17 BW bedoelde relatieve werking van de opgesomde beëindigingsgronden zal hij nog bescherming kunnen genieten. Wanneer een vruchtgebruiker komt te overlijden maar zijn aandeel in het vruchtgebruik aanwast bij overlevende vruchtgebruiker(s), zal het recht van vruchtgebruik blijven bestaan en zal ook de lopende huurovereenkomst blijven bestaan tot het moment dat het vruchtgebruik ophoudt in hoofde van diegene in wiens voordeel de aanwas is gebeurd. In dat geval kan artikel 3.145 BW dus nog niet

ingeroepen worden en kan er nog geen beroep gedaan worden op de verkorte driejarige termijn. Deze driejarige termijn zal pas beginnen lopen bij het overlijden van de laatste vruchtgebruiker.²⁷⁷

De blote eigenaar zal dus aan het einde van het recht van vruchtgebruik van rechtswege de verhuurder worden en de lopende huurovereenkomst maximaal voor een verdere periode van drie jaar moeten respecteren naar het nieuwe recht. Dit houdt niet in dat de vruchtgebruiker beperkt is in het sluiten van huurovereenkomsten. De vruchtgebruiker mag nog steeds huurovereenkomsten sluiten die langer duren dan zijn eigen recht van vruchtgebruik maar de blote eigenaar zal deze huurovereenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik door overlijden of faillissement slechts moeten respecteren voor een maximale periode van drie jaar. De huurder moet dus bij het sluiten van een huurovereenkomst met een vruchtgebruiker alert zijn en zich ervan bewust zijn dat de duurtijd van de huurovereenkomst ingekort kan worden tot drie jaar wanneer de vruchtgebruiker ophoudt te bestaan.²⁷⁸

130. Rechtsvergelijking – Hier kunnen zowel gelijkenissen als verschilpunten opgemerkt worden tussen het Belgische en het Franse recht. Vooreerst is de blote eigenaar naar het Franse recht er eveneens toe gehouden de huurovereenkomst aangegaan door een vruchtgebruiker bij het einde van het recht van vruchtgebruik voor een zekere tijd te respecteren. In Frankrijk is het recht van vruchtgebruik ook een tijdelijk recht dat eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker-natuurlijke persoon of bij de ontbinding of het faillissement wanneer het gaat om een rechtspersoon. Hierdoor kan ook de duurtijd van de huurovereenkomst onzeker zijn. Het lot van de huurovereenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik leunt in Frankrijk aan bij de regeling getroffen in artikel 595 van het Belgisch oud Burgerlijk Wetboek en is in het Franse recht opgenomen in artikel 595 Code Civil. Met deze regeling wou de rechter de belangen van zowel de huurder, de vruchtgebruiker als de blote eigenaar beschermen. In artikel 595 Code Civil wordt vermeld dat de blote eigenaar de huur dient te respecteren voor een bepaalde termijn. Huurovereenkomsten aangegaan door de vruchtgebruiker voor een periode korter dan negen jaar, zullen volledig gerespecteerd dienen te worden door de blote eigenaar bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Wanneer er op deze huurovereenkomsten een hernieuwing of verlenging wordt toegekend zal deze ook tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar voor zover deze niet eerder dan twee jaar (voor huizen) en drie jaar (voor

²⁷⁷ Art 3.17 BW; art 3.145 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 77-78; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 877-878; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 576; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 4; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 275; BAEYENS S., CHRISTIAENSSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 192; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 98; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 75-76.

²⁷⁸ Art. 3.145 BW; CARÉTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 718-719; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 91-92; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 75-76; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60.

landeigendommen) voor het einde van de oorspronkelijke huurovereenkomst is toegekend aan de huurder. Wanneer deze hernieuwing toch eerder werd toegekend, zal deze hernieuwing niet tegenwerpbaar zijn aan de blote eigenaar tenzij de hernieuwing van de huurovereenkomst aanvang heeft genomen voor het einde van het recht van vruchtgebruik. Voor huurovereenkomsten gesloten door de vruchtgebruiker met een huurder voor een periode langer dan negen jaar zal de blote eigenaar slechts gehouden zijn de huurovereenkomst te respecteren voor de resterende tijd van de lopende negenjarige periode waarin de huurder zich op dat moment bevindt. Deze regeling is gelijklopend met de regeling opgenomen in artikel 595 van het Belgische oud Burgerlijk Wetboek maar verschilt dus van de nieuwe regeling van het Belgische recht die bepaalt dat de huur slechts voor maximaal drie jaar gerespecteerd zal moeten worden.²⁷⁹

Deze regeling zal in de hervorming van het goederenrecht wel verschillen van de huidige regeling als dit voorstel van de Association Capitant uitwerking zou krijgen. In artikel 583 Avant-Projet Capitant wordt bepaald dat de huurovereenkomst bij het einde van het vruchtgebruik de blote eigenaar kan binden voor de resterende periode en maximaal voor een periode van zes jaar wanneer het onroerende goederen betreft en voor een periode van drie jaar wanneer het roerende goederen betreft. Wanneer de blote eigenaar voor deze huurovereenkomsten zijn toestemming heeft verleend aan de vruchtgebruiker, zal hij wel de gehele huurovereenkomst dienen te respecteren. De wetgever wil hier dus in een onderscheid voorzien tussen onroerende en roerende goederen, iets dat in België ook niet opgenomen is in de wet.²⁸⁰

Een verschil is zeker terug te vinden wanneer het gaat om het sluiten van een handelshuurovereenkomst naar Frans recht door een vruchtgebruiker. Zoals eerder gezien is hiervoor de toestemming van de blote eigenaar vereist. Indien de blote eigenaar deze toestemming niet wil verlenen, kan de toestemming wel nog bekomen worden via een machtiging door de rechter. Wanneer de vruchtgebruiker een handelshuurovereenkomst aangaat met een huurder zonder dat hij hiervoor toestemming heeft gekregen van de blote eigenaar of via machtiging door de rechter, zal deze huurovereenkomst nietig zijn. De blote eigenaar moet zelfs niet wachten tot het einde van het recht van vruchtgebruik om deze nietigheid in te roepen. Als de blote eigenaar wel in een toestemming heeft voorzien om de handelshuurovereenkomst te sluiten, zal deze gehele huurovereenkomst tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar en zal hij dus de handelshuurovereenkomst moeten respecteren.²⁸¹

²⁷⁹ Art. 595 CC; GRIMALDI C., *Droit des biens*, LGDJ, 2024, 384-385; DRUFFIN-BRICCA S., *Droit des biens*, Gualino, 2024, 228+231; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 642; MEMETEAU G., *Droit des biens*, Bruylant, 2019, 200-201; DRUFFIN-BRICCA S., *L'essentiel du droit des biens*, Gualino, 2024, 147-148; LEYRAT H., *Usufruit, gestion de patrimoine et pratique notariale*, Defrénois, 2024, 136-139; DEPADT-SEBAG V., 'L'usufruit temporaire des personnes physiques', *RTD Civ.* 2010, (669) 675; DROSS W., 'Le bail consenti par le nu-propriétaire: l'article 595 en miroir?', *RTD Civ.* 2017, (903) 903.

²⁸⁰ Art. 583 Avant-Projet Capitant; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 274; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 642; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 574-575.

²⁸¹ Art. 3.145 BW; Art. 595 oud BW; Art. 595 CC; Cass. 19 décembre 2019, 18-26.162; Cass. 8 avril 2021, 20-18.327; DRUFFIN-BRICCA S., *Droit des biens*, Gualino, 2024, 228+231; TERRE F., SIMLER P. en FORTI V., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 809+821-822; GRIMALDI C., *Droit des biens*, LGDJ, 2024, 384-386; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 642-643; MEMETEAU G., *Droit des biens*, Bruylant, 2019, 200-201; DRUFFIN-BRICCA S., *L'essentiel du droit des biens*, Gualino, 2024, 148; LEYRAT H., *Usufruit, gestion de patrimoine et pratique notariale*, Defrénois, 2024, 136-139; DERRUPPE J., 'Pouvoirs de l'usufruitier pour consentir un bail commercial', *Revue de droit immobilier* 1995, (603) 603; DEPADT-SEBAG V., 'L'usufruit temporaire des personnes physiques', *RTD Civ.* 2010, (669) 675.

131. Beëindiging van rechtswege - Na deze driejarige termijn waarin de blote eigenaar de huurovereenkomst dient te respecteren, zal de huurovereenkomst van rechtswege een einde kennen. Artikel 3.145 BW krijgt dus automatisch uitwerking bij het einde van het vruchtgebruik. De blote eigenaar dient zich dus niet te beroepen op zijn recht tot inkorting zoals dit naar het oude recht wel nog het geval was.²⁸²

132. Onroerende goederen en roerende goederen - Onder het oude recht konden enkel onroerende goederen genieten van de bescherming opgenomen in artikel 595 oud BW. Naar het nieuwe recht beslist de wetgever in artikel 3.145 BW dat deze bepaling van toepassing is op zowel de verhuur van onroerende goederen als de verhuur van roerende goederen.²⁸³

133. Vereiste van vaste dagtekening - Om te kunnen genieten van de bescherming die artikel 3.145 BW biedt, is het wel opnieuw vereist dat de huurovereenkomst geregistreerd is en een vaste dagtekening heeft verkregen. Deze verplichting is niet opgenomen in artikel 3.145 BW maar wordt overgenomen uit de regelgeving van het oude recht. Blijft deze vaste dagtekening uit dan zal dus ook naar het nieuwe recht de huurovereenkomst niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar en kan de huurder er onmiddellijk uitgezet worden aan het einde van het recht van vruchtgebruik.²⁸⁴

134. Modulering van de beheersbevoegdheid - Er zou wel van artikel 3.145 BW afgeweken kunnen worden door de partijen aangezien de meeste artikelen van boek 3 van aanvullend recht zijn tenzij het gaat om definities of de bepaling zelf iets anders bepaalt. Zo zouden de vruchtgebruiker en de blote eigenaar onderling kunnen overeenkomen dat er geen gebruiksrechten mogen gevestigd worden op het bezwaarde goed door de vruchtgebruiker. Ook kan er een tijdsbeperking aan gekoppeld worden. Zo zou de blote eigenaar in de overeenkomst kunnen opnemen dat gebruiksrechten toegelaten zijn maar dat deze enkel verleend kunnen worden voor een bepaalde periode bijvoorbeeld twee jaar. Wanneer de vruchtgebruiker zich dan niet aan deze beperking houdt, zal de huur niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar. Wanneer het wel volledig toegelaten wordt om gebruiksrechten te vestigen op het bezwaarde goed, kan er overeengekomen worden bij de vestiging van het vruchtgebruik dat de blote eigenaar de huurovereenkomst na het einde van het recht van vruchtgebruik voor een langere periode dan de driejarige periode opgenomen in artikel 3.145 BW zal respecteren. Wat echter niet mag is bij de aanvang van het vruchtgebruik in de overeenkomst bepalen dat een gebruiksrecht ook zal eindigen wanneer het recht van vruchtgebruik ten einde komt door overlijden of faillissement of dat er een kortere termijn dan drie jaar

²⁸² Cass. 7 december 2020, C.19.0390.N; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 76-77; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 718-719.

²⁸³ Art. 3.145 BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 275; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 719; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek' in VERBEKE A.-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 309.

²⁸⁴ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 165; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 841; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 396; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 92-93.

gerespecteerd dient te worden door de blote eigenaar. Zo een regeling zou immers de bescherming opgenomen in artikel 3.145 BW ondermijnen.²⁸⁵

135. Gebruiksrecht onder bezwarende titel - Bovenstaande regeling zal enkel uitwerking krijgen wanneer het gaat over een gebruiksrecht toegestaan onder bezwarende titel. Wanneer het dus gaat om een recht verkregen om niet zal artikel 3.145 BW geen uitwerking krijgen en zal het *nemo plus iuris*-beginsel toch gelden. Dit wil zeggen dat het lopende gebruiksrecht om niet dan zal eindigen samen met het recht van vruchtgebruik. Dit onderscheid valt te rechtvaardigen door het algemene principe dat derdenbescherming enkel kan toekomen aan iemand wanneer de derde door het sluiten van een overeenkomst met de vruchtgebruiker anders in een slechtere positie terecht zou komen dan wanneer hij niet zou hebben gecontracteerd. Wanneer het gebruiksrecht om niet verkregen zou zijn, is dat niet het geval aangezien hij niet in een slechtere positie zou terugkeren maar gewoon in dezelfde positie als voorheen.²⁸⁶ Daarnaast zal het *nemo plus iuris*-beginsel nog gelden in het geval de huurovereenkomst nog geen uitwerking had gekregen voor het einde van het vruchtgebruik door overlijden of faillissement van de vruchtgebruiker. Deze huurovereenkomst zullen dan geen uitwerking meer krijgen en de blote eigenaar zal dan niet gehouden zijn dit gebruiksrecht te respecteren voor de driejarige termijn bepaald in artikel 3.145 BW.²⁸⁷

136. Bedrieglijk opzet - Ook onder het nieuwe goederenrecht geldt dat het aangaan van een huurovereenkomst enkel om de blote eigenaar te benadelen, niet tegenwerpelijk zal zijn aan deze blote eigenaar. Het met bedrieglijk sluiten van een huurovereenkomst met een huurder zal dus niet zorgen voor de bescherming van artikel 3.145 BW wanneer de vruchtgebruiker komt te overlijden. Wanneer een vruchtgebruiker al een hoge leeftijd heeft bereikt waardoor het einde van het vruchtgebruik in zicht kan zijn, en toch nog een huurovereenkomst zou afsluiten, kan dit benadeling

²⁸⁵ WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157+165; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 719-720; BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDE T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 193.

²⁸⁶ Art. 3.145 BW; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 275; MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 98; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 75; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 122-123; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 877; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 575-576.

²⁸⁷ DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 877-878; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 75; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021, 199-200; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in *VlaNot (ed.), VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 548; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 123.

van de blote eigenaar zijn en is de huurovereenkomst niet tegenwerpelijk aan de blote eigenaar die de huurder dan onmiddellijk uit het verhuurde goed kan zetten.²⁸⁸

137. Dwingendrechtelijke bepalingen van de Handelshuurwet - De oplettende lezer zal zich afvragen wat er gebeurt met de dwingendrechtelijke bepaling van de Handelshuurwet die bepaalt dat de termijn van een handelshuurovereenkomst niet minder mag bedragen dan negen jaar. Wanneer een handelshuurovereenkomst wordt toegestaan door de vruchtgebruiker van negen jaar en de vruchtgebruiker overlijdt na één jaar dan zal de blote eigenaar volgens artikel 3.145 BW de overeenkomst slechts moeten respecteren voor een termijn van drie jaar en niet voor de resterende duurtijd. Dit maakt dus dat in dit geval de handelshuurovereenkomst minder dan negen jaar zal bedragen. Uit de rechtsleer blijkt dat in dit geval artikel 3.145 BW toch primeert op de dwingendrechtelijke regeling van de Handelshuurwet en dat in dit geval de huur toch minder dan negen jaar kan bedragen. De wetgever bepaalt in het voorbereidend wetsvoorstel opnieuw dat de blote eigenaar niet gebonden is door de grond- en vormvoorwaarden van geldende huurwetgevingen en bevestigt hiermee de eerdere cassatierechtspraak.²⁸⁹

138. Betrekken van de blote eigenaar bij de overeenkomst - De huurder blijft dus in zekere mate beschermd onder artikel 3.145 BW aangezien de blote eigenaar bij het einde van het recht van vruchtgebruik door overlijden of faillissement van de vruchtgebruiker de huur nog voor de lopende periode en voor maximaal drie jaar verder zal moeten respecteren. Toch kan het voor hem nog steeds nadelig zijn om met de vruchtgebruiker een huurovereenkomst te sluiten omdat de duurtijd van zijn huurovereenkomst altijd onzeker zal blijven. Wanneer de huurder meer zekerheid wil rond deze duurtijd van zijn huurovereenkomst, is het aan te raden om de blote eigenaar te betrekken bij de huurovereenkomst die hij aangaat met de vruchtgebruiker. Op die manier zal de volledige huurovereenkomst tegenstelbaar zijn aan de blote eigenaar aangezien hij nu ook partij is bij de overeenkomst. Dit wil zeggen dat hij niet enkel gebonden is voor drie jaar opgenomen in artikel 3.145 BW maar dat hij de volledige duur van de huur zal moeten respecteren. Het mede ondertekenen van de huurovereenkomst door de blote eigenaar zal dus voor de huurder een optimale situatie zijn aangezien hij zo rechtszekerheid bekomt en zijn gehele huurovereenkomst voor de overeengekomen duur kan uitzitten.²⁹⁰

²⁸⁸ Art. 3.145 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 843; SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 396; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 576.

²⁸⁹ Art. 3 Handelshuurwet; Art. 3.145 BW; Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1, 133-134; Cass. 30 april 2004, C.01.0591.F/1; Cass. 17 oktober 2005, C.01.0591.F/1; Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 76-77; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 61; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 276; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 575; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 842; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 549; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879.

²⁹⁰ MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 99; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 76; DEGEEST G. en DEGROOTE M.-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 841; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 549.

C. Toepassing in de tijd

139. Toepassing van het oude recht of het nieuwe recht - Om te bepalen of het recht uit het nieuw Burgerlijk Wetboek of het oude recht van toepassing zal zijn in verband met de eerbiediging van de huurovereenkomst aan het einde van het recht van vruchtgebruik, moet er gekeken worden naar het moment van het ontstaan van het recht van vruchtgebruik. Het moment waarop de vruchtgebruiker een gebruiksrecht toekent aan een derde is dus niet relevant om te bepalen welk recht van toepassing is. Alle rechtshandelingen en rechtsfeiten die hebben plaatsgevonden na de inwerkingtreding van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek, zijnde 1 september 2021, vallen onder de regeling van het nieuwe recht. Wanneer het vruchtgebruik dus is ontstaan na 1 september 2021 zal dit recht van vruchtgebruik vallen onder de nieuwe regeling van boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek. De regeling uit het oud Burgerlijk Wetboek zal nog steeds van toepassing zijn wanneer het betrekking heeft op rechtshandelingen en rechtsfeiten die ontstaan zijn voor 1 september 2021, ook al zouden deze toekomstige gevolgen hebben. Ook wanneer een rechtshandeling of rechtsfeit is ontstaan na de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht maar betrekking heeft op een zakelijk recht dat ontstaan is uit een rechtshandeling of rechtsfeit van voor de inwerkingtreding, zal het oude recht alsnog van toepassing zijn. Wanneer het vruchtgebruik dus is toegekend voor de inwerkingtreding van boek 3 maar de huurovereenkomst pas gesloten wordt na 1 september 2021, zal toch het oude artikel 595 oud BW van toepassing zijn op deze situatie. Wanneer we ons dus in een situatie bevinden waarbij het vruchtgebruik is toegekend voor 1 september 2021 en ook de huurovereenkomst bestaat van voor deze datum maar na 1 september 2021 is er sprake van een huurhernieuwing, dan zal nog steeds het oude recht van toepassing zijn aangezien deze rechtshandeling betrekking heeft op een zakelijk recht dat ontstaan is voor de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht. Deze regeling is terug te vinden in artikel 37 en 38 van het nieuw Burgerlijk Wetboek. Wanneer het vruchtgebruik is ontstaan voor 1 september 2021 en er wordt een huur of een huurhernieuwing toegekend na de inwerkingtreding van boek 3, kunnen de partijen wel overeenkomen in de huurovereenkomst dat toch het nieuwe recht van toepassing zal zijn ook al heeft het betrekking op een zakelijk recht dat bestaat van voor de inwerkingtreding.²⁹¹

Het is dus zeker van belang na te gaan wanneer het vruchtgebruik is ontstaan als je al dan niet contracteert met een vruchtgebruiker. Wanneer het vruchtgebruik is ontstaan voor 1 september 2021 zal de huurder nog onder de toepassing van artikel 595 oud BW vallen wat wil zeggen dat de blote eigenaar de huur voor een langere termijn zal moeten respecteren, namelijk de eventuele lopende negenjarige periode. Wanneer het vruchtgebruik is ontstaan na 1 september 2021, zal de huurder onder de bescherming van artikel 3.145 BW vallen en zal de blote eigenaar de huur bij het einde van het vruchtgebruik door overlijden of faillissement van de vruchtgebruiker voor maximaal

²⁹¹ Cass. 13 februari 2023, C.22.0236.F/1; HvB Luik (3^e K. C) 7 februari 2024; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 78; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 61; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879-880; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 542-549-550; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 296; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 93.

drie jaar moeten respecteren. Gezien dit om een beperkte bescherming gaat, heeft de huurder er in dit geval belang bij de blote eigenaar te betrekken bij de huurovereenkomst zodat de huurovereenkomst volledig gerespecteerd dient te worden. Wanneer het recht van vruchtgebruik, gevestigd voor de inwerkingtreding van boek 3, wordt verlengd na de inwerkingtreding van de nieuwe regels door de partijen, zal nog steeds het oude recht van toepassing zijn aangezien de oorspronkelijke overeenkomst zal worden verlengd en deze onderworpen was aan het oude recht. De partijen zouden wel onderling kunnen afspreken dat op deze verlenging toch de regels van het nieuw Burgerlijk Wetboek van toepassing zullen zijn. Bij hernieuwing zal er een nieuwe overeenkomst en dus een nieuw recht van vruchtgebruik ontstaan dus wanneer deze hernieuwing plaatsvindt na 1 september 2021, zal het nieuwe recht van toepassing zijn. In geval het vruchtgebruik is ontstaan voor 1 september 2021 en er ook een huur wordt uitgegeven door de vruchtgebruiker voor deze datum maar er zal na de inwerkingtreding wel een huurhernieuwing plaatsvinden dan wordt voor deze hernieuwing niet het nieuwe recht toegepast omdat deze rechtshandeling betrekking heeft op een zakelijk recht dat ontstaan is voor de inwerkingtreding van de nieuwe regels.²⁹²

140. Vruchtgebruik onder opschortende voorwaarde - Tot slot kan zich nog de situatie voordoen waarbij een vruchtgebruik onder opschortende voorwaarde wordt toegekend voor 1 september 2021 waarbij de voorwaarde zich zal vervullen na deze datum. In deze situatie bestaat er onenigheid tussen de auteurs. Sagaert is hierbij de mening toegedaan dat dit vruchtgebruik onderworpen kan zijn aan de regels uit het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek aangezien de duurtijd van het vruchtgebruik onder opschortende voorwaarde pas begint te lopen wanneer de voorwaarde in vervulling is gegaan. Dit is bepaald in artikel 3.14 §1, derde lid BW. De partijen zouden onderling wel kunnen overeenkomen dat het nieuwe recht uitgesloten zal worden en dat de regels van het oud Burgerlijk Wetboek op deze situatie van toepassing zullen zijn. Verheye is dan weer van mening dat ondanks de voorwaarde zich vervult onder het nieuwe recht, toch het oude recht van toepassing zal zijn in deze situatie aangezien het vruchtgebruik met opschortende voorwaarde onder het oude recht wordt gevestigd.²⁹³

²⁹² WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *VlaNot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 549-550; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 296; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879-880.

²⁹³ Art. 4.14 §1 lid 3 BW; VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het burgerlijk wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, (293) 296-297; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 455; SAGAERT V. en LECOCQ P., 'Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, (1) 23-24.

Conclusie

141. Bij de hervorming van het goederenrecht, dat in werking is getreden op 1 september 2021, werd ook de figuur van vruchtgebruik in een nieuw jasje gestoken. De figuur van vruchtgebruik wordt in het Belgische recht gedefinieerd als een tijdelijk recht dat aan zijn titularis het gebruik en genot verleent van een goed van de blote eigenaar, zoals een voorzichtig en redelijk persoon, in overeenstemming met de bestemming van dat goed en onder de verplichting om het goed bij het einde van zijn recht terug te geven. Deze definitie bevat de wezenskenmerken van een recht van vruchtgebruik waarvan niet kan worden afgeweken op basis van artikel 3.1 BW.²⁹⁴

142. Eigendom wordt door dit recht van vruchtgebruik gesplitst in het vruchtgebruik en de blote eigendom. Hierdoor ontstaat er een verdeling van de bevoegdheden tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar waarbij de blote eigenaar de eigenaar blijft van het in vruchtgebruik gegeven goed en erover kan blijven beschikken gedurende het recht van vruchtgebruik. De blote eigenaar verleent door het recht van vruchtgebruik aan de vruchtgebruiker het tijdelijk gebruik en genot van het bezwaarde goed.²⁹⁵

143. De beschikkingsbevoegdheid blijft dus in handen van de blote eigenaar waardoor de vruchtgebruiker in principe niet vrij kan beschikken over het bezwaarde goed. De vruchtgebruiker kan slechts over het bezwaarde goed beschikken binnen de grenzen van zijn recht van vruchtgebruik.²⁹⁶ Buiten de grenzen van zijn recht, is de vruchtgebruiker dus in principe niet bevoegd om daden van beschikking te stellen. Wel worden er drie uitzonderingen voorzien waarbij de vruchtgebruiker toch over het bezwaarde goed zou kunnen beschikken buiten de grenzen van zijn recht:²⁹⁷

1) Wanneer een bijzondere wetsbepaling dit toelaat.²⁹⁸

2) Wanneer dit zou passen binnen de bestemming van het goed.²⁹⁹

²⁹⁴ Art. 3.1 BW; Art. 3.138 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 797; WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021, 111; BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P.-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS J., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021, 185-187; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 53; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 13-14.

²⁹⁵ KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, (1476) 1476; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 14; SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (263) 263.

²⁹⁶ DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 883-884; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 79; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 67; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 11.

²⁹⁷ Art. 3.148 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 79; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 18.

²⁹⁸ Art. 3.148, 1° BW; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 578; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 849.

²⁹⁹ Art. 3.148, 2° BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 80; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 578-579.

3) Wanneer het gaat om verbruikbare goederen.³⁰⁰

Wel kan een vruchtgebruiker beschikkingsdaden stellen met betrekking tot zijn recht van vruchtgebruik aangezien hij eigenaar is van zijn recht van vruchtgebruik. Het recht van vruchtgebruik zou dus door de vruchtgebruiker kunnen worden overgedragen of vervreemden.³⁰¹

144. Vooreerst heeft de vruchtgebruiker dus recht op het genot van het bezwaarde goed. Hierdoor heeft hij recht op de vruchten die voortkomen uit het bezwaarde goed gedurende het recht van vruchtgebruik.³⁰² Daarnaast beschikt de vruchtgebruiker gedurende zijn recht van vruchtgebruik exclusief over de gebruiksbevoegdheid van het bezwaarde goed. Hierbij kan hij zowel materiële handelingen als rechtshandelingen stellen voor zover deze uitgevoerd worden door een redelijk en voorzichtig persoon en met eerbiediging van de bestemming. Ook het oprichten van bouwwerken en beplantingen valt onder deze gebruiksbevoegdheid. Gedurende zijn recht van vruchtgebruik zal de vruchtgebruiker eigenaar blijven van de bouwwerken en beplantingen die door hem zijn opgericht op basis van het accessoir opstalrecht.³⁰³

145. Ook het stellen van daden van beheer valt onder de exclusieve gebruiksbevoegdheid van de vruchtgebruiker. De vruchtgebruiker kan via deze bevoegdheid gebruiksrechten toestaan aan derden voor zover deze onderworpen zijn aan dezelfde beperkingen en duurtijd als zijn eigen recht van vruchtgebruik en voor zover de bestemming van het goed geëerbiedigd blijft. Onder het oude recht kon de vruchtgebruiker enkel pacht- en huurovereenkomsten toestaan aan derden. Het nieuwe recht heeft deze bevoegdheid van de vruchtgebruiker dus uitgebreid tot het toestaan, verlengen en hernieuwen van gebruiksrechten. Deze bevoegdheid van de vruchtgebruiker laat hem dus toe om het bezwaarde goed te verhuren. Onder deze huur kunnen zowel woninghuur, handelshuur als gemene huur worden verstaan.³⁰⁴ Een huurovereenkomst sluiten met een derde doet de vruchtgebruiker in eigen naam en dus niet als vertegenwoordiger van de blote eigenaar. Dit heeft tot gevolg dat de blote eigenaar geen partij is bij de overeenkomst en slechts een derde zal zijn ten

³⁰⁰ Art. 3.148, 3° BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 80; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 579.

³⁰¹ Art. 3.142 BW; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A.-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 393; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 864; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 70; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 156.

³⁰² Art. 3.146 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 77; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 57; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 15-16; VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, (86) 102.

³⁰³ Art. 3.143 BW; Art. 3.160 BW; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 836-838; DEGEEST G. en DEGROOTE M., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 873; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 72; RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, (1) 6; TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157+163; VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, (12) 17.

³⁰⁴ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 157; LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J.-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020, 304; HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, (9) 58; MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998, 178+199.

aanzien van deze overeenkomst. Hierdoor is de blote eigenaar in principe dus niet gebonden door de overeenkomst die de vruchtgebruiker met een derde gesloten heeft.³⁰⁵

146. In principe kan de vruchtgebruiker een huurovereenkomst aangaan met een derde zonder dat hiervoor de toestemming van de blote eigenaar is vereist. Wel zou de blote eigenaar bij het ontstaan van het recht van vruchtgebruik kunnen verklaren in een overeenkomst dat het niet is toegestaan om persoonlijke rechten zoals huur toe te staan op het bezwaarde goed of dat het alleen is toegelaten wanneer de blote eigenaar zelf in zijn toestemming voorziet. Wanneer de vruchtgebruiker zich dan niet aan deze beperking houdt, zal de overeenkomst niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar. De vruchtgebruiker kan er ook voor kiezen om de blote eigenaar te betrekken bij de huurovereenkomst die hij sluit met een derde om zo deze derde meer zekerheid te bieden bij het einde van het recht van vruchtgebruik.

147. Maar waarom heeft deze derde zekerheid nodig bij het einde van het recht van vruchtgebruik? Aangezien het vruchtgebruik eindigt bij het overlijden van de vruchtgebruiker, kan er een probleemsituatie ontstaan rond de huurovereenkomst die gesloten werd door deze vruchtgebruiker met een derde. De blote eigenaar is immers in principe geen partij bij de overeenkomst tussen de vruchtgebruiker en de huurder waardoor hij ook niet gebonden kan zijn door deze overeenkomst bij het einde van het recht van vruchtgebruik. Deze situatie zou heel nadelig zijn voor de huurder die een overeenkomst sluit met de vruchtgebruiker omdat het altijd onzeker zou zijn hoelang zijn huurovereenkomst zou kunnen bestaan als de huurovereenkomst zou eindigen samen met het recht van vruchtgebruik. Om de huurder bescherming te bieden tegen deze onzekerheid heeft de wetgever beslist dat de blote eigenaar toch voor een bepaalde tijd gehouden is om de huurovereenkomst te respecteren. Artikel 3.145 BW bepaalt nu dat de blote eigenaar bij het einde van het recht van vruchtgebruik nog gehouden is voor de lopende termijn van de huurovereenkomst en voor maximaal drie jaar.³⁰⁶ Dit is voor de blote eigenaar een voordeligere oplossing dan die opgenomen in artikel 595 van het oud Burgerlijk Wetboek waarbij de blote eigenaar nog voor de lopende negen jaar gehouden kon zijn aan de huurovereenkomst. Artikel 3.145 BW is ook beperkter dan het oude artikel 595 oud BW aangezien dit artikel enkel bescherming zal bieden wanneer het vruchtgebruik eindigt door het ophouden van het bestaan van de vruchtgebruiker dus door overlijden of faillissement van de vruchtgebruiker. In het oude recht kon elke beëindigingsgrond van het vruchtgebruik de bescherming van artikel 595 oud BW nog doen ingaan.³⁰⁷

³⁰⁵ DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015, 42; LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016, 60; CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 711-713; VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, (577) 579.

³⁰⁶ Art. 3.145 BW; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 74-75; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022- 2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 77-78.

³⁰⁷ art 3.145 BW; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 77-78; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 878; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 576; STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe burgerlijk wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, (1) 4; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 275; BAEYENS S., CHRISTIAENSSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSSEN R., JANSSEN

Na de lopende termijn van de huurovereenkomst of de maximale termijn die gerespecteerd moet worden voor drie jaar, zal artikel 3.145 BW automatisch uitwerking krijgen en zal de huurovereenkomst eindigen.³⁰⁸

148. Er zijn ook enkele gevallen waarbij de huurovereenkomst wel samen met het recht van vruchtgebruik ten einde zal komen. Dit is zo wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening heeft of wanneer de huurovereenkomst is aangegaan enkel en alleen om de blote eigenaar te benadelen. Ook wanneer het gaat om een gebruiksrecht toegekend om niet zal de huurovereenkomst niet tegenwerpelijk zijn aan de blote eigenaar en gewoon ten einde komen samen met het recht van vruchtgebruik.³⁰⁹

149. De wetgever heeft met de hervorming van het goederenrecht rekening proberen houden met de belangen van alle partijen maar om de situatie zowel voor de huurder als voor de blote eigenaar aangenamer te maken is het aan te raden om bij het sluiten van de huurovereenkomst de blote eigenaar te betrekken. Op die manier zal zowel de huurder als de blote eigenaar weten waar ze aan toe zijn bij het einde van het recht van vruchtgebruik en kan er meer zekerheid geboden worden aan de huurder. Door het akkoord van de blote eigenaar zal de volledige huurovereenkomst immers tegenwerpelijk worden en zal hij deze volledig moeten respecteren aan het einde van het recht van vruchtgebruik.³¹⁰

150. In Frankrijk wordt de situatie toch iets anders geregeld dan in het Belgische recht. Het Franse recht vertoont vooral gelijkenissen met het recht dat voor de hervorming van het goederenrecht van toepassing was in België. De vruchtgebruiker heeft in het Franse recht eveneens de bevoegdheid om een huurovereenkomst aan te gaan met een derde. Het verschilpunt ligt erin dat voor het aangaan van een handelshuurovereenkomst de vruchtgebruiker de toestemming nodig heeft van de blote eigenaar. Deze regeling werd in Frankrijk opgemaakt ter bescherming van de blote eigenaar aangezien er specifieke regels gelden rond de hernieuwing van de handelshuur die nadelig zouden kunnen zijn voor de blote eigenaar als hij zomaar de huurovereenkomst zou moeten respecteren aan het einde van het recht van vruchtgebruik. België zou zulke regeling kunnen overnemen in Belgisch recht maar voorziet in een bescherming voor de blote eigenaar in artikel 16 III van de

V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025, 192.

³⁰⁸ Cass. 7 december 2020, C.19.0390.N; WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, (39) 60; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, (51) 76-77; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879; CARETTE N. en JANSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022, 718-719.

³⁰⁹ TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, (155) 165; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 841-843; SAGAERT V., TILLEMANS B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022, 396; BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, (91) 92-93; SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, (389) 576.

³¹⁰ MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, (81) 99; BELLINCK L en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 76; DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, (841) 879; SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021, 841; WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, (541) 549.

Handelshuurwet zelf. Hierin staat opgenomen dat de blote eigenaar zich zou kunnen verzetten tegen de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst. Voor het respecteren van de huurovereenkomst aan het einde van het recht van vruchtgebruik komt artikel 595 van de Code Civil overeen met het oude artikel 595 oud BW van het Belgische recht. Hierin is bepaald dat de blote eigenaar de huurovereenkomst slechts dient te respecteren voor de negenjarige periode waarin de huurder zich op dat moment bevindt.³¹¹

In Frankrijk is het goederenrecht momenteel nog niet hervormd maar ligt wel een voorstel klaar om ook deze artikelen aan te passen. Artikel 583 van het Avant-Projet Capitant blijft erbij dat de toestemming van de blote eigenaar nodig is om een handelshuurovereenkomst aan te kunnen gaan maar wil wel aanpassingen doorvoeren rond de duurtijd die gerespecteerd dient te worden door de blote eigenaar aan het einde van het recht van vruchtgebruik. De termijn die gerespecteerd zal moeten worden zal dan gewijzigd worden naar zes jaar wanneer het gaat om onroerende goederen en naar drie jaar wanneer het gaat om roerende goederen.³¹²

³¹¹ Art. 595 CC; GRIMALDI C., *Droit des biens*, LGDJ, 2024, 384-385; DRUFFIN-BRICCA S., *Droit des biens*, Gualino, 2024, 228+231; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 642; MEMETEAU G., *Droit des biens*, Bruylant, 2019, 200-201; DRUFFIN-BRICCA S., *L'essentiel du droit des biens*, Gualino, 2024, 147-148; LEYRAT H., *Usufruit, gestion de patrimoine et pratique notariale*, Defrénois, 2024, 136-139; DEPADT-SEBAG V., 'L'usufruit temporaire des personnes physiques', *RTD Civ.* 2010, (669) 675; DROSS W., 'Le bail consenti par le nu-propriétaire: l'article 595 en miroir?', *RTD Civ.* 2017, (903) 903.

³¹² Art. 583 Avant-Projet Capitant; Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001, 274; REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024, 641.

Bibliografie

België

A. Wetgeving

- Oud Burgerlijk Wetboek, *BS* 3 september 1807.
- Wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur, *BS* 10 mei 1951.
- Programmawet 24 december 2002, *BS* 31 december 2002.
- Decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, *BS* 7 december 2018.
- Wetsvoorstel houdende invoeging van boek 3 "Goederen" in het nieuw Burgerlijk Wetboek, KAMER, 2019, 16 juli 2019, nr. 0173/001.
- Wet houdende boek 3 "goederen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 17 maart 2020.
- Wet houdende boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 1 juli 2022.

B. Rechtspraak

- Arbitragehof 4 mei 2005, 85/2005, 2999.
- Cass. 2 april 1998, C.94.0275.N/1.
- Cass. 30 april 2004, C.01.0591.F/1.
- Cass. 17 oktober 2005, C.01.0591.F/1.
- Cass. 3 mei 2012, C.11.0379.N.
- Cass. 19 september 2013, C.11.0165.N.
- Cass. 16 oktober 2014, C.12.0406.F.
- Cass. 30 januari 2017, C.16.0332.F.
- Cass. 7 december 2020, C.19.0390.N.
- Cass. 13 februari 2023, C.22.0236.F/1.
- HvB Luik (3^e K. C) 7 februari 2024.

C. Rechtsleer

- ANA E-D., *L'usufruit réformé: Quel impact a eu la réforme du droit des biens dans les rapports qu'entretiennent l'usufruitier et le nu-propiétaire et quels ont été les apports en termes des droits et des obligations?*, Masterproef UCLouvain, 2023, <http://hdl.handle.net/2078.1/thesis:42432>.
- AUQUE F., *Baux commerciaux*, Larcier, 2009.
- BAECK J., 'Nieuwe regels voor verhuring door een vruchtgebruiker', *R.W.* 2021, 91.
- 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.

- BAEYENS S., CHRISTIAENSSEN P., DEGEEST G., DEGROOTE M., DEMARSIN B., DEMEYERE S., DEWITTE E., DE SCHEPPER K., DEL CORRAL J., GRUYAERT D., JANSSEN R., JANSSEN V., MARCHAU J., REYNEBEAU M., ROGGE N., SAGAERT V., SCHENK J., SOMERS N., VAN BAEVEGHEM B., VAN DE VOORDE J., VAN VAERENBERGH J., VAVOURAKIS F., VERHEYE B., VERHOFSTEDÉ T., WYMEERSCH P. en WYNANT S., *Focus op goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2025.
- BARNICH L., BERNARD N., LECOCQ P., ROMAIN J-F., VAN GYSEL A-C. en WYART V., *Impact de la réforme du droit des biens sur la pratique notariale*, Anthemis, 2021.
- BECUE K., BEECKWEE A., DEL CORRAL J., DIRIX E., GODART V., HOEKX N., LINDERS L., MARYSSE S., PORTUGAELS N., RAEMDONCK N., REYSKENS D., STEENNOT R., VAN DEN ABEELE F., VAN DEN BERGH B., VANDROMME T., VANDERHEYDE S., VAN LOOCK S., VERBEKE J., VERHEYE B. en VERHOEVEN D., *Focus op bijzondere overeenkomsten*, Wolters Kluwer, 2022.
- BELLINCK L. en BROHEZ A., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal onder het nieuwe goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021.
- BENOIT G., DURANT I., JADOUL P. en VANWIJCK-ALEXANDRE M., *Le bail de résidence principale*, La Charte, 2006.
- BERNARD N., *Bail d'habitation*, Larcier, 2019.
- BERNARD N., *Le droit des biens réformé*, Larcier, 2020.
- BERNARD N., *Le droit des biens. Après la réforme de 2020*, Anthemis, 2022.
- BERNARD N., DEFRAITEUR V., DESPRET A., JANSSENS O., JAUNIAUX O., LECOCQ P., MICHAUX B., RENSON P-P., VANDENDRIES A. en VAN GILS j., *Le droit des biens revisité*, Anthemis, 2021.
- BOONE R., 'Het goederenrecht maakt de sprong van de negentiende naar de eenentwintigste eeuw', *De Juristenkrant* 2020, 8.
- BREUVAL S., DAMBRE M., VANDROMME T. en VANNESTE K., *Huurzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024.
- CALLEBAUT J., 'Uitoefening van het eigendomsrecht' in BOUKABOUS A., CALLEBAUT J., DAMBRE M., VANDROMME T., CEENAEME J., CLABOTS A., VANBIERVLIET W. en BREUVAL S. (eds.), *Vastgoedzakboekje*, Wolters Kluwer, 2024, 35.
- CARETTE N., *Handelshuur*, Intersentia, 2018.
- CARETTE N. en JANSSEN R., *Handboek goederenrecht*, Intersentia, 2022.
- CARETTE N. en BRULEZ P., *Handboek bijzondere contracten*, LeA uitgevers, 2024.
- CARLIER P. en VERHEYDEN K., *Vruchtgebruik*, Standaard uitgeverij, 2018.
- DAMBRE M. en LOGGHE F., 'Huurrecht: actuele ontwikkelingen inzake algemeen huurrecht, woninghuur, handelshuur en pacht' in DAMBRE M., GEELHAND N., LOGGHE F., Taelman P. en VAN HOORICK G. (eds.), *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 2*, die Keure, 2003, 1.
- DAMBRE M., BEYAERT S., CREYF K. en KOENINGSMANN K., *Handelshuur*, die Keure, 2012.
- DAMBRE M., BERNARD H. en STIJNS S., *Handboek algemeen huurrecht*, die Keure, 2015.
- DAMBRE M., HUBEAU B., VANDROMME T. en VERMEIR D., *Het nieuw Vlaams Woninghuurdecreet. Over grote en kleine wijzigingen in het woninghuurrecht*, die Keure, 2019.
- DAMBRE M., *Handboek bijzondere overeenkomsten*, die Keure, 2020.

- DEGEEST G., 'Kwalificatie van zakelijke gebruiksrechten: opstal, erfpacht en vruchtgebruik' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2019-2020*, Intersentia, 2020 77.
- DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Het (ver)nieuw(d) vruchtgebruik: analyse & eerste commentaar', *T.Not.* 2021, 841.
- DEGEEST G. en DEGROOTE M-L., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik op onroerend goed' in SAGAERT V. en GRUYAERT D. (eds.), *Themis 2022-2023 nr.124 vastgoedrecht*, Intersentia, 2023, 51.
- DEKEERSMAEKER T. en VAN PUTTEN W., *Praktijkgids huur*, Wolters Kluwer, 2021.
- DE WITTE D., *Draagwijdte van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker van een onroerend goed*, Masterproef UGent, 2011, https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/787/035/RUG01-001787035_2012_0001_AC.pdf
- DE WULF C., *Het opstellen van notariële akten*, Wolters Kluwer, 2007.
- DURANT I., *Droit des biens*, Larcier, 2017.
- FONTEYN J., 'L'usufruit réformé', *Rev. Not.* 2021, 393.
- HERBOTS J., MEULEMANS D., VAN DER AUWERA S., BRUYNINCKX T. en VERVOORT M., 'Huur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2011, II.B.1-1.
- HERBOTS B.J. en LERNOUT M., 'Vruchtgebruik', *OGP* 2015/278, 9.
- HERBOTS J., DEGROOTE E., VERVOORT M., BRUYNINCKX T. en VAN DER AUWERA S., 'Handelshuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2015, II.C-1.
- KAMP B., VANDYCK D., CLAEYS E., FRANSSSENS E., GERLO I., VAN ZUYLEN J., EVRARD O., ERNEUX P-Y., POPA R. en ROELAND S., *La réforme du droit des biens à l'attention du notariat*, Anthemis, 2021.
- KERSTENS G., 'Problemen bij verhuur', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2007, XV.D-11.
- KOHL B. en BARE C., *Le bail de droit commun, d'habitation et commercial*, Larcier, 2022.
- KOKELENBERG J., VAN SINAY T, SAGAERT V en JANSEN R, 'Vruchtgebruik, gebruik en bewoning', *TPR* 2009, 1476.
- LECOCQ P., DURANT I., BERNARD N., MICHAUX B., ROMAIN J-F. en SAGAERT V., *Le nouveau droit des biens*, Larcier, 2020.
- LERNOUT M., *Vruchtgebruik*, Wolters Kluwer, 2016.
- MAESCHAELECK B., 'Grove herstellingen die reeds noodzakelijk zijn bij aanvang van het vruchtgebruik', *Not.Fisc.M.* 2023, 254.
- MASSAGER N., *Droit civil*, Anthemis, 2020.
- MEULEMANS D., *Vruchtgebruik, erfpacht en opstal*, Maklu, 1998.
- MEYS S. en VERMEIR D., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet: een grondige renovatie van het woninghuurrecht', *T.B.O* 2019, 197.
- MICHIELS D., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik, erfpacht en opstal', *Not. Fisc. M.* 2006, 191.
- MUYLLE M., 'Tussen wezenskenmerk en wilsautonomie, clausuleren rond vruchtgebruik bij een gesplitste aankoop door natuurlijke personen' in BAECK J., MUYLLE M., SWINNEN K., en WYNANTS S. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht in de notariële praktijk*, Wolters Kluwer, 2021, 81.

- NEVEN W. en MASELIS R., 'Boek 3 "Goederen" van het nieuw Burgerlijk wetboek – deel I: Een introductie', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, 1.
- QUIRYNEN A., 'De vruchtgebruiker verhuurt: over de formaliteiten bij beëindiging van de huurovereenkomst door het overlijden van de vruchtgebruiker', *R.A.B.G.* 2015, 100.
- RUYSEVELDT J., 'Inleidende beschouwingen' in RUYSEVELDT J.(ed.), *Successierechten*, Wolters Kluwer, 2024, 1.
- SAGAERT V. en VERBEKE A-L., *Vruchtgebruik. Mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, Intersentia, 2012.
- SAGAERT V., TILLEMANN B. en VERBEKE A-L., *Vermogensrecht in kort bestek*, Intersentia, 2022.
- SAGAERT V., 'De hervorming van het goederenrecht', *TPR* 2020, 389.
- SAGAERT V., *Goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2021.
- SAGAERT V. en LECOCQ P., 'Het nieuwe goederenrecht: totstandkoming, krachtlijnen en overgangsrecht' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 1.
- SAGAERT V., 'Wilsautonomie in het Belgische goederenrecht', *TPR* 2019, 337.
- SALENS P., 'Onroerende zakelijke gebruiksrechten in het nieuw goederenrecht. Fiscale implicaties' in MAES L. en CNIJF H. (eds.), *Fiscaal praktijkboek 2021-2022. Directe belastingen. Fiscale nieuwigheden praktisch bekeken*, Wolters Kluwer, 2021, 389.
- SCHENK G., '230 vragen en antwoorden over de verkoop van een verhuurd onroerend goed', *OGP* 2015, 29.
- SNAET S. en NEVEN W., 'Eigendom', *BHPB* 2022, 173.
- SNAET S. en NEVEN W., 'Vruchtgebruik. Gebruik en bewoning' in BAERT G. (ed.), *Bestendig handboek privaatrechtelijk bouwrecht*, Wolters Kluwer, 2022, 263.
- STROOBANTS B. en LAUWENS N., 'Vruchtgebruik in het nieuwe Burgerlijk Wetboek en de impact op rechtspersonen', *Nieuwsbrief notariaat* 2021, 1.
- TIMMERMANS R., *Inleiding tot het Vlaams Woninghuurdecreet*, Wolters Kluwer, 2018.
- TIMMERMANS R., 'Het Vlaams Woninghuurdecreet in werking getreden: enkele verkenningen op het terrein van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaatsen', *Huur* 2019, 3.
- TIMMERMANS R., 'Rechtsgevolgen voor de huurder van het tenietgaan van het vruchtgebruik door het verstrijken van de tijdsduur', *Huur* 2021, 155.
- TIMMERMANS R., 'Het zakelijk gebruiksrecht van erfpacht in het Nieuw Burgerlijk Wetboek', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2021, 1.
- TIMMERMANS R., 'Enkele voor huur relevante capita selecta', *Onroerend goed in de praktijk (OGP)* 2019, XVII.J-375.
- VANDEBEEK N., 'Terbeschikkingstelling van onroerende goederen – Grondige analyse van enkele rechtsfiguren', *Onroerend goed in de praktijk* 2011, 86.
- VAN DE LOOVBOSCH M., *Publiciteit en derdenbescherming bij de overdracht van verhandelbare activa*, Wolters Kluwer, 2025.
- VANDENBERGHE H., 'Aktuele problemen van het vruchtgebruik', *TPR* 1983, 53.
- VANDROMME T., *Update huurrecht 2024*, Intersentia, 2024.
- VAN PUTTEN W., 'Korte duurovereenkomst verlengd of negenjarige huurovereenkomst?', *huur* 2024, 133.

- VANSWEEVELT T. en WEYTS B., *Handboek verbintenissenrecht*, Intersentia, 2023.
- VERBEKE A-L. en BRULEZ P., *Knelpunten huurrecht-Tien perspectieven*, Intersentia, 2012.
- VERHEYE B., 'Relatieve beëindiging van onroerende beperkte zakelijke rechten', *TPR* 2017, 455.
- VERHEYE B., 'Vruchtgebruik en de vennootschap onder het nieuwe goederenrecht: Capita selecta', *Internationaal tijdschrift voor ondernemingsrecht* 2021, 12.
- VERHEYE B., 'Het bezoekrecht van de blote eigenaar aan het verhuurde onroerend goed', *TBBR* 2020, 577.
- VERHEYE B., 'Actuele ontwikkelingen inzake vruchtgebruik: vruchtgebruik in het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek' in VERBEKE A-L. en BUYSENS F. (eds.), *Notariële actualiteit 2020-2021*, Intersentia, 2021, 293.
- WANDELAER K., *Erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. Hoe maakt u optimaal gebruik van deze constructies?*, Wolters Kluwer, 2018.
- WILLEMOT C., 'Tenietgaan van zakelijke rechten' in BAECK J., CLAEYS I en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, 277.
- WYLLEMAN A., 'Belangwekkende nieuwigheden in het hervormde goederenrecht en hun werking in de tijd' in BAECK J., CLAEYS I. en WYLLEMAN A. (eds.), *Hervorming van het verbintenissen- en goederenrecht*, Wolters Kluwer, 2022, 39.
- WYLLEMAN A., 'Enkele markante nieuwigheden bij het vruchtgebruik' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?- XLVe postuniversitaire cyclus willy delva*, Wolters Kluwer, 2021, 429.
- WYLLEMAN A. en BAECK J., *Goederenrecht*, die Keure, 2021.
- WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik' in BAECK J., CARETTE N., WYLLEMAN A., LECOCQ P., MUYLLE M. en SAGAERT V. (eds.), *Het nieuwe goederenrecht*, Intersentia, 2021, 411.
- WYLLEMAN A., 'Stroomlijning van de duur van zakelijke gebruiksrechten' in CLAEYS I. (ed.), *Recente wetgevende hervormingen: nieuw en beter?- XLVe Postuniversitaire Cyclus Willy Delva*, Wolters Kluwer, 2021, 427.
- WYLLEMAN A., 'Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril' in VlaNot (ed.), *Vlanot Jaarboek 2021*, Intersentia, 2022, 541.

Frankrijk

A. Wetgeving

- Code Civil, promulguée le 9 février 1804.
- Avant-projet de réforme du droit des biens, 15 mai 2009, <https://www.henricapitant.org/wp-content/uploads/2023/02/avant-projet-de-reforme-du-droit-des-biens-version-finale.pdf>

B. Rechtspraak

- Cass. 19 décembre 2019, 18-26.162
- Cass. 8 avril 2021, 20-18.327.

C. Rechtsleer

- DEPADT-SEBAG V., 'L'usufruit temporaire des personnes physiques', *RTD Civ.* 2010, 669.
- DERRUPPE J., 'Pouvoirs de l'usufruitier pour consentir un bail commercial', *Revue de droit immobilier* 1995, 603.
- DROSS W., 'Le bail consenti par le nu-propiétaire: l'article 595 en miroir?', *RTD Civ.* 2017, 903.
- DRUFFIN-BRICCA S., *Droit des biens*, Gualino, 2024.
- DRUFFIN-BRICCA S., *L'essentiel du droit des biens*, Gualino, 2024.
- GRIMALDI C., *Droit des biens*, LGDJ, 2024.
- LEYRAT H., *Usufruit, gestion de patrimoine et pratique notariale*, Defrénois, 2024.
- MEMETEAU G., *Droit des biens*, Bruylant, 2019.
- REBOUL-MAUPIN N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024.
- SCHILLER S. en KILGUS N., *Droit des biens*, Dalloz, 2024.
- TERRE F., SIMLER P. en FORTI V., *Droit des biens*, Dalloz, 2024.
- ZENATI F., 'Baux passés par l'usufruitier', *RTD Civ.* 1996, 941.