

GOOCHELEN MET DE GEZINSWONING:

Consequenties op vennootschapsrechterlijk en burgerrechterlijk vlak

Echtgenoten gebruiken steeds vaker de vennootschap als instrument om aan vermogensplanning te doen. Zo wordt bijvoorbeeld de gezinswoning vaak in een immobiliëvennootschap geplaatst. Probleem hiervan is evenwel dat dit nadelige gevolgen kan hebben op burgerrechterlijk vlak. De bescherming van de gezinswoning, zoals voorzien in het huwelijksvermogensrecht (art. 215B.W.), zal hierdoor immers wegvallen.

Kunnen echtgenoten zich hiertegen beschermen en op een veilige manier hun vermogen plannen?

De bescherming van de gezinswoning (en het huisraad) in het huwelijksvermogensrecht houdt in dat één echtgenoot, ongeacht het feit of hij alleen dan wel gezamenlijk eigenaar/huurder is van de gezinswoning, deze niet alleen kan verkopen/verhuren. De echtgenoot heeft hiervoor de instemming van de andere echtgenoot nodig.

Indien de gezinswoning m.o.o. de estate planning door de vennootschap werd aangekocht of hierin werd ingebracht, wordt de woning onttrokken aan het persoonlijk vermogen van de echtgenoot/echtgenoten. De gezinswoning wordt eigendom van de vennootschap en kan vervreemd worden overeenkomstig de in het vennootschapsrecht voorziene regelgeving. De gezinswoning geniet op dat moment niet meer de bescherming van het huwelijksvermogensrecht (art. 215 B.W.).

Bestaat er een mogelijkheid voor de andere echtgenoot om zich alsnog te beschermen tegen de eenzijdige verkoop van de gezinswoning door één van de echtgenoten?

Indien beide echtgenoten bestuurder zijn van de vennootschap waar de gezinswoning werd ondergebracht, kunnen de echtgenoten zich beschermen door in de statuten van de vennootschap te voorzien dat de gezinswoning slechts verkocht/verhuurd kan worden met instemming van beide partijen:

- In geval van oprichting van een BVBA betekent dit het invoegen van een tweehandtekeningsclausule in de statuten
- In geval van oprichting van een NV zou men kunnen voorzien in de statuten dat de vervreemding van de gezinswoning slecht kan gebeuren mits vertegenwoordiging van beide echtgenoten.

Zelfs indien deze bescherming niet voorzien werd in de statuten, kan de andere echtgenoot in zijn/haar hoedanigheid van vennoot nog steeds via een vordering in kortgeding een eventuele eenzijdige beslissing tot verkoop proberen te vermijden.

Indien slechts één van de echtgenoten bestuurder is van de vennootschap waar de gezinswoning werd ingebracht, is de bescherming van de gezinswoning volledig verdwenen volgens de meerderheid van de rechtsleer.

Een afwijkende strekking in de rechtsleer, waaronder Prof. Casman, stelt evenwel dat het eigendomsrecht in dat geval niet meer beschermd wordt door art. 215 B.W., maar dat de overige rechten op het onroerend goed wel nog beschermd worden. Zo komt het gebruiksrecht van de woning wel nog aan de echtgenoten toe en is het dus nog onderworpen aan art. 215 B.W.

De echtgenoot-bestuurder kan dus wel het eigendomsrecht van de gezinswoning via zijn vennootschap verkopen, maar niet het recht op genot van de gezinswoning.

In geval van vervreemding zal de andere echtgenoot dit kunnen aanvechten. De andere echtgenoot zal in dat geval evenwel slecht aanspraak maken op een schadevergoeding. Hij/zij zal de verkoop echter niet kunnen verhinderen.

Vanessa VLIEGEN

vanessa.vliegen@argusadvocaten.be

(bereikbaar via 011/28.64.26)