



Laga Newsflash

Het Hof van Cassatie bevestigt de nietigheid van lijfrenteovereenkomsten bij gebrek aan *alea*

Een lijfrente is een kanscontract

Het Burgerlijk Wetboek kwalificeert de lijfrente als een kanscontract (1). Partijen verbinden zich niet tot gelijkwaardige prestaties, in tegenstelling tot wat geldt voor vergeldende contracten. Ze voorzien in een gelijkwaardige kans op winst of verlies voor elke partij. Eenvoudig gezegd komt het erop neer dat de rentegenieter winst maakt indien "het lijf" langer leeft dan voorzien. Indien "het lijf" vroeger overlijdt dan voorzien, maakt de renteplichtige winst. Indien er voor één van beide partijen geen reële kans op winst bestaat, ontbreekt het kanselement (ook wel *alea* genoemd). De overeenkomst is dan nietig.

Hof van Cassatie 18 september 2017

Dit principe wordt opnieuw bevestigd in een recent arrest van het Hof van Cassatie (2), waarin het een uitspraak van het Hof van Beroep van Bergen van 2013 bevestigt (3).

De feiten waren de volgende. In 2007 verkocht een alleenstaande dame van 86 jaar de blote eigendom van haar appartement op lijfrente. Daarbij bepalen partijen dat de kopers een maandelijkse rente van 650 euro betalen, wat neerkomt op 7.800 euro per jaar. De waarde van de blote eigendom van het onroerend goed bedraagt 293.880 euro. In 2008, nauwelijks een jaar na de verkoop, overlijdt de verkoopster. Zij laat geen erfgenamen na, maar ze duidt in een eigenhandig testament wel een algemene legataris aan. Die betwist de geldigheid van de verkoop op lijfrente omdat zij meent dat de verkoopster geen reële kans maakte op winst. De verkoopster was 86 jaar toen ze de verkoopovereenkomst sloot. Op basis van de afgesproken rente diende ze nog 37 jaar in leven te blijven om de waarde van de blote eigendom van het onroerend goed in rente terug te krijgen.

Het Hof van Cassatie oordeelde daarom dat de verkoopster geen kans maakte op winst. Het is immers volledig illusoir aan te nemen dat zij deze leeftijd ooit zou bereiken. Bijgevolg bestond er ook geen risico op verlies in hoofde van de renteplichtigen. Bij afwezigheid van *alea* bevestigde het Hof van Cassatie de nietigheid (*ex tunc*) van de overeenkomst van lijfrente. Gelet op het feit dat de kopers ook geen *animus donandi* konden aantonen in hoofde van de verkoopster, kon de overeenkomst ook niet geherkwalificeerd worden in een (vermomde) schenking.

Praktische gevolgen van het arrest

Partijen en adviseurs dienen zich ervan bewust te zijn dat een lijfrente nog steeds een kanscontract is en dat elke partij dus wel degelijk een kans moet hebben op winst en verlies. Het Hof van Cassatie herhaalt duidelijk dat de geldigheid van de overeenkomst op het spel staat indien het kanselement wordt genegeerd. Enige voorzichtigheid bij het gebruiken en opstellen van lijfrenteovereenkomsten is dus aangewezen. Vooral het berekenen van de rente verdient de nodige aandacht.

Indien partijen in het besproken geval daadwerkelijk een kanscontract ten bezwarende titel wilden tot stand brengen, moesten zij in een hogere lijfrente voorzien. Hadden zij dat gedaan, dan hadden de renteplichtigen een gouden zaak gedaan. Wie een kanscontract aangaat moet het spel van bij het begin correct spelen, zoniet riskeert hij de nietigverklaring van de overeenkomst.

- (1) VERBEKE, *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek* 2004, p. 114 e.v.; A. VERBEKE & B. TILLEMANN (eds.), *Knelpunten kanscontracten*, 2004 p. 39 e.v.; A. VAN OEVELEN, "De verkoop van een onroerend goed tegen betaling van een lijfrente", *Tendensen Vermogensrecht* 2016, p. 84.
- (2) Cass. 18 september 2017, *T.Not.* 2017, 921; zie in dezelfde zin ook Cass. 20 juni 2005, *Pas.*, 2005, 1375.
- (3) Bergen 16 oktober 2013, *JLMB* 2014/37, 1765.

Alain Laurent Verbeke, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 738 06 50, Email: alaverbeke@laga.be

Bart Verdickt, Advocaat-vennoot/Avocat associé, Tel: + 32 2 738 06 50, Email: bverdickt@laga.be



Laga
Gateway building
Luchthaven Nationaal 1J
1930 Zaventem
Belgium

A top legal practice in Belgium, Laga is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Laga comprises approximately 140 qualified lawyers, based in Brussels (Zaventem and Woluwé), Antwerp, Ghent and Kortrijk. Laga offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, tax law, tax and legal services for high-net-worth

families and individuals (Greenille by Laga), and litigation. Where appropriate to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Laga lawyers work closely with financial, assurance and advisory, tax and consulting specialists, and with select EU and US law firms.

Laga provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, and private clients to government bodies.

More information: www.laga.be

© 2018, Laga, Belgium - The content and layout of this communication are the copyright of the law firm Laga or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Laga or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)