

Preferentiele overname van onroerend goed vanuit het erfrecht

Niet alleen in het huwelijksvermogensrecht, maar ook in het kader van het erfrecht, heeft de wetgever een aantal gevallen voorzien waarin bepaalde personen bij voorkeur aanspraak kunnen maken op de overname van een onverdeeld onroerend goed.

Dit principe wordt onder meer geregeld in :

- **de wet van 16 mei 1900 tot erfregeling van de kleine nalatenschappen**
- **de wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven**

Doelstelling

De wet van 16 mei 1900 tot erfregeling van de kleine nalatenschappen is een uitzondering/afwijking op de algemene regels van het erfrecht en gaat in tegen het principe van de verdeling in natura.

De ratio legis van de wet is het verzekeren van het behoud van de huiselijke haard (de gezinswoning en de huisraad) binnen de familie.

De wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling van landbouwbedrijven is een manier waarop bepaalde erfgenamen continuïteit kunnen waarborgen van hun familiale onderneming.

Beide procedures verlopen via de vrederechter via een eenvoudige procedure met eerder geringe kosten waardoor een snelle oplossing kan worden afgedwongen om woning en huisraad, of een landbouwbedrijf, tegen schattingsprijs te kunnen over te nemen. De schatting dient te gebeuren op het moment van de overname en niet op datum overlijden.

Toepassingsgebied

De wet van 16 mei 1900 is van toepassing op:

- elke onverdeelde nalatenschap
- die, voor het geheel of een deel, onroerende goederen bevat
- waarvan het kadastraal inkomen niet hoger is dan 1.565 EUR (op 31.12.2007)

De wet van 29 augustus 1988 daarentegen is van toepassing op:

- de onverdeelde nalatenschap die voor het geheel of voor een deel een landbouwbedrijf omvat.

De wet somt limitatief op wat men dient te verstaan onder landbouwbedrijf nl.:

“ een geheel van roerende en onroerende goederen bestemd voor iedere activiteit, grondgebonden of niet, die betrekking heeft op de akkerbouw en de teelten van vee, pluimvee, groenten, fruit, vis, bijen, druiven, bloemen, sierplanten, zaad-en pootgoed, boomkwekerijen, en kerstbomen”

Hieruit blijkt duidelijk dat enkel bedrijven die een productieactiviteit uitoefenen, in aanmerking komen.

Titularissen van de vordering

Het recht kan in beide wetten worden uitgeoefend zowel door de erfgenamen in rechte lijn als door de langstlevende echtgenoot.

Erfgenamen in rechte lijn:

- Kinderen
- Kleinkinderen
- Ascendenten

Langstlevende echtgeno(o)t(e).

Voor de langstlevende echtgenoot blijft het belang van de wet van 1900 op de Kleine Nalatenschappen beperkt, aangezien zij dit recht ook kan uitoefenen krachtens art. 1446 B.W.

Artikel 1446 B.W.: *“Wanneer het wettelijk stelsel eindigt door het overlijden van één der echtgenoten, kan de langstlevende, tegen oplegging indien daartoe grond bestaat, zich bij voorrang doen toewijzen één van de onroerende goederen die tot gezinswoning dient, samen met het aldaar aanwezige huisraad, en het onroerend goed dat dient voor de uitoefening van zijn beroep, samen met de roerende zaken die aldaar aanwezig zijn voor beroepsdoeleinden.”*

Art. 1446 primeert op de toepassing van de Wet op de Kleine Nalatenschappen, maar is slechts van toepassing voor een onder het gemeenschapsstelsel gehuwde echtgenoot.

De wet van 1900 zal dus vooral zijn belang hebben voor echtgenoten die een ander huwelijksstelsel hebben gekozen !

Samenwonende partnEr.

Door de wet van 28 maart 2007 werd een uitbreiding voorzien in artikel 1, 1° lid van de wet van 29.08.1988 en werden ook voor de langstlevende wettelijk samenwonenden dezelfde rechten gecreëerd. Het gaat hier over personen die samen gedomicilieerd zijn EN een verklaring van wettelijke samenwoning hebben afgelegd voor de ambtenaar van de burgerlijke stand.

De wettelijke samenwonende heeft nog een tweede algemene bescherming (dus niet enkel voor landbouwbedrijven) nl. het nieuwe art. 745 octies §1 B.W.

“ de langstlevende wettelijk samenwonende verkrijgt het vruchtgebruik van het onroerend goed dat tijdens het samenwonen het gezin tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende en van het daarin aanwezige huisraad, met welke erfgenamen hij ook tot de nalatenschap komt”.

Op die manier kan de wettelijk samenwonende hetzelfde resultaat bereiken voor gezinswoning en huisraad (niet voor de overige goederen van de nalatenschap).

Samenloop

Het belang van deze wettelijke bepaling bestaat er vooral in dat een volgorde bepaald wordt waarbinnen dit recht afdwingbaar is ten opzichte van andere erfgenamen. Indien verschillende belanghebbenden het recht tot overname wensen uit te oefenen, wordt hun volgorde als volgt bepaald:

- eerst de overlevende echtgenoot
- vervolgens degene die de decuius heeft aangewezen (de rechtsleer is verdeeld maar over het algemeen wordt aangenomen dat het een testamentaire aanwijzing moet zijn)
- vervolgens degene die tot het overlijden op regelmatige en voortdurende wijze in het bedrijf meewerkte (zonder het huis te bewonen)
- vervolgens degene die tot aan het overlijden samen met de decuius het huis bewoonde en hem hulp en bijstand verschaft
- vervolgens degene die op het ogenblik van het overlijden het huis bewoonde
- en tot slot degene die door de meerderheid van de belangen is aangewezen (in concreto de persoon die het aandeel in het over te nemen goed bezit), of bij gebrek aan meerderheid, degene die door uitloting wordt aangeduid.

Gevolgen

In het kader van de wet van 16 mei 1900 tot erfregeling van de kleine nalatenschappen

De overnemer die de gezinswoning heeft overgenomen in het kader van de wet van 1900 is verplicht:

- de goederen gedurende een termijn van **5 jaar** niet te vervreemden, behoudens ernstige redenen;- binnen de drie maand na de datum van de overnemingsakte het goed persoonlijk te betrekken en dit gedurende 5 jaar te exploiteren;

In het kader van de wet van 29 augustus 1988 op de erfregeling inzake landbouwbedrijven

De overnemer van een landbouwbedrijf, die het bedrijf heeft overgenomen krachtens de wet van 1988 is verplicht:

- de overgenomen goederen binnen de 6 maanden persoonlijk te exploiteren of door de echtgenoot, desgevallend de eigen afstammelingen of deze van de echtgenoot,- en dit gedurende **10 jaar**.

Vanessa Vliegen

vanessa.vliegen@argusadvocaten.be