

BEHOUD VAN HUUR(PACHT)OVEREENKOMST BIJ INKORTING VAN EEN SCHENKING

door

Tina DE LOOR

Assistente Universiteit Antwerpen (U.I.A.)

INHOUD

A) INLEIDING

B) WETGEVING INZAKE GEVOLGEN VAN DE INKORTING VAN EEN SCHENKING TEN AANZIEN VAN DERDEN

- a) Gevolg van de inkorting voor het zakelijk recht gevestigd door de begiftigde op het geschonken onroerend goed*
- b) Gevolg van de inkorting voor het vorderingsrecht gevestigd door de begiftigde op het geschonken onroerend goed*
- c) Gevolg van de inkorting voor de huur, i.h.b. pacht, toegestaan door de begiftigde op het geschonken onroerend goed*

C) KWALIFICATIE VAN DE INKORTING VAN EEN SCHENKING

- a) De inkorting van een schenking als een wettelijke ontbindende voorwaarde?*
- b) De inkorting van een schenking als een vorm van nietigheid?*

D) DE AARD EN HET DOEL VAN DE ERFRECHTELIJKE RESERVE

E) BELANGENAFWEGING

- a) Belang van de reservataire versus belang van de derde-huurder*
- b) Afweging van de belangen*
 - 1. Behoud van de huur/pachtovereenkomst op grond van art. 1743 B.W./art. 55 Pachtwet
 - 2. Behoud van de daden van beheer stricto sensu
 - 3. Behoud van de noodzakelijke rechtshandelingen
 - 4. Behoud van de huur op grond van de goede trouw van de derde-huurder

F) BESLUIT

A) INLEIDING

1. In zijn arrest van 9 december 1993 stelt het Hof van Cassatie in een obiter dictum dat de inkorting van een schenking van een onroerend goed die het beschikbaar gedeelte overschrijdt de door de begiftigde gegeven pacht (d.i. een huurovereenkomst onderworpen aan de Pachtwet van 4 november 1969) laat bestaan.(1)

2. In de rechtsleer vinden we een zelfde standpunt terug bij DE PAGE, DEKKERS en SLUYTS. Zij stellen dat de „gehele” inkorting dient beschouwd te worden als een wettelijke ontbindende voorwaarde en dat bijgevolg, zoals in alle andere gevallen van wettelijke ontbindende voorwaarde, de huurovereenkomst behouden blijft indien zij vaste datum heeft en zonder bedrog werd toegestaan.(2) DE PAGE, hierin bijgetreden door SLUYTS, voegt hierbij een tweede (bijkomend) argument voor het behoud van de huur bij inkorting, nl. de niet-toepasselijkheid van art. 929 B.W.(3)

3. De regel van de inkorting in natura is een constante in de rechtsleer en de rechtspraak.(4) Zij heeft tot gevolg dat de geschonken goederen die het beschikbaar deel overschrijden (in principe) materieel moeten terugkeren in de nalatenschap; m.a.w. de inkorting heeft een werking *ex tunc*. Deze regel wordt, zij het in onrechtstreekse termen, voorzien door de wetgever, nl. in de artikelen 929 en 930 B.W. In deze artikelen bepaalt de wetgever het gevolg van de inkorting van een schenking ten aanzien van derden waaraan de begiftigde rechten op het goed heeft toegestaan. De rechtsleer is verdeeld over de draagwijdte van

(1) Cass., 9 december 1993, *Arr. Cass.*, 1993, 1035; *R.W.*, 1993-94, 1233 en *J.T.*, 1994, 503 (in dit laatste tijdschrift werd de desbetreffende passage evenwel niet opgenomen).

(2) Ingeval een schenking slechts gedeeltelijk het beschikbaar deel overschrijdt, dienen de geschonken goederen slechts gedeeltelijk in de nalatenschap terug te keren. De schenking blijft in dat geval behouden, zij wordt slechts verminderd.

(3) DEKKERS, R., *Handboek van burgerlijk recht*, III, Antwerpen, Standaard, 1958, p. 799, nr. 1410; DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge*, VIII/2, Brussel, Bruylant, 1973, p. 1708, nr. 1555 en SLUYTS, C., „Inbreng en inkorting. De problematiek van de waardeschommelingen” in *Vereffening- verdeling van de nalatenschap*, PINTENS, W. en VAN DER MEERSCH, B. (eds.), Antwerpen, Maklu, 1993, p. 29, nr. 39.

(4) Cass., 30 maart 1944, *Pas.*, 1944, I, 281; Gent, 16 november 1945, *Rev. Prat. Not.*, 1946, 19; Gent, 31 mei 1954, *T. Not.*, 1954, 167; Rb. Oudenaarde, 17 november 1966, *R.W.*, 1967-1968, 1446.

DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, 1973, p. 1694, nr. 1535; DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 178, nr. 244; PUELINCKX-COENE, M., *Erfrecht*, Story-Scientia, Brussel, 1988, p. 298, nr. 272; SLUYTS, C., *o.c.*, p. 22, nr. 30.

deze artikelen. Kernvraag hierbij is wat dient begrepen te worden onder het begrip „schulden” in art. 929 B.W. (zie B)

Om de retroactiviteit van de inkorting en de intensiteit van deze retroactieve werking te verklaren, kwalificeren verscheidene auteurs de inkorting als een wettelijke ontbindende voorwaarde en beschouwen sommigen de inkorting als een vorm van nietigheid.⁽⁵⁾ Om de gevolgen van de inkorting te bepalen, lijkt het mij echter niet correct een beroep te doen op een van beide algemene gronden van tenietgaan van overeenkomsten. (zie C) Het lijkt me bovendien niet opportuun. Als sanctie voor de aantasting van de reserve dient de inkorting immers aangepast te zijn aan de aard en het doel van de reservataire regeling. (zie D) De inkorting wegens overschrijding van het beschikbaar deel gebeurt dan ook in het belang van de reservataire erfgenamen. Rekening dient echter te worden gehouden met de rechtmatige belangen van derden die met de begiftigde gecontracteerd hebben. (zie E)

B) WETGEVING INZAKE GEVOLGEN VAN DE INKORTING VAN EEN SCHENKING TEN AANZIEN VAN DERDEN

a) Gevolg van de inkorting voor het zakelijk recht gevestigd door de begiftigde op het geschonken onroerend goed

4. De hypotheek gevestigd door de begiftigde op het geschonken onroerend goed verdwijnen indien het goed ten gevolge van de inkorting moet terugkeren in de nalatenschap. Artikel 929 B.W. laat hierover geen twijfel bestaan. Het bepaalt immers dat de onroerende goederen die ten gevolge van de inkorting moeten terugkeren, daardoor vrij worden van de schulden of hypotheek waarmede zij door de begiftigde zijn bezwaard.

5. Heeft de begiftigde de geschonken zaak vervreemdt, dan mag ze krachtens art. 930 B.W. slechts teruggevorderd worden van de derden-verkrijgers na uitwinning van de begiftigde. M.a.w. elk verhaal tegen de derde-verkrijger van het onroerend goed is uitgesloten indien de begiftigde solvabel is. Slechts wanneer de begiftigde niet kan betalen,

(5) „Gedeeltelijke” inkorting, d.i. ingeval de schenking slechts gedeeltelijk het beschikbaar deel overschrijdt, doet de schenking niet teniet gaan. Zij leidt slechts tot vermindering van de schenking.

is er een volgrecht met derde. Aangenomen wordt dat deze niet verplicht kan worden om het goed in natura terug te geven, maar op zijn beurt alleen de tegenwaarde moet betalen.(6) (zie nr. 27)

6. Met betrekking tot de zakelijke genotsrechten of zakelijke hoofdrechten andere dan het eigendomsrecht (d.i. vruchtgebruik, erfdiensbaarheid, erfpacht, opstal, recht van gebruik en bewoning) zijn sommige auteurs de mening toegedaan dat zij niet automatisch verdwijnen ingeval van inkorting, maar dat zij — net zoals bij vervreemding van het geschonken goed — aanleiding geven tot het voordeel van uitwinning (art. 930 B.W.). Het argument dat hiervoor wordt aangehaald is dat zakelijke genotsrechten, in tegenstelling tot hypotheeken, geen insolvente begiftigde impliceren.(7) Dit argument kan moeilijk worden aangenomen. Een begiftigde is immers niet noodzakelijk insolvent wanneer hij een hypotheek toestaat op een door schenking verworven goed.

De meerderheid van de rechtsleer is echter van mening dat alle zakelijke rechten, uitgezonderd het eigendomsrecht, waarmee het geschonken onroerend goed door de begiftigde werd bezwaard, automatisch wegvallen ingeval het geschonken onroerend goed ten gevolge van de inkorting in de nalatenschap moet terugkeren.(8) Twee argumenten worden hiervoor naar voor geschoven. Vooreerst wordt een argument a fortiori geput uit artikel 865 B.W., dat bepaalt dat ingeval van inbreng in natura de goederen in de massa van de nalatenschap terugkeren, zuiver en vrij van alle door de begiftigde daarop gelegde lasten. Artikel 865 B.W. is dus niet alleen van toepassing op de hypotheeken, maar ook op alle zakelijke lasten, zoals vruchtgebruik en erfdiensbaarheden, waarmee het onroerend goed door de begiftigde zou belast zijn.(9) Bovendien wordt geargumenteed dat de

(6) SLUYTS, C., *o.c.*, p. 25, nr. 37

(7) DEKKERS, R., *o.c.*, p. 798, nr. 1410; DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, p. 1706, nr. 1550 en p. 1708, nr. 1554

(8) Zie BELTJENS, G., *Encyclopédie du droit civil belge. Code civil*, III, Brussel, Bruylant, 1905, 127; DEMOLOMBE, C., *Cours de code civil*, IX, Brussel, J.J. Stienon, 1863, p. 439, nr. 618; DILLEMANS, R., *De erfrechtelijke reserve*, Leuven, Uystpruyt, 1960, p. 180, nr. 245; KLUYSKENS, A., *De schenkingen en testamenten*, Antwerpen, Standaard, 1955, p. 211, nr. 135; LAURENT, F., *Principes de droit civil*, XII, Brussel, Bruylant, 1887, p. 262, nr. 204; PETIT, H., *Liquidation et partage des successions*, Brussel, Bruylant, 1907, p. 450, nr. 1606; SLUYTS, C., *o.c.*, p. 28, nr. 39.

(9) LAURENT, F., *o.c.*, XI, p. 27, nr. 23; DEMOLOMBE, C., *o.c.*, VIII, p. 429, nr. 507; zie ook SLUYTS, C., „Inbreng”, in *Comm. Erf.*, COENE, M., PINTENS, W. en VASTERSAVENDTS, A. (eds.), Antwerpen, Kluwer, 1996, art. 865 B.W. - 1, nr. 1.

vestiging van zakelijke genotsrechten andere dan het eigendomsrecht geen „vervreemding” opleveren van het onroerend goed zelf, waarvan sprake in art. 930 B.W. Art. 930 B.W. is een uitzondering op het door rechtsleer en rechtspraak algemeen aanvaarde principe van inkorting in natura en dient bijgevolg strict te worden toegepast. (zie nr. 27)

7. In Frankrijk heeft de wetgever art. 929 C. civ. gewijzigd in overeenstemming met de algemeen heersende strekking in de rechtsleer volgens dewelke art. 929 C. civ. niet enkel van toepassing is op hypotheek maar op alle zakelijke rechten.(10) Sedert de wet van 3 juli 1971 bepaalt het Franse artikel 929 dat „les droits réels créés par le donataire s'éteindront par l'effet de la réduction”.

8. Artikel 975 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek bepaalt dat de onroerende goederen die ten gevolge van inkorting moeten terugkeren in de nalatenschap, daardoor vrij worden van de schulden of hypotheek die daarop door de begiftigde zijn gevestigd. Aangenomen wordt dat deze bepaling niet enkel van toepassing is op hypotheek, maar ook op andere zakelijke rechten.(11) In het komend Nederlands recht zal de vraag naar wat dient begrepen te worden onder het begrip „schulden” in art. 975 B.W. niet meer aan de orde zijn. Artikel 4.3.3.1. van het Nieuw Burgerlijk Wetboek bepaalt immers dat de legitieme portie van een legitimaris het gedeelte van de waarde van het vermogen van de erflater is, waarop de legitimaris in weerwil van giften en uiterste wilsbeschikkingen van de erflater aanspraak kan maken.(12) Naar toekomstig Nederlands recht zal de legitimaris dus genoeg moeten nemen met een aanspraak op waarde en komt het geschonken goed dus niet zelf terug in de nalatenschap. Bijgevolg zullen ingeval van inkorting de rechten die de begiftigde op het geschonken goed heeft toegekend, behouden blijven.

(10) Zie o.m. JEANTET, F.C., *Le droit à la réserve en nature*, Parijs, Jouve, 1939, p. 330, nr. 215; PERNEY, D., *La nature juridique de la réserve héréditaire*, thèse, Université de Nice, 1976, p. 321, nr. 340 en haar verwijzingen in voetnoot nr. 4.

(11) KLAASSEN, J.G., EGGENS, J. en LUIJTEN, E.A.A., *Huwelijksgoederen-en erfrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1989, 126-128; ASSER, C. en PERRICK, S., *Erfrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1996, p. 216, nr. 234; PITLO, A. en VAN DER BURGHT, G., *Erfrecht*, Arnhem, Gouda Quint, 1991, 161.

(12) Zie MELLEMA-KRANENBURG, T.J., *De legitieme portie*, Ars Notariatus XXXVII, Deventer, Kluwer, 1988, i.h.b. p. 16-19; WAAIJER, B.C.M., „De legitieme portie van het nieuw B.W. in de praktijk”, in *De legitieme portie*, Ars Notariatus LXIX, Deventer, Kluwer, 1995, 37-55; VAN MOURIK, M.J.A., *Erfrecht*, Zwolle, Tjeenk Willink, 1995, p. 139, nr. 51.1.

b) *Gevolg van de inkorting voor het vorderingsrecht gevestigd door de begiftigde op het geschonken onroerend goed*

9. De meeste Belgische auteurs beperken zich bij de bespreking van de uitdrukking „vrij worden van de schulden” in art. 929 B.W. tot een uiteenzetting van welke zakelijke rechten ingeval van inkorting automatisch dienen te verdwijnen (zie nr. 6), zonder na te gaan of met deze uitdrukking ook de vorderingsrechten worden bedoeld. Enkel DE PAGE en SLUYTS spreken zich hierover expliciet, zij het zeer summier, uit: „artikel 929 spreekt alleen van schulden en hypotheeken, m.a.w. van zakelijke lasten”. (zie nr. 2)(13)

10. In Frankrijk werd daarentegen algemeen door de rechtsleer aangevaard dat de uitdrukking „charges de dettes” in art. 929 C. civ., vóór de wetwijziging van 3 juli 1971, wegens zijn algemeenheid alle rechten beoogde, dus ook vorderingsrechten.(14) Het nieuwe artikel 929 C. civ. (geciteerd in nr. 7) verwijst uitdrukkelijk naar de aard van het recht dat wegvalt indien het geschonken goed ten gevolge van de inkorting dient terug te keren in de nalatenschap. Die nieuwe formulering heeft tot gevolg dat voortaan in Frankrijk zonder enige twijfel de vorderingsrechten ontsnappen aan het toepassingsgebied van art. 929 C. civ.

11. In de Nederlandse rechtsliteratuur blijkt aan de vraag naar wat dient begrepen te worden onder het begrip „schulden” in art. 975 B.W. nauwelijks aandacht te worden besteed. Gezaghebbende handboeken beperken er zich toe te stellen dat de goederen die ten gevolge van de inkorting moeten terugkeren, daardoor vrij worden van *alle* beperkte rechten die daarop sinds de uitvoering van de gift zijn gevestigd.(15) Zoals hiervoor reeds vermeld (nr. 8), zal echter in het komend Nederlands recht geen enkel recht nog wegvallen ten gevolge van de inkorting van de schenking.

(13) DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, 1973, p. 1708, nr. 1555; SLUYTS, C., *l.c.*, p. 29, nr. 39.

(14) JEANTET, F.C., *o.c.*, p. 330, nr. 215; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, V, TRASBOT, A. en LOUSSOUARN, Y., 1957, p. 155, nr. 120. Zie ook PERNEY, D., *o.c.*, p. 321, nr. 340 en haar verwijzingen in voetnoot nr. 5.

(15) PERRICK, S., *o.c.*, p. 216, nr. 234; PITLO, A. en VAN DER BURGH, G., *o.c.*, 161; VAN MOURIK, M.J.A., *o.c.*, p. 139, nr. 51.1.

c) *Gevolg van de inkorting voor de huur, i.h.b. pacht, toegestaan door de begiftigde op het geschonken onroerend goed*

12. Algemeen wordt aangenomen dat de huurder, wegens het limitatieve karakter van het aantal zakelijke rechten, enkel een schuldvordering heeft tegen zijn verhuurder, die schuldenaar is van een verbintenis iets te doen, nl. het verschaffen van het gebruik en het genot van een bepaald goed aan de huurder. Weliswaar heeft de Pachtwet door allerlei middelen (o.m. verlenging van de huurtijd, vereisten i.v.m. de opzegging door de verpachter, beperking van de huurprijs, tegenwerpelijheid aan de verkrijger van het goed) het recht van de huurder (pachter) meer stabiel gemaakt, waardoor dit recht kenmerken van een zakelijk recht vertoont, maar daarbij wordt geen afbreuk gedaan aan de aard van het recht van de huurder (pachter), dat een vorderingsrecht blijft.(16)

13. Franse rechtsgeleerden besluiten dat sedert de wijziging van art. 929 C. civ. door de wet van 3 juli 1971 de vorderingsrechten, i.h.b. het recht van de huurder, niet langer wegvallen ten gevolge van de inkorting.(17) SERIAUX stelt zich de vraag of de retroactieve werking van de inkorting verwoord in art. 929 C. civ. (en art. 930 C. civ.) niet dient te worden uitgebreid tot de verhuringen van de geschonken goederen, in het bijzonder voor die huurovereenkomsten die een bijzondere wettelijke bescherming genieten.(18)

14. De Belgische auteurs daarentegen blijken op grond van hun interpretatie van „de schulden” in art. 929 B.W. (zie nr. 9) geen besluit te nemen m.b.t. het lot van een huurovereenkomst toegestaan door de begiftigde ingeval van inkorting, uitgezonderd DE PAGE en SLUYTS (zie nr. 2).

(16) Zie Cass., 4 december 1941, *Arr. Verbr.*, 1941, 250 en Cass., 8 april 1957, *Arr. Verbr.*, 1957, 670.

Zie o.m. DE PAGE, H., o.c., IV, 1972, p. 535-546, nrs. 516-522; DERINE, R., VAN NESTE, F. en VANDENBERGHE, H., *Zakenrecht*, I/A, Antwerpen, Standaard, 1974, p. 45-61, nrs. 25-30.

(17) DONNIER, M., *Réduction des libéralités*, in *Juris-Classeur civil*, Parijs, Editions techniques, 1985, artt. 920-930, fasc. C, p. 12, nr. 52; PERNEY, D., o.c., p. 322, nr. 341.

(18) SERIAUX, A., *Les successions. Les Libéralités*, Parijs, PUF, 1986, p. 253, nr. 130.

C) KWALIFICATIE VAN DE INKORTING VAN EEN SCHENKING(19)

a) *De inkorting van een schenking als een wettelijke ontbindende voorwaarde?*

15. De ontbinding is een wijze van tenietgaan. Enerzijds doet zij zich voor inzake wederkerige contracten als een sanctie bij wanuitvoering van één der partijen. (art. 1184 B.W.) Deze ontbinding wegens wanprestatie is stilzwijgend begrepen in iedere wederkerige overeenkomst, d.i. het „stilzwijgend ontbindend beding”, maar kan ook door partijen worden geregeld in de vorm van een „uitdrukkelijk ontbindend beding”. Anderzijds doet deze wijze van tenietgaan zich voor als een modaliteit van een verbintenis. Men maakt de uitdoving van een verbintenis afhankelijk van het zich voordoen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, d.i. een „ontbindende voorwaarde”. (art. 1168*juncto* 1183 B.W.)(20)

16. Verscheidene auteurs stellen dat de inkorting van een schenking te beschouwen is als haar ontbinding.(21) Verscheidene andere auteurs kwalificeren expliciet de inkorting van een schenking als een „wettelijke ontbindende voorwaarde” (une condition résolutoire légale) van een schenking.(22)

17. De kwalificatie van de inkorting van een schenking als een „wettelijke ontbindende voorwaarde” kan niet worden bijgetreden. De inkorting bezit immers niet alle vereiste kenmerken van een voorwaarde in de zin van art. 1168 B.W.

(19) ingeval de schenking het beschikbaar deel volledig overschrijdt. Zie ook voetnoten 2 en 5.

(20) Zie DE PAGE, H., *o.c.*, III, 1967, p. 800-806, nrs. 831-834*bis*; STIJS, S., *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, p. 37-42, nrs. 9-12.

(21) DE WILDE D'ESTMAEL, E., *Les donations*, in *Répertoire Notariale*, DE LEVAL, G., RAUCENT, L. en RENARD-DECLAIRFAYT, M. (eds.), Brussel, Larcier, 1995, p. 241, nr. 277; DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 176, nr. 239; DONNIER, M., *l.c.*, p. 11, nr. 52; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, V, TRASBOT, A. en LOUSSOUARN, Y., 1957, p. 135, nr. 113; TERRE, F. en LEQUETTE, Y., *Les successions. Les libéralités*, Parijs, Dalloz, 1988, p. 1019, nr. 1046.

(22) DEKKERS, R., *o.c.*, III, 1958, p. 799, nr. 1410; DEMOLOMBE, C., *o.c.*, IX, p. 437, nr. 607 en p. 326, nr. 191; DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, 1973, p. 1692-1693, nr. 1531 en VIII/1, 1962, p. 383, nr. 291; SACE, J., *Les libéralités. Dispositions générales*, in *Répertoire Notariale*, RAUCENT, L. en DE LEVAL, G. (eds.), III, Brussel, Larcier, 1993, p. 256, nr. 242; SLUYTS, C., *o.c.*, p. 29, nr. 39.

18. Artikel 1168 B.W. bepaalt: „Een verbintenis is voorwaardelijk, wanneer men deze doet afhangen van een *toekomstige en onzekere gebeurtenis* (wij cursiveren), ...”(23) Zonder twijfel heeft de inkorting een toekomstig en onzeker karakter. Vóór het overlijden van de schenker is het immers niet zeker of een schenking zal worden ingekort of niet. Slechts vanaf het overlijden van de schenker kan het bestaan en de omvang van de reserve worden vastgesteld. Slechts vanaf dat ogenblik ontstaat het recht van de reservataire: slechts vanaf dan kunnen zij de nalatenschap aanvaarden en een vordering tot inkorting instellen van een schenking die het beschikbaar deel heeft overschreden of kunnen zij afstand doen van de vordering tot inkorting.(24)

19. De toekomstige en onzekere gebeurtenis waarvan sprake in art. 1168 B.W. moet los staan van de kwestie van nakoming of niet-nakoming van een verbintenis. Zij moet een accessoir, complementair karakter hebben, een echte *modaliteit zijn van een verbintenis*.(25) Ook deze vereiste levert geen probleem op t.a.v. de inkorting van een schenking. Immers, de schenking is een eenzijdig contract dat in hoofde van de schenker de verbintenis doet ontstaan tot het overdragen van een patrimoniaal bestanddeel aan de begiftigde. De vordering tot inkorting is een recht dat behoort aan de reservataire erfgenaam ter bescherming van zijn minimale erfdeel en tot gevolg heeft dat de eigendomsoverdragende handeling van de schenker teniet wordt gedaan.

20. Artikel 1168 B.W. bepaalt: „Een verbintenis is voorwaardelijk, wanneer *men* (wij cursiveren) deze doet afhangen van een toekomstige en onzekere gebeurtenis, ...” Een verbintenis — naar gemeen recht „zuiver en eenvoudig” — kan dus slechts als voorwaardelijk worden beschouwd indien zij door de *wil van de partijen* (de wetgever duidt zichzelf niet aan met „men”) aan die modaliteit werd onderworpen. Algemeen onderscheidt men de uitdrukkelijke, de stilzwijgende en de wettelijke voorwaarde.

(23) Zie BELTJENS, G., *o.c.*, III, p. 583, nr. 7; HANNEQUART, Y., *La condition*, in *Les Nouvelles*, IV/2, Brussel, Larcier, 1958, p. 335, nr.4; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, VII, ESMEIN, P., RADOUANT, J. en GABOLDE, G., 1954, p. 370, nr. 1024.

(24) Zie PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, V, TRASBOT, A. en LOUSSOUARN, Y., 1957, p. 69, nr. 53; PUELINCKX-COENE, M., *Erfrecht*, Brussel, Story-Scientia, 1988, p. 272, nr. 247 en p. 295-296, nrs. 267, 269.

(25) HANNEQUART, Y., *l.c.*, p. 358-368, nrs. 37-53; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, VII, ESMEIN, P., RADOUANT, J. en GABOLDE, G., 1954, p. 371, nr. 1024.

De uitdrukkelijke voorwaarde is diegene die uitdrukkelijk door partijen in de overeenkomst werd opgenomen. De stilzwijgende voorwaarde is diegene die voortvloeit uit de interpretatie van de wil van de partijen overeenkomstig artt. 1156 B.W. e.v. De wettelijke voorwaarde is diegene (zou diegene moeten zijn) die voortvloeit uit de vermoede wil van de partijen zoals zij door de wetgever is geïnterpreteerd; zie bijvoorbeeld art. 1588 B.W.(26)

Er wordt dus misbruik gemaakt van het begrip „voorwaarde” indien de toekomstige en onzekere gebeurtenis waarvan de verbintenis afhankelijk wordt gemaakt, bepaald wordt door de wet in het algemeen belang, en vreemd is aan de veronderstelde wil van de partijen.(27) Zo overwoog het Hof van Cassatie in zijn arrest van 26 oktober 1987 m.b.t. het overheidstoezicht op giften aan rechtspersonen „dat de door artikel 910 van het Burgerlijk Wetboek voorgeschreven machtiging door de Koning *geen* schorsende voorwaarde is waaraan ofwel de bekwaamheid tot ontvangen door de rechtspersoon naar publiek recht ofwel het recht op het legaat onderworpen is; dat het hier enkel gaat om een bestuurlijke maatregel van toezicht of controle, die *los staat van de wil van de erflater en daarmee niets te maken heeft*, waarvan het lot van de vrijgevigheid in laatste instantie wel zal afhangen, maar die geen ander doel heeft dan aan een akte met een wettige oorsprong de bekrachtiging te geven, zonder welke ze als niet bestaand moet worden beschouwd”. (wij cursiveren)(28)

(26) HANNEQUART, Y., *l.c.*, p. 383-384, nrs. 100-109.

Zie ook BELTIJENS, G., *o.c.*, III, p. 583, nr. 8; LAURENT, F., *o.c.*, XVII, p. 56-58, nr. 37; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, VII, ESMEIN, P., RADOUANT, J. en GABOLDE, G., 1954, p. 371, nr. 1024.

(27) PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, VII, ESMEIN, P., RADOUANT, J. en GABOLDE, G., 1954, p. 371, nr. 1024.

(28) Cass., 26 oktober 1987, *Pas.*, 1988, I, 217; *R.W.*, 1987-88, 1431; *R.C.J.B.*, 1992, 18, noot RAUCENT.

Zie ook Cass., 9 mei 1946, *Pas.*, 1946, I, 146 (eveneens m.b.t. het overheidstoezicht voorzien in art. 910 B.W.): „que le caractère conditionnel d'un legs résulte de la volonté du testateur et ne peut dépendre de l'éventualité d'une mesure administrative, qui s'inspire de considérations d'ordre général, politique, économique et privé, étrangères à cette volonté”.

Zie echter Cass., 5 juni 1981, waarin het Hof zich weliswaar niet expliciet uitspreekt over de kwalificatie van de goedkeuring door de toezichthoudende overheid, maar zich wel impliciet aansluit bij de meerderheidsopvatting in de administratieve rechtsleer die de goedkeuring aanziet als een opschortende voorwaarde voor de uitvoering van de beslissing van de ondergeschikte overheid. (*Arr. Cass.*, 1980-81, 1157; *Adm. Publ.*, 1984, 145, noot DIEUX, X, die deze kwalificatie terecht afwijst, zij het op grond van het argument dat de toekomstige en onzekere gebeurtenis om als opschortende voorwaarde in aanmerking te worden genomen, slechts een mogelijke modaliteit mag zijn van de rechtshandeling die er toevallig door partijen is aan toegevoegd; volgens deze auteur is een „wettelijke voorwaarde” dus nooit mogelijk, ook niet wanneer zij voortvloeit uit de vermoede wil van de partijen).

Zie PUELINCKX-COENE, M., „Het Hof van Cassatie en het overheidstoezicht bij giften aan rechtspersonen”, in *Liber Amicorum Prof. em. Krings*, Brussel, Story-Scientia, 1991, 275-286 en PUELINCKX-COENE, M., „Overzicht van rechtspraak (1985-1992). Giften”, *T.P.R.*, 1994, p. 1647-1651, nrs. 53-59.

Volgens DEMOLOMBE zou elke begiftigde bij de aanvaarding van de schenking zich er stilzwijgend toe verbonden hebben, indien nodig, de gekregen goederen (geheel of gedeeltelijk) terug te geven om de eis van de reservataire erfgenamen op hun minimale erfdeel te kunnen inwilligen.(29) In ieder geval lijdt het geen twijfel dat de inkorting induist tegen de wil van de schenker. Het mechanisme van de inkorting werd door de wetgever precies voorzien ter bescherming van bepaalde nauwe nabestaanden tegen de wil van erflater, d.i. tegen zijn giften waarmee hij ofwel beoogt anderen te bevoordelen dan voorzien door het erfrecht, ofwel beoogt een bepaalde erfgenaam meer te bevoordelen dan wettelijk voorzien.

21. *Besluit.* De inkorting van een schenking kan niet beschouwd worden als een wettelijke ontbindende voorwaarde, daar zij als toekomstige en onzekere gebeurtenis waarvan de uitdoving van de verbintenis van de schenker afhankelijk wordt gemaakt, niet voortvloeit uit de (impliciete) wilsovereenstemming tussen schenker en begiftigde.

b) De inkorting van een schenking als een vorm van nietigheid?

22. Nietigheid is een sanctionerende grond van tenietgaan van een overeenkomst. Zij treedt op wanneer bij de totstandkoming van de overeenkomst een van de essentiële geldigheidsvereisten ontbreekt.

23. Sommige oudere auteurs zijn van mening dat de inkorting van een schenking dient beschouwd te worden als een toepassing van de *nietigheid*, omdat de schenker niet het recht heeft een gift te doen nadat hij zijn beschikbaar deel heeft uitgeput.(30) Het Hof van Cassatie bleek dezelfde mening toegedaan te zijn en overwoog „que les dispositions de la loi déterminant la quotité disponible et, partant, l'étendue de la réserve légale (art. 913) constituent des règles d'ordre public(31), ...; qu'en conséquence, lorsque le de cujus a fait des donations qui, estimées, comme il se doit, à leur valeur au jour du

(29) DEMOLOMBE, C., *o.c.*, IX, p. 326, nr. 191.

(30) BELTJENS, G., *o.c.*, III, p. 127, nr. 1; LAURENT, F., *o.c.*, XII, p. 260, nr. 202; PETIT, H., *o.c.*, p. 450, nr. 1602.

(31) zie echter verder nr. 30

décès, se trouvent excéder la quotité disponible, ces libéralités sont nulles à concurrence de cet excédent, ...".(32)

24. Deze stelling kan niet worden onderschreven. Het feit dat een schenking het beschikbaar deel overschrijdt betekent niet dat zij bij haar totstandkoming niet voldeed aan een van de essentiële geldigheidsvereisten. Slechts vanaf het openvallen van de nalatenschap zal immers kunnen berekend worden of een schenking het beschikbaar deel al dan niet heeft overschreden.(33) Artikel 913 B.W. interpreteren als een kwantitatieve beperking aan het beschikkingsrecht van de fysieke persoon wanneer er kan vermoed worden dat bepaalde nabije verwanten tot zijn nalatenschap zullen komen, is niet correct. Er wordt immers enkel aan bepaalde van de nabije verwanten van de beschikker een *recht van betwisting* toegekend (zie artt. 920 en 921 B.W.), dat hun toelaat de in principe geldig gedane giften, verricht door hun rechtsvoorganger, in de mate dat ze bepaalde kwantitatieve grenzen in verhouding tot zijn ganse patrimonium overschrijden, na zijn dood ongedaan te maken.(34) (35)

D) DE AARD EN HET DOEL VAN DE ERFRECHTELIJKE RESERVE

25. De inkorting van een schenking is de sanctie voor de aantasting van de reserve, en in de mate dat deze wordt aangetast (zie art. 920 B.W.). De vordering tot inkorting komt toe aan de reservataire erfgenamen (art. 921 B.W.) teneinde hun voorbehouden deel te verkrijgen. Een sanctie moet aangepast zijn aan de aard en het doel van de geschonden rechtsregels. Aard en doel van de reserve moeten bijgevolg in acht worden genomen om de intensiteit van de werking *ex tunc* van de inkorting te bepalen en te verklaren.

(32) Cass., 30 maart 1944, *Pas.*, 1944, I, 281. Algemeen wordt echter aangenomen dat de inkorting niet van rechtswege optreedt, maar dat de reservataire hiertoe het initiatief moeten nemen. Zie o.m. Bergen, 12 september 1992, *R.C.J.B.*, 1995, 60; DE PAGE, H., VIII/2, p. 1576, nr. 1412 en TERRE, F. en LEQUETTE, Y., *o.c.*, p. 1004, nr. 1027.

(33) DEKKERS, R., *o.c.*, III, p. 794, nr. 1404.

(34) PUELINCKX-COENE, M., *o.c.*, p. 291, nr. 263; DU FAUX, H., „Beschikbaar gedeelte der goederen”, in *Comm. Erfv.*, COENE, M., PINTENS, W. en VASTERSAVENDTS, A. (eds.), Antwerpen, Kluwer, 1988, art. 913 B.W. - 2, nrs. 1 en 2.

(35) Zie ook PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, V, TRASBOT, A. en LOUSSOUARN, Y., 1957, p. 70, nr. 53, voetn. 1.

Zie ook Cass. (fr.), 11 juli 1977, *Bull. Civ.*, I, p. 257, nr. 324: „Vu l'article 920 du Code Civil; Attendu qu'il résulte de ce texte que la réduction en nature d'une donation n'entraîne pas la nullité de celle-ci mais seulement le retour à la masse du bien donné dont la valeur excède la quotité disponible”.

26. De reserve zoals ze is uitgebouwd in de Code Napoléon refereert zowel naar het Romeinse recht als naar het gewoonrecht.

De *legittima* van het Romeinse recht was een individuele bescherming van nauwe verwanten, gegrond op het zgn. „*officium pietatis*”, d.i. het morele recht dat naaste bloedverwanten hebben om niet volledig ontferd achter te blijven. In het oude Franse gewoonrecht kende men de „*réserve coutumière*” die tot doel had de goederen in de familie te behouden en dus een collectieve bescherming beoogde.(36) Zoals DILLEMANS aantoonst (verwijzend naar de voorbereidende werken) hebben de opstellers van de Code Napoléon zich gedistantieerd van de inspiratie van de gewoonrechtelijke reserve en uitdrukkelijk de *officium*-idee overgenomen.(37)

In het Romeinse recht kregen de nauwe bloedverwanten ter bescherming van het „*officium pietatis*” enkel een vorderingsrecht t.a.v. de nalatenschap (*pars bonorum*). De bescherming door de „*réserve coutumière*” tegen het verlies van de familiegoederen zelf, leidde in het gewoonrecht tot een reserve in natura, d.i. een reserve op te nemen als een deel van de nalatenschap (*pars hereditatis*). (38) De reserve uitgebouwd in de Code Napoléon wordt opgenomen zoals de „*réserve coutumière*”. Het is dus de sterke bescherming die werd gekozen: de gift zelf die schade berokkent aan de minimale toepassing van de regels inzake wettelijke erfopvolging wordt aangevochten en ongedaan gemaakt.(39) Hier situeert zich de regel van de inkorting in natura. (zie nr. 3) De reserve-eisen reiken verder dan deze materiële terugkeer van de goederen zelf. Het erfrechtelijk karakter van de reserve verwijst niet alleen naar het object van het recht, maar eveneens naar de kwaliteit, de integriteit ervan, nl. betreffende de voorwaarden waarin deze erfgoederen door de reservataire worden opgenomen: deze zijn uitsluitend door de wet bepaald en de de *cujus* mag hierin niet tussenkomen, evenmin als de begiftigde.(40)

27. Het Belgische recht blijft de regel van de reserve hanteren, hoewel zij niet langer in overeenstemming is met de sociologische

(36) PUELINCKX-COENE, M., *o.c.*, p. 247, nr. 227.

(37) DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 31-33, nrs. 17-19. Zie ook JEANTET, F.C., *o.c.*, p. 155, nr. 88 en p. 182, nr. 105 en PUELINCKX-COENE, M., *o.c.*, p. 247-248, nr. 227 en p. 311, nr. 290.

Contra DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, 1973, p. 1551, nr. 1398. Hij definieert de reserve als „la partie du patrimoine du défunt que la loi soustrait dans l'intérêt de la famille au régime de l'autonomie de la volonté” en legt dus het accent op de bescherming van het gezin.

(38) PUELINCKX-COENE, M., *o.c.*, p. 247, nr. 227.

(39) DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 33, nr. 20.

(40) DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 180, 245.

werkelijkheid. De reserve heeft haar monopolie verloren in het verstreken van bestaanszekerheid voor de naastbestaanden; kinderen erven nu meestal op latere leeftijd, op een tijdstip waarop zij door eigen arbeid hun levensstandaard hebben opgebouwd en een vermogen hebben uitgebouwd.(41)

Het Belgische recht blijft eveneens de regel van de reserve in natura hanteren.(42) Een verschuiving naar een reserve in waarde zou echter beantwoorden aan de sociologische werkelijkheid. Wanneer een kind wordt onterfd, is het meestal zo dat de testator daar goede redenen voor heeft. Indien de wetgever hem dan toch recht geeft op een deel van de nalatenschap, is het in elk geval verkieslijker dat het onterfd kind niet deelneemt aan de verdeling in natura en zich dient tevreden te stellen met een geldelijke compensatie.(43)

Soms wordt evenwel in een geldelijke reservataire regeling voorzien wegens praktische (fysieke) onmogelijkheid de teruggave in natura op te dringen. Zo bijvoorbeeld art. 930 B.W. (zie nr. 5)(44) Dit artikel is een wettelijke uitzondering op de strenge regel van de inkorting in natura ten voordele van de derde-verkrijger. Het biedt de derde de zekerheid om het verworven goed te kunnen behouden, tenzij de begiftigde insolvent is en hijzelf de nodige vergoeding niet kan of wil betalen. De uitzondering van art. 930 B.W. beperkt de bescherming van de reservataire: zij hebben in dit geval geen recht op de goederen *in specie* van hun erflater. De bescherming tegen insolventie blijft evenwel bestaan.(45) Gelet op de grondslag van de reserve, d.i. het morele recht van de naastbestaanden niet onverzorgd achter te blijven, is het resultaat van art. 930 B.W. niet te betreuren, integendeel.

28. Bij het uitvaardigen van rechtsregels houdt de wetgever steeds rekening met de betrokken tegenstrijdige belangen en tracht hij deze in de mate van het mogelijke met elkaar te verzoenen. Belangenafwe-

(41) PINTENS, W., „Enkele bedenkingen over het erfrecht en de erfrechtelijke reserve in rechtsvergelijkend perspectief”, in *Vereffening-verdeling van de nalatenschap*, PINTENS, W. en VAN DER MEERSCH, B. (eds.), Maklu, Antwerpen, 1993, p. 3, nr. 2, p. 4, nr. 4; PUELINCKX-COENE, M., „De redactie Privaat. Pleidooi voor een vernieuwd erfrecht”, *T.P.R.*, 1992, 294.

(42) Volgens art. 4.3.3.1. van het Nederlands Nieuw Burgerlijk Wetboek zal de legitimaris genoegen moeten nemen met een aanspraak op waarde. zie nr. 8.

(43) PINTENS, W., *o.c.*, p. 9-10, nr. 13.

(44) PINTENS, W., *o.c.*, p. 10, nr. 14 en LELEU, Y-H., „De waardering van reservataire schuldvorderingen. Enkele bedenkingen *de lege lata* en voorstellen *de lege ferenda*”, in *Vereffening-verdeling van de nalatenschap*, PINTENS, W. en VAN DER MEERSCH, B. (eds.), Maklu, Antwerpen, 1993, p. 136, nr. 239.

(45) DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 179, nr. 244; LAURENT, F., *o.c.*, XII, p. 262, nr. 204.

ging bracht de wetgever ertoe elk verhaal vanwege de reservataire erfgenamen tegen de derde-verkrijger van het onroerend goed uit te sluiten indien de begiftigde solvabel is. Niet alleen de wetgever, maar ook de rechter doet aan abstracte belangenafweging. Hij is er immers toe gehouden recht te spreken, ook in geval van stilzwijgen, duisterheid of onvolledigheid van de wet (art. 5 Ger.W.).(46)

Wat levert een belangenafweging op ingeval de begiftigde het geschonken goed heeft verhuurd(verpacht)?

E) BELANGENAFWEGING

a) Belang van de reservataire versus belang van de derde-huurder

29. Ingeval van inkorting van een schenking van een onroerend goed waarop door de begiftigde een huurovereenkomst werd toegestaan, komen twee fundamentele principes met elkaar in botsing: enerzijds de bescherming van de rechtmatige aanspraken van bepaalde nauwe verwanten (nr. 30) en anderzijds de bescherming van de zekerheid van de derde die met de begiftigde contracteerde (nr. 31).

30. De reservebescherming werd wel van openbare orde genoemd(47), maar aangenomen dient te worden dat het hier gaat om regels van dwingend recht die uitsluitend private belangen betreffen. Immers hoewel het niet te ontkennen valt dat de grondslag van de reserve, nl. het morele recht van nauwe verwanten om niet onverzorgd achter te blijven (zie nr. 26), van belang is voor de gemeenschap of de staat, waarvan de families de opbouwende cellen zijn, is het toch de individuele bescherming van de reservataire wat rechtstreeks beoogd wordt.(48)

31. Het abstracte belang van de derde-huurder is de zekerheid van het rechtsverkeer, d.i. de zekerheid dat niet kan worden teruggekomen op de rechtsgeldigheid van de gestelde rechtshandeling (i.c. huurovereenkomst). Het gaat om een algemeen belang. De zekerheid is immers een hoogst beschermingswaardig goed, omdat ze essentieel is voor elk menselijk handelen en voor de vrijheid in het algemeen. Niettemin is

(46) zie ook GEELHAND, N., *Het vertrouwensbeginsel als instrument van belangenafweging in het erfrecht*, Antwerpen, Maklu, 1995, p. 9, nr. 11 en p. 11, nr. 16.

(47) Cass., 8 maart 1934, *Pas.*, 1934, I, 211. Zie ook Cass., 30 maart 1944, gecit.

(48) DE PAGE, H., *o.c.*, VIII/2, 1973, p. 1567, nr. 1406 B; DILLEMANS, R., *o.c.*, p. 37, nr. 24; PUELINCKX-COENE, M., *o.c.*, p. 295, nr. 269.

de zekerheid geen absoluut beschermenswaardig goed. De zekerheid moet tegen andere waarden en abstracte belangen worden afgewogen. Meer bepaald zal het belang van de derden vooral daar beschermenswaardig zijn, waar de onzekerheid het grootst is en waar de aantasting van de zekerheid van het rechtsverkeer reëel is.(49)

b) Afweging van de belangen

32. De maximale bescherming van het abstracte belang van de derde-huurder bestaat erin dat de huur(pacht)overeenkomst gesloten met de begiftigde tegenstelbaar is aan de reservataire erfgenamen van de erflater-schenker. Is deze tegenwerpelijkheid juridisch te verantwoorden?

1. Behoud van de huur/pachtovereenkomst op grond van art. 1743 B.W./art. 55 Pachtwet

33. Artikel 1743 B.W. bepaalt dat wanneer de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, de huurder door de verkrijger niet uit het gehuurde goed kan worden gezet, indien hij althans een authentieke huurovereenkomst of een huurovereenkomst met vaste dagtekening heeft.

Ofschoon in dit artikel sprake is van „verkopen”, wordt algemeen aangenomen dat deze bepaling een algemene draagwijdte heeft en van toepassing is op alle andere vormen van vrijwillige vervreemding onder de levenden van het verhuurde onroerend goed.(50)

Aangenomen wordt dat deze bepaling niet van toepassing is ingeval van ontbinding van de koopovereenkomst ten laste van de koper. Essentiële toepassingsvoorwaarde van art. 1743 B.W. is immers een eigendomsoverdracht. De terugwerkende kracht van de ontbinding belet om in de ontbinding een vervreemding in omgekeerde richting te zien.(51) Daar de inkorting eveneens een werking *ex tunc* heeft, dient ook ingeval van inkorting de toepassing van art. 1743 B.W. te worden uitgesloten.

34. Krachtens art. 55 van de Pachtwet treedt de verkrijger volledig in

(49) zie GEELHAND, N., *o.c.*, p. 22, nr. 40

(50) Zie o.m. VAN OEVELEN, A., „De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende huurovereenkomst”, *N.F.M.*, 1991, p. 207, nr. 8; VIAL-PEDROLETTI, B., *Bail à loyer*, in *Juris-Classeur civil*, Parijs, Editions techniques, 1988, art. 1708-1762, fasc. 289, p. 3, nr. 2.

(51) VIAL-PEDROLETTI, B., *l.c.*, p. 3, nr. 2

de rechten en verplichtingen van de verpachter, indien de pachter geen gebruik maakt van zijn recht van voorkoop en het gepachte goed aan een derde wordt verkocht.

Net zoals art. 1743 B.W., vereist deze bepaling een overdracht van eigendom en gaat bijgevolg de pachtovereenkomst teniet wanneer het eigendomsrecht van de verpachter hem met terugwerkende kracht wordt ontnomen.(52)

35. Het behoud van de huur(pacht)overeenkomst ingeval het verhuurde/verpachte goed dient terug te keren in de nalatenschap ten gevolge van de inkorting van de schenking van het goed kan dus niet gesteund worden op art. 1743 B.W. of art. 55 Pachtwet.

2. Behoud van de daden van beheer *stricto sensu*

36. Er moet worden aangenomen dat daden van beheer *stricto sensu*(53) die de begiftigde heeft gesteld, zonder meer behouden blijven ingeval het geschonken goed ten gevolge van inkorting dient terug te keren in de nalatenschap. Zij beogen immers slechts het goed te bewaren of er het voordeel uit te halen dat iedereen er zou uit halen. Bijgevolg zijn deze daden niet in strijd met het principe van de reserve in natura, maar dragen zij integendeel bij tot de realisatie ervan. Het behoud van deze categorie van handelingen heeft tot gevolg dat de derde sowieso beschermd is, ongeacht zijn goede of kwade trouw(54).

37. Is een huurovereenkomst, in het bijzonder een pachtovereenkomst, te beschouwen als een daad van beheer *stricto sensu*?

Huur is een daad van beheer. Zij is immers een daad die het kapitaal vruchten laat afwerpen, zonder het aan te tasten, noch zijn bestemming te wijzigen.(55) Vaak wordt in de rechtsleer en de rechtspraak een huur aangegaan voor langer dan 9 jaar niet meer als een daad van beheer beschouwd, maar als een daad van beschikking.(56) Een aantal gezaghebbende auteurs merken echter op dat een huurtermijn van

(52) D'UDEKEM D'ACQZ, H., *Le bail à ferme et le droit de préemption*, in *Les Nouvelles*, IV/3, Brussel, Larcier, 1958, p. 85, nr. 257.

(53) d.w.z. „normale” daden van beheer; daden die enkel voordelen opleveren. Zie DE PAGE, H., *o.c.*, I, 1962, p. 248, nr. 167.

(54) zie voor het begrip „goede trouw” nr. 39.

(55) DEKKERS, R., *o.c.*, II, p. 544, nr. 951.

(56) o.m. Cass., 20 december 1851, *Pas.*, 1854, I, 364; zie de verwijzingen bij DE PAGE, H., *o.c.*, IV, 1972, p. 507, nr. 493.

meer dan 9 jaar weliswaar een invloed heeft op de vereiste bekwaamheid van de verhuurder (zie o.m. art. 595; 1718 en 1418 B.W.) en op de vereiste publiciteit (zie o.m. art. 1 Hyp.Wet), maar aan de aard zelf van de huurovereenkomst geen afbreuk doet. Een huurcontract is en blijft een daad van beheer.(57)

Huurovereenkomsten die een bijzondere wettelijke bescherming genieten (bv. pacht), zijn echter geen daden van beheer *stricto sensu*. Zij beroven immers op ernstige wijze de werkelijke eigenaar (i.c. de reservataire erfgenaam) van het vrije genot van het goed. In het bijzonder m.b.t. pachtovereenkomsten kan worden geopperd dat het lage pachtgeld (zie de Wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprizen) en de lange duur van de pachtovereenkomst (krachtens art. 4 van de Pachtwet minstens 9 jaar) de economische waarde van het goed merkelijk doen dalen.

Huurovereenkomsten zonder een bijzondere wettelijke bescherming zijn wel daden van beheer *stricto sensu* en dienen dus behouden te blijven ingeval het geschonken goed ten gevolge van inkorting dient terug te keren in de nalatenschap.

3. Behoud van de noodzakelijke rechtshandelingen

38. Rechtshandelingen die geen daden van beheer *stricto sensu* zijn, maar wel noodgedwongen moesten worden gesteld door de begiftigde, dienen eveneens als tegenwerpelijk aan de reservataire erfgenamen te worden beschouwd. Deze rechtshandelingen zouden immers ook door de reservataire erfgenaam zijn gesteld indien het geschonken goed in zijn bezit was geweest. De derde wordt dus, zoals bij de daden van beheer *stricto sensu*, beschermd ongeacht zijn goede of kwade trouw.

De vraag rijst of een begiftigde genoodzaakt is zijn gekregen grond te verpachten wanneer hij zelf het goed niet kan of wil exploiteren en het goed gelegen is in een gebied aangeduid door een plan van aanleg als „landelijk gebied”(58) .

(57) DEKKERS, R., *o.c.*, II, p. 545, nr. 952; DE PAGE, H., *o.c.*, IV, 1972, p. 507-521, nrs. 493-502; LAURENT, F., *o.c.*, XXV, p. 58, nr. 43; PLANIOL, M. en RIPERT, G., *o.c.*, X, HAMEL, J., GIVORD, F. en TUNC, A., p. 558, nr. 430.

(58) d.i. een zone bestemd voor landbouwexploitaties en bijhorende woningen; krachtens art. 11 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten en para-agrarische bedrijven.

4. Behoud van de huur op grond van de goede trouw van de derde-huurder

39. Onder „goede trouw” wordt de zgn. „subjectieve goede trouw” bedoeld, d.i. een bepaalde psychologische gesteltenis die erin bestaat dat iemand van een bepaald feit, een recht of een rechtstoestand geen kennis heeft en, in principe, onder de gegeven omstandigheden daarvan ook geen kennis behoort te hebben. Door het „behoren te weten” gelijk te stellen met het werkelijke weten, wordt aan diegene die zich op zijn subjectieve goede trouw beroept, zekere eisen van oplettendheid en zorgvuldigheid gesteld. Het niet-weten van de derde moet dus verschoonbaar zijn, m.a.w. het vertrouwen van de derde moet een rechtmatig karakter vertonen opdat hij zich er zou kunnen op beroepen.(59)

Aan iemand kan een „behoren kennis te hebben” van een bepaald feit of een bepaalde omstandigheid worden tegengeworpen indien een normaal zorgvuldig en omzichtig persoon van dezelfde categorie (de zgn. „bonus pater familias”), geplaatst in dezelfde concrete omstandigheden, van dat feit of van die omstandigheid kennis zou hebben gehad.(60)

40. De zekerheid van het rechtsverkeer verlangt dat de onwetende derden worden beschermd. De onzekerheid wordt immers precies veroorzaakt door het niet-weten. Het rechtsverkeer is echter niet gebaat bij de bescherming van onzorgvuldige deelnemers. De onwetendheid mag bijgevolg niet aan nalatigheid van de betrokkenen te wijten zijn.(61)

41. Bij het sluiten van een huurovereenkomst is het niet gebruikelijk dat een huurder zich tot het hypotheekkantoor wendt om de precariteit van het eigendomsrecht van de verhuurder na te gaan. Dit is evenmin gebruikelijk bij het sluiten van een pachtovereenkomst. Van de huurder/pachter kan dus niet worden verwacht dat hij weet dat de verhuurder/verpachter het goed slechts heeft gekregen en het bijgevolg door de reservataire erfgenamen van de schenker zal kunnen worden ingekort wanneer bij diens overlijden blijkt dat het beschikbaar deel werd overschreden.

(59) VAN OEVELEN, A., „De zgn. 'subjectieve' goede trouw in het Belgische materiële privaatrecht (in het bijzonder in de materies die het notariaat aanbelangen)”, *T.P.R.*, 1990, p. 1096-1098, nrs. 3 en 4. Zie ook GEELHAND, N., *o.c.*, p. 317 e.v., nr. 480 e.v.

(60) VAN OEVELEN, A., *l.c.*, p. 1143, nr. 48 en de verwijzingen aldaar.

(61) GEELHAND, N., *o.c.*, p. 24, nrs. 43 en 44 en p. 319, nr. 483

F) BESLUIT

42. Een evenwichtige verzoening van de belangen van de reservataire erfgenamen enerzijds en de derden-huurders anderzijds bestaat erin dat op de schenking onderworpen aan inkorting wordt teruggekomen (en dus het geschonken goed terugkeert in de nalatenschap) zonder dat de huurovereenkomst op het geschonken goed wegvalt. De reservataire erfgenamen moeten zich dus neerleggen bij het feit dat de begiftigde huurrechten heeft toegekend aan een derde. Een huurovereenkomst zonder een bijzonder wettelijke bescherming is immers een daad van beheer *stricto sensu* en dus evenzeer in het belang van de reservataire. Een huurovereenkomst met een bijzondere wettelijke bescherming, zoals een pachtovereenkomst, beperkt evenwel de bescherming van de reservataire erfgenamen (i.h.b. door de daling van de economische waarde van het goed). Die beperking weegt echter niet op tegen het nadeel dat uit het wegvallen van die overeenkomst voor de huurder zou voortvloeien.

SOMMAIRE

MAINTIEN DU CONTRAT DE BAIL (À FERME) EN CAS DE RÉDUCTION D'UNE DONATION

L'article 929 C.c. dispose que les immeubles à recouvrer par l'effet de la réduction, le seront sans charge de dettes ou hypothèques créées par le donataire. Se pose la question de savoir si cette disposition s'applique également au contrat de bail concédé par le donataire sur le bien reçu en donation.

La réduction d'une donation ne peut être considérée comme une condition résolutoire légale : en effet, au titre d'événement futur et incertain dont dépend l'extinction de l'obligation du donateur, elle ne résulte pas du consentement (implicite) intervenu entre donateur et donataire. Cette réduction ne peut pas davantage être considérée comme une forme de nullité : l'action en réduction ne concerne, en effet, qu'un droit de contestation permettant de mettre en cause, après le décès du *de cuius*, les donations valablement faites en principe, dans la mesure où elles excèdent certaines limites quantitatives.

Une mise en balance équilibrée des intérêts des héritiers réservataires, d'une part et des tiers-locataires, d'autre part conduit à remettre en cause la donation soumise à réduction mais sans supprimer pour autant le contrat de bail sur le bien-objet de la donation. Le maintien des contrats de bail sans protection légale particulière est justifié en raison de leur caractère d'actes d'administration *sensu stricto*. Le maintien de contrats de bail dotés d'une protection légale particulière (par ex. bail à ferme) trouve son fondement dans la bonne foi du tiers-locataire.

ZUSAMMENFASSUNG

ERHALTUNG EINES MIETVERTRAGS BEI RÜCKFORDERUNG EINER SCHENKUNG

Art. 929 BGB bestimmt, daß die immobilien Güter die infolge einer Rückforderung zurückkehren müssen, dadurch von den Schulden oder den Hypotheken mit denen sie vom Beschenkten belastet worden sind, befreit werden. Die Frage erhebt sich, ob diese Bestimmung auch auf einen Mietvertrag, der vom Beschenkten auf das geschenkte Gut genehmigt wurde, anwendbar ist.

Die Rückforderung einer Schenkung kann nicht als eine gesetzliche Lösungsbedingung betrachtet werden, da sie als künftiges und ungewisses Ereignis, dessen Erlöschung vom Vertrag des Schenkers abhängig gemacht wird, nicht aus der (impliziten) Willensübereinstimmung zwischen Schenker und Beschenktem hervorgeht. Die Rückforderung einer Schenkung kann genauso wenig als eine Form der Nichtigkeit betrachtet werden. Die Forderung zur Rückforderung betrifft ja nur ein Recht auf Anfechtung, das ermöglicht die im Prinzip auf gültige Weise gemachten Schenkungen, insofern sie gewisse quantitative Grenzen überschreiten, nach dem Tod des Verfügüers rückgängig zu machen.

Eine ausgeglichene Versöhnung der Interessen der Ersatzerben einerseits und der Dritten-Mieter andererseits besteht darin, daß die Schenkung die einer Rückforderung unterliegt, rückgängig gemacht wird, ohne daß der Mietvertrag auf das geschenkte Gut wegfällt. Die Erhaltung der Mietverträge ohne gesetzlichen Sonder-

schutz läßt sich verantworten in ihrer Eigenart als Verwaltungsaktivitäten stricto sensu.

Die Erhaltung der Mietverträge mit gesetzlichem Sonderschutz (etwa Pachtverträge) beruht auf den Treu und Glauben des Dritten-Mieters.

SUMMARY

RETAINING THE RENT OR LEASE AGREEMENT AS A RESULT OF ABATEMENT OF GIFTS

Article 929 of the Civil Code states that those items of real property which must be returned as a result of the abatement of gifts, become free from any debts or mortgages with which they may have been burdened by the recipient of the gift. The question arises whether this provision also applies to rent agreements which involve the property contained in the gift, and which have been concluded by its recipient.

The abatement of a gift cannot be regarded as a statutory defeasance clause because, being a feature and uncertain event, on which the cancellation of the obligation of the donor, such abatement does not result from the meeting of minds, whether implicit or explicit, between the donor and the donee. Nor can abatement of a gift be regarded as a type of annulling factor, since the application for abatement concerns the right to bring a challenge, which enables those gifts which in principle have been validly donated, where they exceed certain quantitative limits, to be set aside following the death of the person having control of the property.

Any balanced system reconciling the interests of the forced heirs on the one hand, and those of the third party tenants on the other hand, will entail that the gift which is subject to abatement is cancelled without affecting the rent agreement on the donated property. Retaining the rent agreements without providing them with any special statutory protection appears to be an appropriate solution because of the fact that they constitute deeds of management in the strict sense of the term. Retaining the rent agreements, subject to special statutory protection, (as is, for example, the case with land leases), has its basis in the *bona fides* of the third party tenant.

RESUMEN

CONSERVACIÓN DEL CONTRATO DE ALQUILER (DE ARRENDAMIENTO) EN CASO DE REDUCCIÓN DE UNA DONACIÓN

El artículo 929 C.c. estipula que los bienes inmuebles que tienen que restituirse a consecuencia de una reducción, se hacen libres de las deudas o hipotecas con que fueron gravados por el donatario. Surge la cuestión acerca de la aplicación de esta estipulación incluso a un contrato de alquiler concedido por el donatario sobre el bien donado.

La reducción de una donación no puede ser considerada como una condición resolutoria legal, puesto que, como hecho futuro e incierto del que se hace depender la extinción de la obligación del donante, no resulta del consentimiento (implícito) entre donante y donatario. La reducción de una donación tampoco puede ser

considerada como una forma de nulidad. La realidad es que la reclamación de reducción sólo concierne un derecho de contestación, que permite anular, después de la muerte del disponente, las donaciones hechas en principio de una manera válida, en la medida en que traspasen ciertos límites cuantitativos.

Una conciliación equilibrada de los intereses de los herederos legitimarios, por una parte, y los terceros-inquilinos, por otra parte, consiste en que se retracta la donación sometida a reducción sin que quede suprimido el contrato de alquiler sobre el bien donado. La conservación de los contratos de alquiler sin una protección legal especial está justificado por su calidad de actos de administración stricto sensu. La conservación de los contratos de alquiler con una protección legal especial (por ejemplo, arrendamiento rústico) encuentra su fundamento en la buena fe del tercero-inquilino.