

# TAX, AUDIT & ACCOUNTANCY

NR **73**  
N°

JAARGANG 16 / 16e ANNEE  
DECEMBER /  
DECEMBRE 2021  
4X/JAAR / 4X/AN



## De ondernemingsraad en de economische en financiële informatie: 24 praktische tips / Le conseil d'entreprise et l'information économique et financière : 24 bonnes pratiques

- Classes of shares - Legal and valuation considerations (Part 1)**
- Nieuwe goederenrecht en de eventuele impact op hun waardering**
- Key findings of the 5th M&A Survey**
- IFRS 1.1-1.10.2021: Periodieke informatie - Informations périodiques**

- 01** Editoriaal van de voorzitter van het IBR - Het nieuwe Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)  
*Editorial du Président de l'IRE - Le nouveau format électronique unique européen (ESEF)*
- 
- 05** De ondernemingsraad en de economische en financiële informatie: 24 praktische tips voor de bedrijfsrevisor, het ondernemingshoofd en de werknemersvertegenwoordigers  
*Le conseil d'entreprise et l'information économique et financière : 24 bonnes pratiques pour le réviseur, le chef d'entreprise, et les représentants des travailleurs*
- 
- 20** Classes of shares - Legal and valuation considerations (Part 1)
- 
- 25** Het nieuwe goederenrecht en de eventuele impact op hun waardering
- 
- 48** Key findings of the 5th M&A Survey
- 
- 61** Periodieke informatie over IFRS – januari 2021-oktober 2021 / Information périodique IFRS – Janvier 2021 – Octobre 2021
- 
- 80** *Mot du Rédacteur en chef*  
*Une future norme internationale pour l'audit des entités moins complexes : un pas dans la bonne direction*  
Woord van de hoofdredacteur  
Een toekomstige internationale standaard voor de controle van minder complexe entiteiten: een stap in de goede richting
- 

**TAX AUDIT & ACCOUNTANCY**

Revue trimestrielle du Centre d'Information du Révisor d'entreprises (ICCI)

Abréviation recommandée : TAA

Driemaandelijks tijdschrift van het Informatiecentrum voor het Bedrijfsrevisoraat (ICCI)

Aanbevolen afkorting: TAA

**COMITE DE REDACTION****REDACTIECOMITE**

L. Acke

P.P. Berger

T. Carlier

M. De Wolf (Hoofdredacteur/Rédacteur en chef)

T. Dupont

A. Jorissen

F. Maillard

B. Peeters

D. Schockaert

C. Van der Elst

**SECRETARIAT DE REDACTION****REDACTIESECRETARIAAT**

ICCI

E. Vanderstappen, C. Luxen et/en

S. De Blauwe

Bd. E. Jacquainlaan 135

1000 Brussel - Bruxelles

**EDITEUR RESPONSABLE****VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

P.P. Berger

Bd. E. Jacquainlaan 135

1000 Bruxelles - Brussel

**MISE EN PAGE****VORMGEVING**

die Keure/la Charte

Brugge

## Editoriaal van de Voorzitter van het IBR

### Het nieuwe Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Naar aanleiding van de wijziging van de Transparantierichtlijn in 2013 zijn emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt in de Europese Unie, verplicht hun jaarlijkse financiële verslagen, die de financiële overzichten bevatten, op te stellen in een Europees uniform elektronisch formaat, genoemd ESEF (*European Single Electronic Format*).

Om de technische aspecten in het kort samen te vatten, bestaat het ESEF-formaat uit de opstelling van jaarlijkse financiële verslagen in XHTML-formaat (*eXtensible Hypertext Markup Language*), hetgeen de mogelijkheid biedt om, wanneer de verslagen geconsolideerde IFRS-financiële overzichten bevatten, bepaalde informatie om te zetten in de XBRL-taal (*eXtensible Business Reporting Language*), zodat zij automatisch door een



## Editorial du Président de l'IRE

### Le nouveau format électronique unique européen (ESEF)

À la suite de la modification de la directive sur la transparence en 2013, les émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur des marchés réglementés de l'Union européenne sont tenus de préparer leurs rapports financiers annuels, incluant les états financiers, dans un format électronique unique européen, appelé ESEF (*European Single Electronic Format*).

En ce qui concerne brièvement les aspects techniques, ce format ESEF consiste à établir les rapports financiers annuels en format XHTML (*eXtensible Hypertext Markup Language*) permettant, lorsque les rapports contiennent des états financiers consolidés IFRS, de traduire certaines informations vers le langage XBRL (*eXtensible Business Reporting Language*) afin que ces dernières puissent être lues de manière automatisée par un ordinateur. L'AEMF (l'Autorité européenne

computer kunnen worden gelezen. De EAEM (Europese Autoriteit voor effecten en markten of *European Securities and Markets Authority*, ESMA) is verantwoordelijk voor het opstellen en bijwerken van de technische aspecten die zijn opgenomen in de Gedelegeerde Verordening 2019/815 van 17 december 2018 inzake de technische reguleringsnormen voor de specificatie van een uniform elektronisch verslagleggingsformaat.

De geïssueerde emittenten zullen derhalve verplicht zijn om jaarlijkse financiële verslagen op te stellen die zowel door een natuurlijke persoon als door een machine leesbaar zijn, en aldus het digitale informatietijdperk versterken.

Het was oorspronkelijk de bedoeling dat deze verplichting in werking zou treden voor financiële jaarverslagen met betrekking tot boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2020. België heeft echter besloten om gebruik te maken van de door de Europese Unie geboden mogelijkheid om de inwerkingtreding met een jaar uit te stellen.

Een dergelijke overgang naar een elektronische verslaggevingsomgeving is bedoeld om de analyse, de vergelijkbaarheid en de toegankelijkheid van de door de emittenten verstrekte jaarlijkse financiële overzichten en financiële informatie voor alle belanghebbenden te vergemakkelijken. De ESEF-rapportering maakt deel uit

des marchés financiers ou *European Securities and Markets Authority*, ESMA) est responsable de la préparation et de la mise à jour des aspects techniques repris dans le règlement délégué 2019/815 du 17 décembre 2018 concernant les normes techniques de réglementation précisant le format d'information électronique unique.

Les émetteurs concernés seront donc tenus de produire des rapports financiers annuels lisibles aussi bien par un lecteur personne physique que par une machine, impulsant ainsi l'ère de l'information numérique.

L'entrée en vigueur de cette obligation était initialement prévue pour les rapports financiers annuels des exercices commençant le 1er janvier 2020 ou après cette date. Néanmoins, la Belgique a décidé de faire usage de la possibilité octroyée par l'Union Européenne de reporter d'un an son entrée en vigueur.

Un tel passage à un environnement de reporting électronique a pour vocation de faciliter, pour toute partie prenante, l'analyse, la comparabilité et l'accessibilité des états financiers annuels et des informations financières communiquées par les émetteurs. Le reporting ESEF s'inscrit dans la volonté au niveau européen de rendre

van het streven op Europees niveau om financiële informatie over de kapitaalmarkten transparanter en betrouwbaarder te maken.

De toepassing van het ESEF-formaat is ook een gelegenheid voor de betrokken vennootschappen om een grote sprong voorwaarts te maken bij de digitalisering van hun verslaggevingsproces.

Het is onze verantwoordelijkheid als beroepsbeoefenaren op auditgebied om deel te nemen aan de controle van de correcte toepassing van het ESEF-formaat door de emittenten.

Het IBR heeft daarom een ontwerpnorm *opgesteld inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)*, die begin december 2021 aan een openbare raadpleging werd voorgelegd. Gezien het specifieke karakter van de opdracht vormt deze norm een leidraad voor de commissaris bij de voorbereiding en uitvoering van zijn werkzaamheden.

Naar aanleiding van de Q&A van 29 mei 2019 van de Europese Commissie en haar communicatie van 6 november 2020 werd duidelijk dat de conclusie met redelijke mate van zekerheid, uit te brengen door de commissaris, over de ESEF-rapportering moet worden opgenomen in het (jaarlijks) commissarisverslag. Daarom is besloten ook de bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde ISA's aan

les informations financières plus transparentes et fiables sur les marchés des capitaux.

L'adoption du format ESEF est également une opportunité pour les sociétés concernées de faire un bond en avant dans la numérisation de leur processus de reporting.

Il nous appartient, en tant que professionnels de l'audit, de participer au contrôle de la bonne application du format ESEF par les émetteurs.

L'IRE a dès lors établi un projet de norme *relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (ESEF)* soumis à la consultation publique début décembre 2021. Compte tenu de la spécificité de la mission, cette norme guidera le commissaire lors de la préparation et de l'exécution de ses travaux.

En outre, à la suite du Q&A du 29 mai 2019 et à la communication du 6 novembre 2020 de la Commission européenne, il est apparu clairement que la conclusion assortie d'une assurance raisonnable, à émettre par le commissaire, devait être incluse dans le rapport (annuel) du commissaire. Par conséquent, il a été décidé d'adapter également la norme complémentaire aux normes ISA applicables en Belgique

te passen om de inhoud van de ESEF-sectie te specificeren die in het tweede deel van het commissarisverslag moet worden opgenomen. Het ontwerp van bijkomende norm, waarvoor de openbare raadpleging eveneens begin december 2021 werd gelanceerd, bevat ook modelverslagen voor de in het commissarisverslag op te nemen sectie.

De specifieke ESEF-norm en de aangepaste versie van de bijkomende norm treden pas in werking na goedkeuring door zowel de Hoge Raad voor de Economische Beroepen als de Minister van Economie. Daarom raden wij aan deze ontwerpnormen anticipatief te hanteren.

Voor de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het ESEF-formaat zullen bedrijfsrevisorenkantoren en controleteams de nodige hulpmiddelen en vaardigheden moeten inzetten om de kwaliteit ervan te waarborgen.

De toekomst zal zeker digitaal zijn: ESEF-rapportering is slechts een volgende stap in die richting. De leden van ons beroep moeten in staat zijn de kansen te grijpen die worden geboden door deze digitalisering en die vorm zal geven aan de toekomst en aan de omgeving en de rol van de auditors. Het is belangrijk deze ontwikkelingen in het oog te houden en te anticiperen op de gevolgen ervan voor het beroep.

afin d'y spécifier le contenu de la section ESEF à reprendre dans la seconde partie du rapport du commissaire. Le projet de norme complémentaire, dont la consultation publique a également été lancée début décembre 2021, reprend aussi des modèles de section à inclure dans le rapport du commissaire.

La norme spécifique ESEF et la version adaptée de la norme complémentaire n'entreront en vigueur qu'après leur approbation par le Conseil supérieur des Professions économiques et le Ministre de l'Économie. C'est pourquoi nous recommandons d'appliquer ces projets de norme de manière anticipative.

Le contrôle de la conformité des états financiers avec le format ESEF nécessitera, pour les cabinets d'audit et les équipes chargées du contrôle, de mobiliser les ressources et les compétences nécessaires pour assurer sa qualité.

Le futur sera assurément numérique : le reporting ESEF ne constitue qu'un pas de plus dans cette direction. Les membres de notre profession doivent être en mesure de saisir les opportunités qu'offre cette numérisation qui façonnera le futur ainsi que l'environnement et le rôle des auditeurs. Il est important de garder à l'œil ces évolutions et d'anticiper leurs conséquences sur la profession.

## DE ONDERNEMINGSRAAD EN DE ECONOMISCHE EN FINANCIËLE INFORMATIE: 24 PRAKTISCHE TIPS VOOR DE BEDRIJFSREVISOR, HET ONDERNEMINGSHOOFD EN DE WERKNEMERSVERTEGENWOORDIGERS

### LE CONSEIL D'ENTREPRISE ET L'INFORMATION ÉCONOMIQUE ET FINANCIÈRE : 24 BONNES PRATIQUES POUR LE RÉVISEUR, LE CHEF D'ENTREPRISE, ET LES REPRÉSENTANTS DES TRAVAILLEURS

FERNAND MAILLARD

*Ondervoorzitter IBR, bedrijfsrevisor*

*Vice-président IRE, réviseur d'entreprises*



Het is in de ondernemingsraad (OR) dat de economische en financiële informatie (EFI) wordt voorgesteld en becommentarieerd. Dankzij de bedrijfsrevisor worden de leden van de ondernemingsraad ook begeleid bij het lezen van de reële economische, financiële en sociale toestand van de onderneming.

De kwaliteit van de open sociale dialoog binnen ondernemingen is belangrijk voor zowel bedrijfsrevisoren als ondernemingen, en het vergemakkelijken ervan door middel van een verklarende brochure over de werking van EFI is een garantie voor kwaliteit.

Voor een succesvolle sociale dialoog in ondernemingen is het inderdaad van cruciaal belang dat alle belanghebbenden over nauwkeurige, betrouwbare en begrijpelijke informatie beschikken. De economische en financiële informatie wordt door de leiding van de onderneming aan de werknemersvertegenwoordigers verstrekt. De bedrijfsrevisor gaat de volledigheid en de kwaliteit

C'est au sein du conseil d'entreprise (CE) que les informations économiques et financières (IEF) sont présentées et commentées. Grâce au réviseur d'entreprises, les membres du CE sont également accompagnés dans la lecture de la situation réelle économique, financière et sociale de l'entreprise.

La qualité du dialogue social ouvert au sein des entreprises est importante tant pour les réviseurs d'entreprises que pour les entreprises ; le faciliter au travers d'une brochure explicative du fonctionnement au niveau des IEF est un gage de qualité.

Pour un dialogue social réussi au sein des entreprises, il est en effet crucial que des informations précises, fiables et compréhensibles soient disponibles pour toutes les parties prenantes. Les informations économiques et financières sont soumises aux représentants des travailleurs par la direction de l'entreprise. Le réviseur d'entreprises vérifie l'exhaustivité et la qualité des IEF et est

**DE KWALITEIT VAN DE  
OPEN SOCIALE DIALOOG  
BINNEN ONDERNEMINGEN  
IS BELANGRIJK VOOR ZOWEL  
BEDRIJFSREVISOREN ALS  
ONDERNEMINGEN**

van de EFI na en is verantwoordelijk voor de verduidelijking ervan. Het ondernemingshoofd, de werknemersvertegenwoordigers en de bedrijfsrevisoren opereren dus in een permanente driehoeksverhouding, in het belang van zowel de directie als de werknemers.

In 2015 werd onder auspiciën van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (IBR) en in samenwerking met vakbonden en werkgeversorganisaties door het IBR een brochure gepubliceerd met 24 praktische tips gericht op een optimale relatie tussen de ondernemingsraad en de bedrijfsrevisor. Het leek toen nuttig om, gezien de ervaring die zowel de bedrijfsrevisoren als de sociale partners hadden opgedaan, een aantal goede praktijken op papier te zetten, zodat alle ondernemingsraden op het gebied van de EFI harmonieuzer en efficiënter zouden kunnen functioneren. Deze publicatie werd unaniem verwelkomd door alle sociale partners en werd op zeer grote schaal verspreid in de betrokken kringen.

Zes jaar later heeft het IBR besloten deze publicatie bij te werken, rekening houdend met de evolutie van de wetgeving die zich intussen heeft voorgedaan en op basis van de ervaring die in het veld is opgedaan. Eind 2020 werd een werkgroep opgericht, bestaande uit bedrijfsrevisoren en vertegenwoordigers van werknemers- en werkgeversorganisaties (VBO, UNIZO, ABVV, ACV, ACLVB); het secretariaat werd gevoerd door het IBR-personeel. Negen maanden later hebben de werkzaamheden geleid tot een bijgewerkte versie van deze gids, een versie die de instemming heeft van de instanties van de partners die aan de opstelling ervan hebben meegewerkt.

**LA QUALITÉ DU DIALOGUE  
SOCIAL OUVERT AU SEIN DES  
ENTREPRISES EST IMPORTANTE  
TANT POUR LES RÉVISEURS  
D'ENTREPRISES QUE POUR LES  
ENTREPRISES**

chargé de les clarifier. Le chef d'entreprise, les représentants des travailleurs et les réviseurs d'entreprises opèrent donc dans une relation triangulaire permanente, dans l'intérêt de la direction et des salariés.

En 2015, sous l'égide de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) et en collaboration avec les organisations syndicales et patronales, une brochure contenant 24 bonnes pratiques axées sur une relation optimale entre le conseil d'entreprise et le réviseur d'entreprises avait été publiée par l'IRE. Il s'est avéré utile à l'époque, compte tenu de l'expérience acquise tant par les réviseurs d'entreprises que par les partenaires sociaux, de mettre sur papier un certain nombre de bonnes pratiques, de sorte à assurer un fonctionnement plus harmonieux et efficient de l'ensemble des conseils d'entreprise en matière d'IEF. Cette publication avait été unanimement accueillie par l'ensemble des partenaires sociaux et a fait l'objet d'une très large diffusion dans les milieux concernés.

Six ans plus tard, l'IRE a décidé d'actualiser cette publication, compte tenu de l'évolution législative intervenue entretemps et fort de l'expérience revenue du terrain. Un groupe de travail a été mis en place fin 2020, composé de réviseurs d'entreprises ainsi que de représentants des organisations syndicales et patronales (FEB, UNIZO, FGTB, CSC, CGSLB), le secrétariat étant tenu par le personnel de l'IRE. Neuf mois plus tard, le travail a abouti à une version actualisée de ce guide, avalisée par les instances des partenaires ayant participé à sa rédaction.



DEZE 24 PRAKTISCHE TIPS  
HOUDEN GEEN WIJZIGING IN  
VAN DE CONTROLENORMEN  
OF VAN DE VIGERENDE  
REGELGEVING, MAAR BEVELEN  
EEN AANTAL GEDRAGINGEN AAN  
DIE DE ORGANISATIE EN HET  
VERLOOP VAN VERGADERINGEN  
VAN DE ONDERNEMINGSRAAD  
OPTIMALISEREN

CES 24 BONNES PRATIQUES  
NE MODIFIENT NI LES  
NORMES DE RÉVISION  
NI LA RÉGLEMENTATION  
EN VIGUEUR, MAIS  
PRÉCONISENT UN ENSEMBLE  
DE COMPORTEMENTS QUI  
OPTIMISENT L'ORGANISATION  
ET LA TENUE DES RÉUNIONS DU  
CONSEIL D'ENTREPRISE

#### **Opdracht van de bedrijfsrevisor ten opzichte van de ondernemingsraad**

Krachtens artikel 3:83 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) en artikel 15*bis* van de wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven moet in elke vennootschap waar een ondernemingsraad is opgericht (met uitzondering van de gesubsidieerde onderwijsinstellingen) één of meer revisoren worden aangeduid. Het koninklijk besluit van 27 november 1973 houdende reglementering van de economische en financiële informatie te verstrekken aan de ondernemingsraden (KB 1973) omschrijft de verplichtingen van het ondernemingshoofd betreffende de EFI. De meer specifieke verplichtingen van de bedrijfsrevisor ten aanzien van de ondernemingsraad worden geregeld door het WVV en de IBR-normen. In het kader van de EFI werden de taken van het bestuursorgaan ten aanzien van de ondernemingsraad enerzijds en de bedrijfsrevisor anderzijds dus duidelijk gedefinieerd. Zij moeten elk de grenzen van hun bevoegdheden respecteren aangezien elk een andere verantwoordelijkheid draagt.

De opdracht van de bedrijfsrevisor ten aanzien van de ondernemingsraad is vastgelegd door de artikelen 3:83 tot 3:86 WVV, met name:

#### **Mission du réviseur d'entreprises auprès du conseil d'entreprise**

En vertu de l'article 3:83 du Code des sociétés et des associations (CSA) et de l'article 15*bis* de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, un ou plusieurs réviseurs d'entreprises doivent être désignés dans chaque entreprise où un conseil d'entreprise a été constitué (à l'exception des institutions d'enseignement subsidiées). L'arrêté royal du 27 novembre 1973 portant réglementation des informations économiques et financières à fournir aux conseils d'entreprise (AR 1973) détermine les obligations incombant au chef d'entreprise à l'égard des IEF. Les obligations plus spécifiques du réviseur d'entreprises vis-à-vis du conseil d'entreprise sont réglées quant à elles par le CSA et les normes IRE. Dans le cadre des IEF, les tâches à l'égard du conseil d'entreprise, de l'organe d'administration d'une part et du réviseur d'entreprises d'autre part, sont bien définies. L'un comme l'autre doivent respecter les limites de ses compétences vu qu'ils assument des responsabilités distinctes.

La mission du réviseur d'entreprises vis-à-vis du conseil d'entreprise est fixée dans les articles 3:83 à 3:86 CSA, à savoir :

# 8

1. verslag uitbrengen bij de ondernemingsraad over de jaarrekening en het jaarverslag (art. 3:74 en 3:75 WVV);
2. de getrouwheid en volledigheid certificeren van de aan de ondernemingsraad verstrekte EFI, voor zover deze uit de boekhouding, de jaarrekening of andere verifieerbare stukken van de onderneming voortvloeien;
3. aan de leden van de ondernemingsraad die door de werknemers werden benoemd, de EFI verklaren en ontleden ten aanzien van de financiële structuur en de evolutie in de financiële toestand van de onderneming;
4. het bestuursorgaan informeren wanneer hij van oordeel is dat de in het 2° bedoelde certificering niet kan worden afgegeven of wanneer hij leemten vaststelt in de aan de ondernemingsraad verstrekte EFI. Indien het bestuursorgaan daaraan geen gevolg geeft binnen een maand, op eigen initiatief de ondernemingsraad daarvan in kennis stellen.

De bedrijfsrevisoren oefenen dezelfde taken uit met betrekking tot de sociale balans (art. 3:12, § 1, 8°, WVV).

Krachtens artikel 2 van het KB 1973 bevatten de EFI vier categorieën van informatie:

- De basisinformatie: het geheel aan informatie en gegevens verstrekt na de sociale verkiezingen binnen de wettelijk voorziene termijnen en dat toelaat de informatie van de voorbije jaren te begrijpen en te gebruiken, alsook in het totale gebeuren van de onderneming, de groep en de nationale en internationale economie te plaatsen.
- De jaarlijkse informatie: actualiseert de basisinformatie en moet de ondernemingsraad inlichten over de toestand en de evolutie van de onderneming tijdens het voorbije jaar, de verschillen tussen de vooropgestelde objectieven en de eigenlijke verwezenlijkingen. Ze omvat eveneens de doelstellingen en de vooruitzichten voor de volgende jaren.
- De periodieke informatie: deze wordt tenminste om de drie maanden verschaft

1. faire rapport au conseil d'entreprise sur les comptes annuels et sur le rapport de gestion (art. 3:74 et 3:75 CSA) ;
2. certifier le caractère fidèle et complet des IEF transmises au conseil d'entreprise, pour autant que celles-ci résultent de la comptabilité, des comptes annuels ou d'autres documents vérifiables de l'entreprise ;
3. analyser les IEF et les expliquer aux membres du conseil d'entreprise nommés par les travailleurs, quant à leur signification relative à la structure financière et à l'évolution de la situation financière de l'entreprise ;
4. informer l'organe d'administration quand il estime ne pas pouvoir délivrer la certification visée au 2°, ou lorsqu'il constate des lacunes dans les IEF transmises au conseil d'entreprise. Si celui-ci n'y donne pas suite dans le mois qui suit, il doit en informer d'initiative le conseil d'entreprise.

Les réviseurs d'entreprises exercent les mêmes missions en ce qui concerne le bilan social (art. 3:12, § 1<sup>er</sup>, 8° CSA).

L'article 2 de l'AR 1973 distingue quatre catégories dans les IEF :

- L'information de base : comprend l'ensemble des informations et données fournies après les élections sociales dans les délais prévus par la législation et permettant de comprendre et d'utiliser les informations des dernières années ainsi que de les situer dans l'activité globale de l'entreprise, du groupe et de l'économie nationale et internationale ;
- L'information annuelle : actualise l'information de base et doit donner au conseil d'entreprise des renseignements sur la situation et l'évolution de l'entreprise au cours de l'année écoulée, les différences entre les objectifs fixés et les réalisations effectives. Elle comprend également les objectifs et les perspectives pour les années à venir ;
- L'information périodique : fournie au moins tous les trois mois, elle doit permettre de se

en moet toelaten de gang van zaken in de onderneming te volgen. Zij bevat inlichtingen over het te verwachten verloop van de afzet, de bestellingen, de productie, de kosten en de kostprijzen, de voorraden, de productiviteit en de tewerkstelling.

- De occasionele informatie: wordt aan de ondernemingsraad verstrekt telkens wanneer zich gebeurtenissen voordoen of in alle gevallen waarin interne beslissingen genomen worden die een belangrijke weerslag zouden kunnen hebben op de onderneming en de tewerkstelling. Het ondernemingshoofd is niet enkel verantwoordelijk voor het bestuur van de onderneming. Hij heeft ook de wettelijke verplichting om deze informatie op welbepaalde tijdstippen aan de ondernemingsraad te verstrekken en te bespreken.

Het ondernemingshoofd is niet enkel verantwoordelijk voor het bestuur van de onderneming. Hij heeft ook de wettelijke verplichting om deze informatie op welbepaalde tijdstippen aan de ondernemingsraad te verstrekken en te bespreken.

De aard van de taak van de bedrijfsrevisor is tweeledig: hij certificeert de getrouwheid en volledigheid van de meegedeelde informatie en ontleedt hun betekenis in het licht van de financiële structuur en de evolutie in de financiële toestand van de onderneming.

De IBR-normen bepalen dat jaarlijks een certificeringsverslag moet worden opgesteld over de bijwerking van de basisinformatie en over de andere door de wet opgelegde elementen van de jaarlijkse informatie. Het verslag van de bedrijfsrevisor omvat eveneens de certificering van de schriftelijke samenvatting van de periodieke informatie, inclusief 8 de cijfergegevens en de nodige elementen om deze te interpreteren (art. 24 KB 1973). De normen verplichten de bedrijfsrevisor rekening te houden met voormelde vier categorieën van EFI die aan de ondernemingsraad moeten worden meegedeeld (KB 1973).

rendre compte de l'état de réalisation des objectifs. Elle comporte des renseignements sur l'évolution prévisible des ventes, les commandes, la production, les coûts et les prix de revient, les stocks, la production et l'emploi ;

- L'information occasionnelle : fournie au conseil d'entreprise chaque fois que se produisent des événements ou dans tous les cas où interviennent des décisions internes susceptibles d'entraîner pour l'entreprise des conséquences importantes, y compris en matière d'emploi.

Le chef d'entreprise n'est pas seulement responsable de la gestion de l'entreprise. Il assume également l'obligation légale de fournir et de discuter de ces informations au conseil d'entreprise à des périodes bien déterminées.

La nature de la mission du réviseur d'entreprises est double : il doit attester le caractère fidèle et complet des informations transmises et expliquer leur signification relative vis-à-vis de la structure et de l'évolution financière de l'entreprise.

Les normes IRE déterminent qu'un rapport de certification doit être établi tant pour l'information de base (lors de l'installation du CE après les élections sociales) que pour la mise à jour annuelle de l'information de base et des autres éléments de l'information annuelle requis par la loi. Le rapport du réviseur d'entreprises comprend également la certification du résumé écrit de l'information périodique comprenant les données chiffrées et les éléments significatifs d'interprétation de celle-ci (art. 24 AR 1973). Les normes obligent le réviseur d'entreprises à tenir compte des quatre catégories d'IEF précitées qui doivent être communiquées au conseil d'entreprise (AR 1973).

# 10

**CONTINUÏTEIT IS EEN  
KWESTIE DIE MISSCHIEN  
MEER OP DE VOORGROND  
IS GETREDEN DOOR DE  
GEZONDHEIDSCRISIS, MAAR  
HET IS IN FEITE EEN KWESTIE  
WAARMEE BEDRIJFSLEIDERS  
EN BEDRIJFSREVISOREN  
VOORTDUREND WORDEN  
GECONFRONTEERD**

De meegedeelde EFI moeten voldoende volledig en duidelijk zijn zodat een correct oordeel kan worden gevormd over de economische en financiële toestand, de resultaten, de vooruitzichten inzake economische bedrijvigheid, de werkgelegenheid en de investeringen van de onderneming. Hoewel artikel 3:69 WvV niet specifiek voorziet in het overmaken van dergelijke informatie door de commissaris aan de OR, worden significante discontinuïteitsrisico's met betrekking tot de ondernemingsactiviteit met instemming van de directie aan de OR medegedeeld, wanneer dit nuttig is voor een goed begrip van de leden van de OR.

## **Doelstellingen**

De 24 praktische tips houden geen wijziging in van de controlenormen of van de vigerende regelgeving, maar bevelen een aantal gedragingen aan die de organisatie en het verloop van vergaderingen van de ondernemingsraad optimaliseren. Hoe deze informatie opstellen en overmaken? Wat is de opdracht van de bedrijfsrevisor bij het voorstellen van deze informatie? Wat is de pedagogische rol van de bedrijfsrevisor? Dit zijn enkele van de vragen die in de brochure aan bod komen.

**LA CONTINUITÉ EST UNE  
QUESTION QUI A PEUT-ÊTRE  
ÉTÉ MISE PLUS EN AVANT AVEC  
LA CRISE SANITAIRE MAIS C'EST  
EN FAIT UNE QUESTION À  
LAQUELLE LES GESTIONNAIRES  
D'ENTREPRISES ET LES  
RÉVISEURS D'ENTREPRISES  
SONT CONFRONTÉS EN  
PERMANENCE**

Les IEF transmises doivent être suffisamment complètes et suffisamment claires pour se former une opinion correcte de la situation économique et financière de l'entreprise, mais aussi des résultats et des perspectives en matière d'activité, d'emploi et d'investissements. Bien que l'article 3:69 CSA ne prévoie pas spécifiquement la transmission au CE d'une information à ce sujet par le commissaire, les risques significatifs de discontinuité par rapport aux activités de l'entreprise seront communiqués au CE en accord avec la direction quand cela s'avère utile pour la bonne information des membres de ce dernier.

## **Objectifs**

Les 24 bonnes pratiques ne modifient ni les normes de révision ni la réglementation en vigueur, mais préconisent un ensemble de comportements qui optimisent l'organisation et la tenue des réunions du conseil d'entreprise. Comment établir et transmettre ces informations? Quelle est la mission du réviseur d'entreprises lors de leur présentation? Quel est le rôle pédagogique du réviseur d'entreprises? Telles sont notamment les questions abordées dans la brochure.

Het doel is enerzijds de tussenkomst van de bedrijfsrevisor bij de OR doeltreffender te maken en anderzijds beter tegemoet te komen aan de verwachtingen van alle stakeholders, d.w.z. het ondernemingshoofd, de vertegenwoordigers van de werknemers en de bedrijfsrevisor. Zij zijn ook bedoeld om de vertrouwensrelatie tussen de ondernemingsraad en de bedrijfsrevisor verder te verbeteren; zij zijn bestemd voor zowel de bedrijfsrevisoren als de sociale partners in hun ondernemingsraadpraktijk.

Het doel is de werking binnen de ondernemingsraad zo optimaal mogelijk te maken in termen van economische en financiële informatie, door de rol van elke deelnemer vast te stellen en te belichten. Dit maakt het onder meer mogelijk de grenzen van de tussenkomst van de bedrijfsrevisor in herinnering te brengen. Gezien de droogheid van wetteksten in het algemeen en die betreffende de OR in het bijzonder, en het onverteerbare karakter van financiële gegevens voor lezers die niet gewend zijn aan dit soort gegevens, is het vulgariserend werk dan ook belangrijk.

Het is dus geen nieuwe norm of reglement, maar veeleer een gids met enkele praktische adviezen die als referentiedocument zal dienen voor de sociale partners, de leden van de ondernemingsraad en de bedrijfsrevisor. Door deze praktische adviezen op te volgen kan de sociale dialoog in de ondernemingen worden geoptimaliseerd. Ik ben erg blij dat er een consensus is bereikt tussen de sociale partners en dat wij de sociale dialoog dankzij dit werkinstrument kunnen bevorderen.

EFI worden verstrekt en toegelicht in de ondernemingsraad. De bedrijfsrevisor heeft de wettelijke opdracht deze informatie te certificeren en nadere toelichting te verstrekken aan de leden van de ondernemingsraad. Op die manier krijgen de werknemersvertegenwoordigers een beter

L'objectif est, d'une part, d'assurer que l'intervention du réviseur d'entreprises auprès du CE se déroule de manière plus efficace et, d'autre part, de mieux répondre aux attentes de l'ensemble des parties prenantes que sont le chef d'entreprise, les représentants des travailleurs et le réviseur d'entreprises. C'est également d'encore améliorer la relation de confiance entre le conseil d'entreprise et le réviseur d'entreprises. Elles sont destinées tant aux réviseurs d'entreprises qu'aux partenaires sociaux dans leur pratique du conseil d'entreprise.

Il s'agit d'arriver à rendre le fonctionnement au sein du conseil d'entreprise le plus optimal possible en matière d'informations économiques et financières, en identifiant et en mettant en évidence le rôle de chaque intervenant. Cela permet aussi de rappeler les limites de l'intervention entre autres du réviseur d'entreprises. Quand on connaît la sécheresse des textes légaux en général et entre autres ceux relatifs au CE, le côté indigeste que les données financières peuvent avoir pour des lecteurs non habitués à ce type de données, le travail de vulgarisation est donc important.

Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle norme ou d'un nouveau règlement, mais plutôt d'un guide contenant quelques conseils pratiques qui servira de document de référence pour les partenaires sociaux, les membres des conseils d'entreprise et le réviseur d'entreprises. Suivre ces conseils pratiques devrait permettre d'optimiser le dialogue social au sein des entreprises. Je suis très heureux qu'un consensus ait pu être trouvé entre les partenaires sociaux et que nous puissions promouvoir le dialogue social grâce à cet outil.

Les IEF sont fournies et expliquées au sein du conseil d'entreprise. Le réviseur d'entreprises a pour mission légale de certifier ces informations et de fournir des explications complémentaires aux membres du conseil d'entreprise. Ainsi, les représentants des travailleurs acquerront une meilleure compréhension de la situation

inzicht in de economische-, financiële- en sociale toestand van de onderneming en de mogelijke gevolgen van beslissingen, vooruitzichten en resultaten voor de werkgelegenheid. Zo kunnen zij hun plicht om de werknemers te informeren naar behoren vervullen. Een actualisering van de versie van 2015 was inderdaad nodig. Hoewel deze versie op grote schaal werd gebruikt, hebben de vakbonden sindsdien veel vragen gekregen, met name over de informatie die werkgevers moeten verstrekken en de rol van de bedrijfsrevisor op dit vlak. Zo is de didactische rol van de bedrijfsrevisor in groepsondernemingen verduidelijkt en is aandacht besteed aan collectieve arbeidsovereenkomsten in verband met werkgelegenheid en bedrijfssluitingen. COVID kan een andere reden zijn voor deze update. Er was duidelijk behoefte aan verduidelijking met betrekking tot de rol van de bedrijfsrevisor in de context van de continuïteit van de onderneming.

### Opmerkingen

De EFI zijn technische inlichtingen die moeilijk te begrijpen kunnen zijn voor een niet-technisch publiek. De rol van de bedrijfsrevisor is meerledig: ten eerste nagaan of de EFI in overeenstemming zijn met de gegevens die hij over de onderneming kent via de controles die hij verricht; indien nodig zal de controleur vaststellen welke informatie ontbreekt ten opzichte van de wettelijke voorschriften. De rol van de bedrijfsrevisor wordt dan meer pedagogisch van aard: hij moet deze EFI op een begrijpelijke en assimileerbare manier aan de leden van de ondernemingsraad voorstellen en uitleggen, waarbij al te technische taal wordt vermeden. Het is de bedoeling dat de leden van de raad begrijpelijke en nuttige informatie krijgen.

Het wantrouwen tussen de werknemersvertegenwoordigers in de raad en de bedrijfsrevisor komt vaak voort uit het feit dat de bedrijfsrevisor wordt betaald door

économique, financière et sociale de l'entreprise et des conséquences possibles des décisions, des perspectives et des résultats sur l'emploi. Cela leur permet ensuite de remplir correctement leur devoir d'information envers les travailleurs. Une mise à jour de la version de 2015 était en effet nécessaire. Bien que celle-ci fût largement utilisée, les syndicats ont depuis reçu de nombreuses questions, notamment sur les informations que les employeurs doivent fournir et sur le rôle du réviseur d'entreprises dans ce domaine. Par exemple, le rôle didactique du réviseur d'entreprises dans les entreprises faisant partie d'un groupe a été clarifié, et l'attention a été portée sur les conventions collectives de travail en matière d'emploi et de fermeture d'entreprises. Le COVID peut être une autre raison qui explique cette mise à jour. Des clarifications étaient manifestement nécessaires par rapport au rôle du réviseur d'entreprises dans le cadre de la continuité de l'entreprise.

### Commentaires

Les IEF sont des informations techniques qui peuvent être difficiles à appréhender pour un public de non techniciens. Le rôle du réviseur d'entreprises porte sur plusieurs aspects : tout d'abord vérifier que les IEF soient conformes aux données qu'il connaît de l'entreprise au travers des contrôles qu'il y réalise ; le cas échéant le réviseur d'entreprises relèvera les informations manquantes par rapport au prescrit législatif. Ensuite, son rôle passe à un aspect plus pédagogique : présenter et expliquer de manière compréhensible et assimilable ces IEF aux membres du conseil d'entreprise, en évitant un langage trop technique. Le but est de donner une information compréhensible et utile aux membres du conseil.

La méfiance entre les représentants des travailleurs dans le conseil et le réviseur d'entreprises a souvent pour origine le fait que le réviseur d'entreprises est rémunéré par l'entreprise, l'employeur, mais c'est la même

de onderneming, de werkgever, maar dit geldt voor alle controleurs (veiligheid, enz.) zonder dat dit het vertrouwen ondermijnt. De bedrijfsrevisor handelt binnen een normatief en juridisch kader dat zijn onafhankelijkheid waarborgt. Onafhankelijkheid geldt niet alleen voor de relatie met de ondernemingsraad, maar in ruimere zin voor het geheel van de werkzaamheden van de bedrijfsrevisor. Het voeren van een open dialoog met alle partijen, bijvoorbeeld door gewoon fysiek in de vergaderzaal van de raad te zitten zonder te dicht bij de vertegenwoordigers van de werknemers of van de werkgever te zitten, door al te familiale contacten met alle leden van de OR te vermijden, zijn eenvoudige elementen die het mogelijk maken een onafhankelijkheid in schijn te bewaren, naast de werkelijke onafhankelijkheid van de bedrijfsrevisor.

Wat het verslag van de bedrijfsrevisor betreft, betreft een opmerking vaak het al te gestandaardiseerde aspect van het verslag. Het certificeringsverslag moet worden gescheiden van de informatie die de bedrijfsrevisor aan de ondernemingsraad verstrekt. Laatstgenoemde wordt altijd op maat gemaakt, aangepast aan de onderneming en verschaft de nodige uitleg om de door de werkgever meegedeelde EFI te kunnen assimileren. Het certificeringsverslag daarentegen heeft een ander doel: het is bedoeld om te bevestigen (of te ontkennen) dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de toestand van de onderneming; de opmaak van dit verslag en de inhoud ervan worden opgelegd door een beroepsnorm, alsook door het WVV en de ISA's, waarvan de bedrijfsrevisor niet mag afwijken. Het verslag bevat vooreerst het duidelijke en ondubbelzinnige oordeel van de bedrijfsrevisor over de jaarrekening, vervolgens vermeldt het de grondslag van zijn oordeel, de verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan met betrekking tot het opstellen van de jaarrekening (of de geconsolideerde jaarrekening) en de verantwoordelijkheden van de commissaris met betrekking tot de controle van de jaarrekening (of de geconsolideerde jaarrekening), en vervolgens bevat het verslag,

chose pour tous les contrôleurs (sécurité, etc.) sans que pour autant la confiance soit mise à mal. Le réviseur d'entreprises agit dans un cadre normatif et juridique qui garantit son indépendance. L'indépendance s'applique non seulement dans les relations avec le CE mais plus largement dans toute l'activité du réviseur d'entreprises. Le fait d'avoir un dialogue ouvert avec toutes les parties, par exemple s'asseoir physiquement dans la salle de réunion du conseil sans être trop proche ni des représentants des travailleurs ni des représentants de l'employeur, éviter des contacts trop familiers avec tous les membres du CE, sont des éléments simples qui permettent de préserver une indépendance d'apparence, en plus de la réelle indépendance de fait du réviseur d'entreprises.

Concernant le rapport du réviseur d'entreprises, une remarque concerne souvent l'aspect trop standardisé du rapport. Il faut dissocier d'une part le rapport de certification et d'autre part l'information expliquée par le réviseur d'entreprises au conseil d'entreprise. A ce dernier égard, ce sera toujours sur mesure, adapté à l'entreprise et donnera les explications requises pour permettre l'assimilation des IEF communiquées par l'employeur. Par contre le rapport de certification a une autre visée : il a pour objectif de confirmer (infirmer) que les comptes annuels donnent une image fidèle de la situation de l'entreprise ; le schéma de ce rapport ainsi que son contenu sont imposés par une norme professionnelle, ainsi que par le CSA et les normes ISA, dont le réviseur d'entreprises ne peut s'écarter. Il comprend d'abord de manière claire et non équivoque l'opinion du réviseur d'entreprises sur les comptes annuels, ensuite il donnera le fondement de son opinion, il rappellera les responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels (ou consolidés) ainsi que celles du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels (ou consolidés) ; puis le cas échéant, le rapport comprendra un paragraphe d'observation, une section « Incertitude significative relative

waar nodig, een paragraaf ter benadrukking van bepaalde aangelegenheden, een paragraaf over "Onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit", een paragraaf over "Kernpunten van de controle" en een paragraaf over andere aangelegenheden. De bedoeling van dit verplicht standaardformaat is ervoor te zorgen dat de informatie duidelijk is en dat het oordeel niet wordt bedolven onder een onduidelijk of verwarrend verslag: bij de eerste lezing moet het een idee geven van de kwaliteit van de jaarrekening.

De werknemersvertegenwoordigers verwachten dat de bedrijfsrevisor een grotere rol speelt, vooral in geval van een eventuele discontinuïteit, en willen meer uitwisselingen. Dit is een legitieme vraag van de werknemersvertegenwoordigers, die de situatie en de mogelijke ontwikkelingen willen begrijpen, vooral in het geval van een eventuele discontinuïteit. De uitwisselingen kunnen uiteraard plaatsvinden tijdens de vergaderingen van de ondernemingsraad of tijdens de voorbereidende vergaderingen, die uiteraard met instemming van de directie worden gehouden: het is inderdaad normaal dat de directie op de hoogte is om de transparantie van het functioneren van de bedrijfsrevisor ten opzichte van de ondernemingsraad te waarborgen. Er zij evenwel aan herinnerd dat de bedrijfsrevisor slechts commentaar kan leveren op de gegevens die aan de gedelegeerden zijn overgemaakt, zonder informatie te kunnen verstrekken die de directie heeft nagelaten over te maken: de bedrijfsrevisor kan in geen geval eventuele tekortkomingen in de communicatie goedmaken (hij kan uiteraard de directie inlichten en dit melden aan de ondernemingsraad) en op eigen initiatief ontbrekende informatie overmaken: zowel de strikte naleving van het beroepsgeheim waaraan hij is onderworpen, verbiedt hem dit te doen, als vooral het risico van zelfcontrole te vermijden door op eigen initiatief informatie over te maken.

Continuïteit is een kwestie die misschien meer op de voorgrond is getreden door de gezondheids crisis, maar het is in feite

à la continuité d'exploitation », une section « Points clés de l'audit » et un paragraphe relatif à d'autres points. Le but du caractère obligatoire de ce schéma standard est de s'assurer que l'information soit claire, et éviter que l'opinion soit noyée dans un rapport imprécis ou pouvant prêter à confusion : il faut qu'à première lecture on ait une idée de la qualité des comptes annuels.

Les représentants des travailleurs s'attendent à ce que le réviseur d'entreprises joue un plus grand rôle, surtout dans le cas d'une éventuelle discontinuité, et veulent davantage d'échanges. C'est une demande légitime des délégués des travailleurs qui veulent comprendre la situation et ses évolutions potentielles, particulièrement en cas d'une éventuelle discontinuité. Les échanges peuvent bien entendu se faire au travers des réunions du CE, ou dans des réunions préparatoires, tenues bien entendu avec l'accord de la direction : il est en effet normal que la direction soit au courant de sorte à assurer la transparence du fonctionnement du réviseur d'entreprises à l'égard du CE. Il faut cependant rappeler que le réviseur d'entreprises ne peut commenter que les données transmises aux délégués sans pouvoir donner d'informations que la direction aurait omis de transmettre : le réviseur d'entreprises ne peut en aucun cas pallier aux déficiences éventuelles de communication (il pourra bien entendu en faire part à la direction et le signaler au conseil d'entreprise) et transmettre d'initiative les informations manquantes : le strict respect du secret professionnel auquel il est soumis le lui interdit aussi bien et surtout que le fait de veiller à éviter le risque d'auto-révision en transmettant lui-même des informations d'initiative.

La continuité est une question qui a peut-être été mise plus en avant avec la crise sanitaire mais c'est en fait une question à laquelle les



een kwestie waarmee bedrijfsleiders en bedrijfsrevisoren voortdurend worden geconfronteerd, enerzijds omdat de wetgeving (WER en WVV) op dit specifieke punt in een toezichts- en waarschuwingsplicht voor hen voorziet (maar niet voor de OR, afgezien van de controleopdracht van de EFI), maar ook en vooral omdat de continuïteit van de activiteiten een van de prioriteiten van de bedrijfsleiders is. Er zijn vele redenen om de continuïteit van een onderneming in twijfel te trekken, niet alleen de periode van gezondheids crisis, maar ook moeilijke economische omstandigheden, managementproblemen, investeringskwesties, politieke gebeurtenissen, klimatologische problemen, enz. De waakzaamheidsmiddelen van de bedrijfsrevisor op dit punt zijn de geregelde contacten die hij heeft met de onderneming en haar leidinggevenden, het onderzoek en de controle van de financiële informatie (tussentijdse situaties, begrotingsramingen, werkprogramma's, enz.) die hij regelmatig ontvangt, de dialoog die hij niet alleen met de leidinggevenden maar ook met de medewerkers van de onderneming voert tijdens zijn controles. En de controle van de publieke informatie (economische pers, enz.) vervolledigt de onderzoeksmiddelen.

Uit de contacten die wij hebben gehad, blijkt dat er in de overgrote meerderheid van de gevallen manifest sprake is van wederzijds respect tussen de bedrijfsrevisor en de werknemersvertegenwoordigers. Als de werknemersvertegenwoordigers vragen hebben over de manier waarop de bedrijfsrevisor zijn opdracht jegens hen vervult, wat kunnen de werknemersvertegenwoordigers dan doen en waar en tot wie kunnen zij zich wenden? Zij kunnen een beroep doen op verschillende bevoegde instanties: zonder een hiërarchie in de mogelijke rechtsmiddelen aan te brengen, zou ik in de eerste plaats denken aan de sociale inspectiedienst als een nuttige referentie. Als de commissaris zich professioneel gedraagt, kan hij een beroep doen op het College van toezicht op de bedrijfsrevisoren, een onafhankelijk orgaan waaraan het toezicht op het beroep sinds 2017 is overgedragen ingevolge de richtlijnen van de

gestionnaires d'entreprises et les réviseurs d'entreprises sont confrontés en permanence, d'une part parce que la législation (CDE et CSA) prévoit pour eux une obligation de surveillance et d'alerte (mais pas du CE, en dehors de la mission de contrôle des IEF) sur ce point particulier, mais aussi et surtout parce que la continuité des activités est une des priorités des gestionnaires. Il y a de nombreux motifs de remise en cause de la continuité d'une entreprise, non seulement la période de crise sanitaire, mais aussi des environnements économiques difficiles, des problèmes de gestion, des questions d'investissements, des événements de nature politique, des problèmes climatiques, etc. Les moyens de vigilance du réviseur d'entreprises sur ce point sont les contacts réguliers qu'il a avec l'entreprise et ses dirigeants, l'examen et le suivi des informations financières (situations intermédiaires, prévisions budgétaires, programmes d'activités, etc.) qu'il reçoit régulièrement, le dialogue qu'il a non seulement avec les dirigeants mais aussi avec les collaborateurs de l'entreprise lors de ses contrôles. Et le suivi des informations publiques (presse économique, etc.) complète ses moyens d'investigation.

Des contacts que nous avons eus, il ressort qu'il existe manifestement dans la toute grande majorité des cas un respect mutuel entre le réviseur d'entreprises et les représentants des travailleurs. Si les représentants des travailleurs ont des questions sur la manière dont le réviseur d'entreprises remplit sa mission à leur égard, que peuvent faire ces derniers, où et vers qui les représentants des travailleurs peuvent-ils se tourner ? Ils peuvent faire appel à plusieurs organes compétents : sans établir de hiérarchie dans les recours possibles, je penserais tout d'abord à l'inspection sociale comme référent utile. Si le réviseur a un comportement professionnel fautif, il peut être fait appel au Collège de supervision des réviseurs d'entreprises, organe indépendant auquel la surveillance de la profession a été transférée depuis 2017 suite aux directives de l'Union européenne, compétence antérieurement

Europese Unie, een bevoegdheid die voorheen werd uitgeoefend door het IBR. Er zij ook op gewezen dat artikel 3:91 WvV bepaalt dat de commissaris kan worden ontslagen door de AV "op voorstel" van de OR, maar suggereert dat het gaat om een ernstige toestand die niet op een andere manier kon worden opgelost.

### In herinnering brengen van het referentiekader van de ondernemingsraad en de EFI

- Wetboek van vennootschappen en verenigingen (art. 3:83 tot 3:95) en zijn uitvoeringsbesluiten
- Wet van 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren
- Wet van 20 september 1948 houdende organisatie van het bedrijfsleven
- Koninklijk besluit van 27 november 1973 houdende reglementering van de economische en financiële informatie te verstrekken aan de ondernemingsraden
- CAO nr. 9 van 9 maart 1972 houdende ordening van de in de Nationale Arbeidsraad gesloten nationale akkoorden en collectieve arbeidsovereenkomsten betreffende de ondernemingsraden, algemeen verbindend verklaard bij KB van 12 september 1972
- CAO nr. 24 van 7 oktober 1975 betreffende de procedure van inlichting en raadpleging van de werknemersvertegenwoordigers met betrekking tot het collectief ontslag
- Norm betreffende de opdracht van de bedrijfsrevisor in de ondernemingsraad (website IBR > Regelgeving)
- Sectie III.6. van de bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde ISA's (inzake de sociale balans - §§69 tot en met 73) (website IBR > Regelgeving)
- Informatiefiches: diensten van de bedrijfsrevisor (website IBR > Publicaties)
- ICCI Boek 2021-XX, Het commissarisverslag opgesteld in toepassing van de artikelen 3:75 en 3:80 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en

exercée par l'IRE. On notera aussi que l'article 3:91 CSA prévoit que le commissaire peut être révoqué par l'AG « sur proposition » du CE, mais cela laisse supposer une situation grave qui n'a pas pu être solutionnée d'une autre manière.

### Rappel du cadre de référence du conseil d'entreprise et des IEF

- Code des sociétés et des associations (art.3:83 à 3:95) et ses arrêtés d'exécution
- Loi du 7 décembre 2016 portant organisation de la profession et de la supervision publique des réviseurs d'entreprises
- Loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie
- Arrêté royal du 27 novembre 1973 portant réglementation des informations économiques et financières à fournir aux conseils d'entreprise
- CCT n° 9 du 9 mars 1972 coordonnant les accords nationaux et les conventions collectives de travail relatifs aux conseils d'entreprise conclus au sein du Conseil national du travail, rendue obligatoire par AR du 12 septembre 1972
- CCT n° 24 du 7 octobre 1975 concernant la procédure d'information et de consultation des représentants des travailleurs en matière de licenciements collectifs
- Norme relative à la mission du réviseur d'entreprises auprès du conseil d'entreprise (site web de l'IRE > Réglementation)
- Section III.6. de la norme complémentaire (version révisée 2020) aux normes ISA applicables en Belgique (concernant le bilan social - §§69 à 73) (site web de l'IRE > Réglementation)
- Fiches d'information relatives aux différentes missions du réviseur d'entreprises (site web de l'IRE > Publications)
- Livre ICCI 2021-XX, Le rapport du commissaire établi en application des articles 3:75 et 3:80 du Code des sociétés et

overeenkomstig de ISA's (website ICCI > Publicaties en tools)

- Centrale Raad voor het Bedrijfsleven (CCE – CRB) voor de uitvoeringsbesluiten van de bijzondere sectoren.

De publicatie kan gratis worden gedownload op de IBR-website: [https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/nl/Documents/regelgeving-en-publicaties/publicaties/brochures/Algemeen/IBR-IRE\\_24-TIPS\\_NED\\_WEB\\_spread](https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/nl/Documents/regelgeving-en-publicaties/publicaties/brochures/Algemeen/IBR-IRE_24-TIPS_NED_WEB_spread)

des associations et selon les normes ISA (site web de l'ICCI > Publications et outils)

- Conseil central de l'Économie (CCE-CRB) pour les arrêtés d'exécution de secteurs particuliers

La publication peut être téléchargée gratuitement sur le site de l'IRE [https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/fr/Documents/reglementation-et-publications/publications/brochures/generalites/IBR-IRE\\_24-BP\\_FR\\_WEB\\_spread](https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/fr/Documents/reglementation-et-publications/publications/brochures/generalites/IBR-IRE_24-BP_FR_WEB_spread)

## Summary

### **The works council and economic and financial information: 24 best practices for the auditors, the company directors and the workers' representatives**

Economic and financial information (EFI) is presented and discussed in the works council (WC). Thanks to the auditor, the members of the works council are also assisted in reading the company's actual economic, financial and social situation. The quality of an open social dialogue within enterprises is important both for registered auditors and for companies, and facilitating it through an explanatory brochure is a guarantee of quality.

For successful social dialogue within companies, it is indeed crucial that precise, reliable and understandable information is available to all stakeholders. The economic and financial information is submitted to the workers' representatives by the enterprise's management. The registered auditor checks the completeness and quality of the EFI and is responsible for clarifying them. The enterprise director, the workers' representatives and the registered auditors therefore operate in a permanent triangular relationship, in the interest of management and employees.

In 2015, under the aegis of the Belgian Institute of Registered Auditors (IBR/IRE) and in collaboration with trade unions and employers' organisations, a brochure containing 24 best practices focused on an optimal relationship between the works council and the registered auditor was published by the IBR/IRE. Six years later, the IBR/IRE decided to update this publication, taking into account the legislative changes that have taken place in the meantime and based on the experience gained in the field. At the end of 2020, a working group was set up, composed of registered auditors as well as representatives of trade unions and

employers' organisations (VBO/FEB, UNIZO, ABVV/FGTB, ACV/CSC, ACLVB/CGSLB), the secretariat for which was provided by the staff of the IBR/IRE. Nine months later, the work resulted in an updated version of this guide, which was endorsed by the bodies of the partners who participated in its drafting.

## CLASSES OF SHARES - LEGAL AND VALUATION CONSIDERATIONS (PART 1)

CEDRIC POPA

*Partner, Deloitte Financial Advisory*



EMMANUEL LEROUX

*Lawyer Deloitte Legal – Lawyers*



ALEXANDRE PASDERMADJIAN

*Lawyer Deloitte Legal - Lawyers*



### Introduction

Classes of shares are frequently used in non-listed companies and are a key mechanism in order to allocate different rights between (groups of) shareholders.

Such classes of shares are subject to specific rules under Belgian corporate law, which are meant to ensure a proper information of the

shareholders and to safeguard the rights of each class against majority resolutions. We will start, in the first section of this article, with an overview of these rules and the main legal concepts, as provided for by the new Companies and Associations Code.

In the second part of the article (*to be published in the next TAA issue*), we will take a closer look at valuation considerations in respect of different

classes of shares, starting from a detailed presentation of the financial and economic impact of typical rights attached to such classes of shares, and then focusing on methods and approaches for valuing such different classes of shares.

### Legal considerations

#### A. Classes of shares

##### – *Classes vs categories*

Under the Companies and Associations Code, a clear distinction is made between classes and categories of securities, whereby:

- *Category* refers to the different types of securities which may be issued by a company (e.g. shares, profit sharing certificates, bonds, subscription rights).
- *Class* refers to securities within the same category that bear different rights.

In this article, we will only focus on one category of securities, the shares (of non-listed companies). Consequently, we will e.g. not cover the profit sharing certificates (*parts bénéficiaires*)<sup>1</sup>.

##### – *Legal definition of class of shares*

A class of shares is defined as one share or a series of shares to which are attached other rights than those attached to the other shares issued by the same company<sup>2</sup>. Shares with multiple voting rights<sup>3</sup> or without voting right always constitute a specific class of shares. The possibility of introducing classes of shares allows a.o. also to dissociate the rights attaching

1 The Companies and Associations Code also provides for specific rules regarding the classes of profit sharing certificates, which are similar to those applicable to classes of shares.

2 Article 5:48, article 6:46 and article 7:60 of the Companies and Associations Code.

3 Except for the loyalty votes in listed companies, since they are not attached to the shares but to the identity of the shareholder having held his shares for at least two years in registered form.

## BEYOND THE CLASSES OF SHARES *STRICTO SENSU*, THE ARTICLES OF ASSOCIATION OR, MORE OFTEN, A SHAREHOLDERS' AGREEMENT MAY PROVIDE FOR SPECIFIC RIGHTS IN FAVOUR OF, OR OBLIGATIONS TOWARDS AN INDIVIDUAL SHAREHOLDER OR A SPECIFIC GROUP OF SHAREHOLDERS

to such shares and the contribution in the capital or equity of the company they represent.

##### – *Individual shareholder's rights or obligations*

Beyond the classes of shares *stricto sensu*, the articles of association or, more often, a shareholders' agreement may provide for specific rights in favour of, or obligations towards an individual shareholder or a specific group of shareholders.

These individual shareholders' rights are most often included in shareholders' agreements because such agreements offer some advantages compared to the articles of association, a.o.: (i) shareholders' agreements are not subject to publication formalities and can remain confidential, (ii) shareholders' agreements sometimes offer more flexibility as they are contractual arrangements and (iii) shareholders' agreements may be concluded among a limited number of shareholders without the need to involve all shareholders.

When only included in shareholders' agreements, these rights and obligations are not attached to the shares but are vested specifically with the shareholders. Such rights and obligations are then typically not transferred with the shares.

Therefore, from a legal technical perspective, such rights and obligations do not result into the creation of classes of shares within the meaning of the Companies and Associations Code. Hence, the specific provisions of the Code regarding the introduction of classes of shares or modifications to classes of shares as described under paragraph C below, will not apply to this type of rights or obligations.

Nevertheless, from an economic point of view, such individual shareholder's rights or obligations may increase or impair the value of the shares held by the relevant shareholder. In such case, the shares could have a higher or a lower value for the current shareholder, than they would have for his transferees.

### **B. Economic and governance rights**

The rights attached to the shares are divided into two main categories: (i) the economic rights, being the financial rights such as dividend rights or liquidation rights and (ii) the governance rights which are, a.o., multiple voting rights at the shareholders' general meeting, (controlling or protective) veto rights at the shareholders' general meeting, director nomination rights, or the right to receive certain documents and information.

Classes of shares may be used to organize and differentiate both the economic rights and the governance rights. In practice, there is a wide variety of setup, the more common ones being set forth in part 2 of the article. The only limit is that shares must not be precluded from any participation in the profit sharing.

### **C. Modification of the rights attaching to the classes of shares**

Once classes of shares are introduced in a Company, the Companies and Associations Code adds a degree of complexity in the procedures regarding corporate actions that result in modifications of the rights attaching to the classes of shares.

## **ONCE CLASSES OF SHARES ARE INTRODUCED IN A COMPANY, THE COMPANIES AND ASSOCIATIONS CODE ADDS A DEGREE OF COMPLEXITY IN THE PROCEDURES REGARDING CORPORATE ACTIONS THAT RESULT IN MODIFICATIONS OF THE RIGHTS ATTACHING TO THE CLASSES OF SHARES**

The modifications of the rights attaching to the classes of shares include: (i) the creation of new classes of shares, (ii) the cancellation of one or more classes, (iii) the assimilation of the rights attached to one class with those of another class, (iv) the modification, directly or indirectly, of the rights attaching to a class of shares or (v) the issuance of new shares which is not carried out pro rata to the number of shares issued in each class<sup>4</sup>.

Such modifications are subject to the procedure of articles 5:102 (SRL), 6:87 (SC) and 7:155 (SA) of the Companies and Associations Code:

- a. *Shareholders' information*: The management body must prepare a special report justifying the proposed changes and describing their consequences on the rights of the existing classes.

If this report is based on financial and accounting data, the statutory auditor<sup>5</sup> is required to assess whether these financial and accounting data appearing in the report

<sup>4</sup> This last category entails that in practice, most operations of issuance of shares (by a company which has classes of share), which typically only concerns one class, will qualify as a modification of the rights attached to the classes of shares.

<sup>5</sup> Or, if no statutory auditor was appointed, an independent auditor (*réviseur d'entreprises*) or an external accountant (*expert-comptable*).



of the management body are accurate and sufficient<sup>6</sup> in all material respects to inform the shareholders' general meeting convened to vote on the operation<sup>7</sup>. What is meant exactly by "financial and accounting data" will have to be defined by practice and case law. A dilution table or scenario simulations, which are essential elements to properly inform the shareholders when the rights attached to the classes of shares differ with regard to voting rights or economic rights, definitely does contain such data.

The authors of the Companies and Associations Code gave as an example of the creation of classes that is not based on financial or accounting data, the granting of the right to nominate candidates to the appointment as director.

In its advice N° 2020/02, the IRE-IBR took position with an extensive interpretation of the Companies and Associations Code. The IRE-IBR considers that in most cases, the modification of the rights attached to the classes of shares entails financial consequences, which should be mentioned in the report of the management body (triggering the obligation for the statutory auditor to also prepare a report). For instance, contrary to the parliamentary works, the IRE-IBR is of the opinion that the granting of the right to nominate candidates to the appointment as director may have financial consequences as it may have an impact on the valuation of the shares. That would mean that the IRE-IBR presumes that a valuation exercise must be done in

the special reports each time a class of shares is introduced or modified. We are of the opinion that this interpretation is too broad. The Companies and Associations Code requires the management body to substantiate the proposed modifications and their impact on the rights attaching to the existing shares, not on the valuation of the existing shares.

All this being considered, it is recommended for the management body that considers that the report of the external expert is not required (given the absence of financial and accounting data), to expressly mention this in its report. It is also recommended that the management body discusses its approach with the statutory auditor to make sure that they are aligned. In any case, the statutory auditor, who will receive the special report of the management body, should inform the management body as soon as possible should he/she disagree with the approach of the management body<sup>8</sup>.

In the absence of these reports, the decision of the shareholders' general meeting is null and void.

b. *Special majority*: The modification of the rights attaching to the classes of shares requires an amendment of the articles of association. This amendment must be adopted applying (i) the presence quorum and majority rules for amendments of the articles of association, and (ii) the special presence quorum of 50% of the shares (SRL/SC) or of the capital (SA) and a majority of

6 "fidèles et suffisantes" / "getrouw en voldoende".

7 On that regard, we refer to the technical note published by the IRE-IBR relating to the mission of the statutory auditor in the framework of assessing the accuracy and sufficiency of accounting and financial information contained in the report of the management body (<https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/fr/Documents/reglementation-et-publications/publications/notes-techniques/2019-25-Note-technique-donnees-fideles-suffisantes.pdf> / <https://www.ibr-ire.be/docs/default-source/nl/Documents/regelgeving-en-publicaties/publicaties/technische-notas/2019-25-Technische-nota-beoordeling-voldoende-getrouw.pdf>).

8 If the management body carries on despite the opinion of the statutory auditor that the special report of the management body includes or should include financial and accounting data (and hence that a report of the statutory auditor is also required), the statutory auditor could disclose the non-compliance with the Companies and Associations Code during the extraordinary general meeting resolving on the modification of the rights attached to the classes of shares and/or in its annual report. Such a statement of the statutory auditor would have significant impact because it would mean that the report of the statutory auditor was missing and that as a consequence, the decision of the shareholders' general meeting is null and void.

75% of the votes cast in each separate class. The holders of shares without voting rights are entitled to one vote per share in such case.

The requirement to obtain a special majority within each class of shares amounts to giving a veto right to the shareholders representing more than 25% of each class (regardless of the percentage that each class represents in relation to the total number of shares or the total equity or capital of the company).

For example, if a company has issued 1,000 A shares (preferred shares with voting rights) and 10 B shares (non-voting shares), any modification of the rights attaching to the shares (e.g. the issuance of new A shares or the creation of a class C shares) must be approved by at least 750 A shares and at least 8 B shares (assuming that all the shares are present or represented). Hence, a shareholder holding 3 B shares (i.e. 0.3% of the shares) can block the resolution.

### Samenvatting

De invoering van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen in 2019 luidde een toegenomen belangstelling in voor de geboden mogelijkheden om rechten verbonden aan aandelen te differentiëren. Terwijl dit voordenaamlozevennootschappen en coöperatieve vennootschappen reeds mogelijk was, staat het Wetboek nu ook het gebruik van aandelenklassen in besloten vennootschappen toe, en voorziet het in duidelijkere definities, beperkingen en een uniform bestuursproces. De invoering van aandelenklassen maakt de regels die van toepassing zijn op beheersdaden (*corporate actions*) niet alleen ingewikkelder, maar het vereist ook een nader uitgewerkte waarderingmethode. Dit artikel vat het wettelijk kader samen.

### Résumé

L'introduction du nouveau Code des sociétés et des associations en 2019 a donné un nouvel élan aux opportunités offertes en termes de différenciation des droits attachés aux actions. Alors que c'était déjà possible pour les sociétés anonymes et coopératives, le Code autorise désormais également l'utilisation de classes d'actions dans les sociétés à responsabilité limitée, et prévoit des définitions plus claires, des limites et un processus de gouvernance uniforme. L'introduction de classes d'actions n'ajoute pas seulement un degré de complexité dans les règles applicables aux opérations sur titres ; cela nécessite également une méthode d'évaluation plus élaborée. Cet article résume le cadre légal.

## HET NIEUWE GOEDERENRECHT EN DE EVENTUELE IMPACT OP HUN WAARDERING

La traduction de cet article sera disponible sur la page d'accueil du site de l'ICCI sous la rubrique Actualités.

VINCENT SAGAERT

*Full Professor Private Law University of Leuven*



### Inleiding

*Algemeen* – In het kader van de algemene hervorming van het burgerlijk recht, was de Wet van 13 april 2019<sup>1</sup> een belangrijk kantelmoment. Deze wet voerde namelijk een nieuw Burgerlijk Wetboek in. Dit nieuw Burgerlijk Wetboek is in werking getreden op 1 november 2020<sup>2</sup> en zal bestaan uit tien<sup>3</sup> boekdelen, waaronder het 'Boek 3. Goederen'. De bepalingen van het 'Boek 3. Goederen' vormen het nieuwe wetgevende kader voor het goederenrecht en dus voor het private vastgoedrecht. Deze bepalingen werden vastgesteld bij Wet van 4 februari 2020<sup>4</sup> (hierna: de Wet). De Wet vormt een mijlpaal in het Belgische goederenrecht. Ze bestaat uit 188 artikelen, die in het nieuw Burgerlijk Wetboek worden ingevoegd en in het nieuw Burgerlijk Wetboek als artikel 3.1 tot artikel 3.188 BW worden genummerd. Worden

afgeschaft: onder andere artikel 516-710bis oud BW, de Erfpachtwet en Opstalwet van 10 januari 1824 en de oude bepalingen inzake verkrijgende verjaring.

De inhoudelijke uitwerking van de Wet gaat uit van vier grote krachtlijnen, namelijk (1) een modernisering van het goederenrecht, (2) een geïntegreerde benadering (op verschillende niveaus) van het goederenrecht, (3) een instrumentalisering van het goederenrecht en (4) een flexibilisering van het goederenrecht<sup>5</sup>. Wanneer men weet dat de oude bepalingen van het Burgerlijk Wetboek uit 1804 dateerden en – op mede-eigendom na – zo goed als ongewijzigd bleven, was deze hervorming absoluut noodzakelijk.

De auteur van deze bijdrage heeft samen met Prof. dr. Pascale LECOCQ (ULg) de pen gehouden bij de redactie van het wetsvoorstel als expert voor de Minister van Justitie, zodat de gewaarschuwde lezer weet dat het gebrek aan kritische blik ook een gebrek aan afstand tegenover de Wet reflecteert.

1 Wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 "Bewijs" in dat Wetboek, BS 14 mei 2019.  
2 Art. 75 Wet van 13 april 2019 tot invoering van een Burgerlijk Wetboek en tot invoeging van boek 8 "Bewijs" in dat Wetboek.  
3 Aanvankelijk waren het er negen, maar volgens de laatste plannen zal Boek 5 (Verbintenissen) het buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht niet omvatten, waardoor dit een afzonderlijk boek zal vormen.  
4 Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, BS 17 maart 2020.

5 Hetgeen volgt is een uitwerking van de grote krachtlijnen die in de Toelichting reeds aan bod komen (Toelichting, *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/1 (hierna verkort geciteerd als "Toelichting"), p. 5-8).

*Structuur* – De structuur van het nieuwe Boek 3 ziet er als volgt uit:

- 1° Algemene bepalingen
- 2° Goederen
- 3° Eigendomsrecht
- 4° Mede-eigendom
- 5° Burenrelaties
- 6° Recht van vruchtgebruik
- 7° Erfpachtrecht
- 8° Opstalrecht

De Wet heeft een belangrijke impact op de vastgoedpraktijk. Hieronder worden in het kort de meest relevante aspecten van deze hervorming besproken, met een bijzondere focus op de aspecten die relevant kunnen zijn voor rechtspersonen en voor de waardering en risico van vastgoed<sup>6</sup>. Tevens wordt aangegeven of de hervorming een invloed heeft op de waarde(ringsregels) van de betrokken zakelijke rechten. Voor een meer omvattende bespreking van de hervorming kunnen we volstaan met een verwijzing<sup>7</sup>.

*Toepassing in overgangssituaties* – De Wet heeft – op een aantal uitzonderingen na – eerbiedigende werking, ten einde de verworven rechten van partijen en hun rechtmatige verwachtingen maximaal te eerbiedigen<sup>8</sup>. Dat wil zeggen dat ze in beginsel enkel van toepassing is op rechtsfeiten en rechtshandelingen die zich

vanaf 1 september 2021 realiseren<sup>9</sup>. Toekomstige gevolgen van rechtshandelingen en rechtsfeiten die voordien hebben plaatsgevonden, blijven in principe onderworpen aan het oude regime. Indien bijvoorbeeld in 2014 een erfpacht- of opstalcontract is gesloten, blijft dat contract aan de Wet van 10 januari 1824 onderworpen, ook na 1 september 2021<sup>10</sup>. Hetzelfde geldt indien de erfpacht- of opstalovereenkomst vóór 1 september 2021 is gesloten, maar nadien is verlengd. Een hernieuwing van een recht na 1 september 2021 activeert wel de toepassing van het nieuwe regime.

Het gevolg van die eerbiedigende werking is dat een lange overgangperiode zal bestaan tussen Boek 2 van het oud BW en Boek 3 van het nieuw BW. Die kan tot 99 jaar doorlopen (voor erfpachtrechten) of zelfs nog langer (voor erfdiensbaarheden). Dit was voor de wetgever echter niet anders mogelijk, gezien enerzijds de wilsautonomie voor de contractueel gevestigde zakelijke rechten en anderzijds de bescherming van de verworven rechten (*'droits acquis'*) in het overgangsrecht<sup>11</sup>. Er zullen dus gedurende lange tijd twee parallelle regimes bestaan.

Op die regel bestaan drie uitzonderingen: (1) in geval van contractuele afwijking, (2) voor de verjaringsregels en (3) voor opstalrechten. De contractuele afwijking kan erin bestaan om toch het nieuwe regime op een 'oud' contract toe te passen. Uiteraard moeten alle contractspartijen hiermee instemmen.

### **Veel contractsvrijheid maar geen zakelijke rechten 'out of the box'**

*Limitatieve lijst van zakelijke rechten* – Boek 3 BW bevat een duidelijke systematiek inzake de contractsvrijheid voor partijen bij het vestigen of overdragen van zakelijke rechten. Het nieuw Burgerlijk Wetboek biedt voor het eerst een

6 Zo besteden we hier geen aandacht aan titel 5 "Burenrelaties" of aan titel 2 over het onderscheid der goederen.

7 Zie V. SAGAERT, *Goederenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2021, 1254 p.; zie ook D. GRUYAERT en S. DEMEYERE, "Het nieuwe goederenrecht", *RW* 2020-21, deel 1: afl. 22, 843-852, deel 2: afl. 23, 883-892; P. LECOCO, N. BERNARD, I. DURANT, B. MICHAUX, J.F. ROMAIN en V. SAGAERT (eds.) *Le nouveau droit des biens*, Brussel, Larcier, 2020, 450 p.; V. SAGAERT, "De hervorming van het goederenrecht", *TPR* 2020, 389-654. V. SAGAERT en P. LECOCO, *De hervorming van het goederenrecht*, Brugge, die Keure, 2019, 391 p. (tekst van de memorie van toelichting); V. SAGAERT, J. BAECK, N. CARETTE, P. LECOCO, M. MUYLLE, A. WYLLEMAN (ed.), *Het nieuwe goederenrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 509 p.

8 Toelichting, p. 351: "De overgangsbepalingen beogen de rechtszekerheid maximaal te waarborgen." Tijdens de hoorzitting in het parlement pleitte S. BOUFFLETTE voor meer onmiddellijke werking van het overgangsregime (*Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/4, p. 77).

9 Art. 37, §1, eerste lid van de Wet van 4 februari 2020.

10 Toelichting, p. 351.

11 Zie Toelichting, p. 351.

duidelijke opsomming van zakelijke rechten<sup>12</sup>. Artikel 3.3 BW maakt daarbij een onderverdeling tussen de vier grote categorieën: “De zakelijke rechten zijn het eigendomsrecht, de mede-eigendom, zakelijke gebruiksrechten en de zakelijke zekerheden”. Vervolgens worden die laatste twee categorieën nog verder onderverdeeld.

De zakelijke gebruiksrechten zijn: erfdiensbaarheden, vruchtgebruik, erfpacht en opstal. Het recht van gebruik als afzonderlijk zakelijk recht wordt afgeschaft. Een recht van gebruik werd in de praktijk immers vaak met een gebruiksbevoegdheid verward, en die laatste kan uit vele contractskwalificaties voortvloeien (erfpacht, opstal, vruchtgebruik, huur, bruikleen, enzovoort)<sup>13</sup>. Wanneer een overeenkomst onder de vlag “Gebruiksovereenkomst” werd gesloten, konden hieruit dus verschillende kwalificaties voortvloeien. Het recht van gebruik deed dus meer onzekerheid ontstaan dan dat het antwoorde gaf. Het recht van bewoning wordt in het vruchtgebruik geïntegreerd als een niet-overdraagbaar gebruiksrecht dat beperkt is tot de behoeften van de titularis en zijn gezin<sup>14</sup>. De aard en de omvang van het recht van bewoning wijzigt niet, enkel het toepasselijke regime wordt rechtszekerder gemaakt. Voor de waardering en risico-inschatting bij het recht van bewoning heeft dat echter geen invloed.

De zakelijke zekerheidsrechten zijn de bijzondere voorrechten, hypotheek, pandrecht en retentierecht. Het retentierecht is naar Belgisch recht lange tijd een louter feitelijk drukkingsmiddel voor een schuldeiser (zonder wettelijke grondslag) geweest, maar de Pandwet<sup>15</sup> heeft een daadwerkelijk recht van

voorrang aan de retentor toegekend. Voor het overige komen de zekerheidsrechten in Boek 3 niet aan bod, aangezien die door de Hypotheekwet (onroerende goederen) en de Pandwet (roerende goederen) worden beheerst.

*Contractsvrijheid* – Ondanks deze limitatieve opsomming van zakelijke rechten, is er in het nieuwe goederenrecht veel ruimte voor contractsvrijheid / wilsautonomie: de bepalingen van het ‘Boek 3. Goederen’ zijn immers van aanvullend recht, tenzij (1) het gaat om definities of (2) indien de wet anders bepaalt<sup>16</sup>. De ruimte voor de wilsautonomie wordt ten behoeve van de rechtszekerheid derhalve duidelijk afgebakend. Het uitgangspunt is derhalve dat partijen contractueel kunnen afwijken van de bepalingen uit Boek 3, behalve in de twee hieronder uitgewerkte uitzonderingen. In de mate dat de inhoud van zakelijke rechten flexibeler wordt gemaakt, is de waardering van die zakelijke rechten ook meer afhankelijk van die contractuele inhoud. Contractuele clausules kunnen altijd al een belangrijke factor zijn om de waarde van een zakelijk recht te verhogen of te verlaten. Zo kan een eenzijdige beëindigingsmogelijkheid voor de verlener van een zakelijk recht een negatieve impact hebben op de zekerheid dat dit zakelijk recht zal blijven bestaan, en dus op de waardering ervan.

Van definities kan uiteraard niet contractueel worden afgeweken<sup>17</sup>. Voor elk zakelijk recht is er aan het begin van elk hoofdstuk een (functionele) definitie opgenomen die de wezenskenmerken

goederen betreft en tot opheffing van diverse bepalingen ter zake, BS 2 augustus 2013.

16 Art. 3.1 BW.

17 De Toelichting verduidelijkt dat de definitie van een begrip op zich niet dwingend of aanvullend is. Ze wordt alleen dwingend, of zelfs van openbare orde, wanneer ze zich inschrijft in een primaire (of secundaire) regel die op zichzelf dwingend is in de ruime zin van het woord. Ze ontleent dus in werkelijkheid aan de regel waarin ze zich inschrijft, haar aanvullend, dwingend of openbare orde karakter. Zie daarvoor P. LECOCO, *Manuel de droit des biens*, II, nr. 7. Vgl. nochtans de verklaring van senator Vandenberghe tijdens de parlementaire voorbereiding van het IPR-Wetboek: “De numerus clausus is nochtans volgens het Hof van Cassatie een beginsel van openbare orde.” (*Parl. St. Senaat 2003-03, 3-27/7, p. 236*).

12 Het vroegere artikel 543 oud BW was lacunair en niet bedoeld als een limitatieve opsomming: V. SAGAERT, *Goederenrecht*, in *Beginnels van Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2014, nr. 17; P. LECOCO, S. BOUFFLETTE, A. SALVÉ en R. POPA, *Manuel de droit des biens*, t. 2, *Droits réels principaux démembrés*, Brussel, Larcier, 2016, Titel 1, nr 6-7.

13 Zie ook Toelichting, p. 261-262.

14 Art. 3.138, tweede lid BW.

15 Art. 73 e.v. van de Wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende

van elk zakelijk recht omvat, waarvan partijen niet mogen afwijken. Dit geeft uitdrukking aan de *Typenfixierung*, d.i. de dwingende inhoud van zakelijke rechten.

Als uitzondering op het algemene uitgangspunt, kan de Wet zelf bepalen dat van een specifieke bepaling niet contractueel kan worden afgeweken, met andere woorden dat een bepaling van dwingend recht of openbare orde is<sup>18</sup>. Dat is het geval voor de volledige (onder)titel over gedwongen mede-eigendom (art. 3.78-3.100 BW)<sup>19</sup>. Dat is te verklaren vanuit het feit dat de voor de praktijk belangrijkste toepassing, namelijk de appartementsmede-eigendom, van oudsher reeds van dwingend recht is<sup>20</sup>.

Voor het overige zijn het – op enkele uitzonderingen na<sup>21</sup> – vooral de bepalingen inzake de duurtijd van zakelijke gebruiksrechten die van dwingend recht zijn. Vanuit historisch perspectief is de duurtijd van zakelijke rechten delicaat, omdat de wetgever wil verhinderen dat het eigendomsrecht – vooral grondeigendom – al te zeer wordt uitgehold. Toch wordt de duurtijd van zakelijke rechten in de hervorming van 2020 uitgebreid: bij erfpacht kan het gaan van 15 tot 99 jaar (i.p.v. 27 tot 99 jaar onder het oude recht), opstal kan gaan van 0 jaar tot 99 jaar (i.p.v. 0 jaar tot 50 jaar onder het oude recht)<sup>22</sup>. Voor vruchtgebruik kan het 99 jaar zijn, met dien verstande dat het recht van vruchtgebruik het faillissement/ontbinding van de vruchtgebruiker niet kan overleven.

18 Behalve bij gedwongen mede-eigendom, spreekt de Wet zich bewust niet uit over de vraag of bepalingen van dwingend recht of van openbare orde zijn. Het concept van openbare orde is evolutief. De opstellers hebben rechtszekerheid geboden op het vlak van de mogelijkheid om contractueel af te wijken, maar wilden de evolutie van het begrip openbare orde niet kortwieken (Toelichting, p. 12).

19 Zie art. 3.78 BW, dat bij appartementsmede-eigendom uitdrukkelijk herhaald wordt in art. 3.100 BW.

20 Zie het huidige art. 577-14 BW, zoals bij Wet van 30 juni 1994 ingevoerd, dat hernomen wordt in art. 3.100 BW.

21 Het gaat met name om art. 3.3 BW (gesloten stelsel); art. 3.8 BW (specialiteit en eenheid); art. 3.103, tweede lid BW (beschikking over aandeel in gemene afsluiting); art. 3.150 BW (beschrijving goederen bij aanvang van vruchtgebruik)

22 In beide gevallen kan het recht uitzonderlijk zelfs eeuwigdurend zijn.

## Algemene kenmerken van zakelijke rechten

*Volgrecht verbonden aan zakelijke rechten* – Het anterioriteitsbeginsel<sup>23</sup> houdt in dat een ouder zakelijk recht primeert op een nieuwer zakelijk recht (*'prior tempore potior iure'*). Deze regel, die buiten samenloopsituatie overigens ook geldt voor schuldvorderingen<sup>24</sup>, heeft tot doel om een mathematische zekerheid te verlenen aan de titularis van een zakelijk recht over het vastleggen van zijn positie in relatie tot derden. Het feit dat de gehele wereld de zakelijke rechten moet eerbiedigen, is de grondslag voor het 'volmaakte' karakter van zakelijke rechten. Dat is ook de reden waarom ze een grotere bescherming, en dus een hogere waardering, hebben dan persoonlijke rechten.

Het volgrecht vormt hiervan een toepassing, aangezien de derde-verkrijger een zakelijk recht heeft verkregen op een goed, nadat dit laatste al met een zakelijk recht was bezwaard. Als X op T1 een zakelijk recht heeft op een goed van Y, en deze laatste verkoopt op T2 het goed aan Z, dan moet deze laatste het zakelijk recht van X respecteren. Het volgrecht speelt alleen als een derde het eigendomsrecht op het goed verkrijgt, niet wanneer een derde enkel een beperkt zakelijk recht op het goed verkrijgt. In die laatste hypothese geldt de algemene *'prior tempore'*-regel. Tot nog toe kwam het volgrecht, ondanks zijn bepalende invloed voor de zakelijke rechten, echter niet als algemene bepaling in de wetgeving voor<sup>25</sup>. Artikel 3.4 bepaalt thans in een klassieke omschrijving dat

23 De Raad van State spreekt in zijn advies ongelukkig over het "voorrangsrecht" (*"droit de préférence"*), terwijl het recht van voorrang pas in artikel 3.5 aan de orde is (Advies van de Raad van State, p. 455).

24 Ook bij schuldvorderingen geldt dat de schuldeiser die diligent de tenuitvoerlegging van zijn schuldvordering nastreeft, voordeel heeft tegenover diegene die laattijdig is. Bij schuldvorderingen wordt de draagwijdte van die regel echter drastisch ondermijnd door (1) het feit dat bij samenloop een pondspondsgewijze verdeling vooropstaat (*'paritas creditorum'*) en (2) het feit dat artikel 1165 BW ertoe leidt dat het bestaan van een schuldvordering niet tegenwerpelijk is aan derden te goeder trouw.

25 Er bestonden wel wettelijke toepassingen, zoals artikel 96 Hypotheekwet.

door het volgrecht *“de titularis zijn recht kan tegenwerpen aan iedere achtereenvolgende verkrijger van een recht op het goed”*.

Deze anterioriteitsregel kent uitzondering voor gevallen van derdenbescherming. Het gaat om de bescherming van de bezitter te goeder trouw bij roerende zakelijke rechten (art. 3.28) en de hypothecaire publiciteit bij onroerende zakelijke rechten (art. 3.30). In werkelijkheid gaat het niet om een omkering van de anterioriteitsregel, maar wel om een verfijning ervan: indien een derde te goeder trouw beschermd wordt<sup>26</sup>, heeft de anterioriteit als peildatum de datum waarop publiciteit aan het zakelijk recht is gegeven en niet de datum van het ontstaan van het zakelijk recht.

*Bescherming tegen insolventie* – Traditioneel wordt voorgehouden dat zakelijke rechten zijn uitgerust met een ‘recht van voorrang’, waarmee men bedoelt dat hun titularis beschermd is indien iemand anders (bv. houder, bezitter) insolvent wordt<sup>27</sup>. Ook dat principe was echter nergens in de wet terug te vinden, waardoor sommige rechtspraak dit principe dreigde te ondermijnen<sup>28</sup>. Het was dan ook noodzakelijk om het principe als zodanig in Boek 3 in te schrijven<sup>29</sup>. Die faillissementsbestendigheid van zakelijke rechten is immers de reden voor hun stabiliteit op het vlak van de waardering. De technische uitwerking van die

## DE ZAKELIJKE RECHTEN ZIJN HET EIGENDOMSRECHT, DE MEDE-EIGENDOM, ZAKELIJKE GEBRUIKSRECHTEN EN DE ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

bescherming tegen insolventie is immers fundamenteel verschillend naargelang het gaat om een (mede-)eigendomsrecht of zakelijk gebruiksrecht enerzijds dan wel een zakelijk zekerheidsrecht anderzijds<sup>30</sup>.

Voor eigendom, mede-eigendom en zakelijke gebruiksrechten geldt dat de bescherming tegen de insolventie van een derde in principe niet te verklaren is doordat hij een recht van voorrang kan laten gelden in de samenloop, maar wel vanuit het feit dat het zakelijk recht geen deel uitmaakt van het vermogen dat aan samenloop onderworpen is. Die zakelijke rechten maken geen deel uit van de samenloop, waardoor ze niet behoren tot het verhaalsvermogen van de samenlopende schuldeisers. M.a.w.: zakelijke hoofdrechten verlenen geen recht van voorrang *in* de boedel, maar ze blijven *buiten* de boedel. Indien A goederen in bewaring heeft gegeven bij B en deze laatste gaat failliet, dan kan A die goederen revindiceren omdat ze geen deel uitmaken van de failliete boedel, niet omdat hij een recht van voorrang heeft. Hetzelfde geldt indien A een recht van vruchtgebruik of erfpacht op goederen van B heeft. Daarom is het beter te spreken van ‘samenloopbestendigheid’ dan van een recht van voorrang.

Bij de zakelijke zekerheidsrechten kan men wel spreken van een daadwerkelijk “recht van voorrang”. Hun enige bestaansreden en bevoegdheid is – onder voorbehoud van specifieke uitzonderingen met betrekking tot het gebruiksrecht<sup>31</sup> – dat ze een recht

26 Bij zakelijke zekerheidsrechten speelt de goede trouw overigens geen rol : bij onroerende goederen is het moment van inschrijving in het hypotheekregister objectief bepalend, bij roerende goederen de bezitsverkrijging of de inschrijving in het pandregister het pandregister (art. 57 Pandwet).

27 R. DEKKERS, *Handboek*, I, nr. 836; J. HANSENNE, *Les biens*, I, nr. 25; W. VAN GERVEN, *Algemeen Deel*, 1987, 96, nr. 34.

28 Cass. 3 december 2015, *RW* 2016-17, 1113, noot V. SAGAERT, *TBH* 2016, 846, noot J. MALEKZADEM: “Aldus kan de curator wanneer de voorwaarden hiertoe vervuld zijn een einde maken aan overeenkomsten inzake het gebruik en het genot van onroerende goederen ook al beantwoorden de aldus verleende rechten aan een zakelijk recht.” Deze cassatierechtspraak werd recenter door Boek XX WER een halt toegevoegd (zie de nieuw toegevoegde zin in artikel XX.139, eerste lid WER: “Deze beslissing kan geen afbreuk doen aan zakelijke rechten van derden tegenwerpelijk aan de boedel.”).

29 Ten onrechte bestempelt de Raad van State dit als een “innovatie” (Advies van de Raad van State, p. 456).

30 Zie ook Toelichting, p. 19.

31 Art. 21 Pandwet en art.11, §1, van de wet betreffende financiële zekerheden van 15 december 2004.

van voorrang verlenen op de executie-opbrengst van de goederen. Het recht van voorrang betekent dus dat het onderpand wel degelijk deel uitmaakt van de boedel, maar van binnenuit bijzonder beschermd wordt. Bevoorrechte schuldeisers, pandhouders en hypotheekhouders zijn weliswaar in mindere of meerdere mate separatist op het niveau van hun executierechten, maar zij worden slechts uitbetaald na evenredige verdeling (roerende goederen) of rangregeling (onroerende goederen). Voor de andere zakelijke rechten is zo'n recht van voorrang bij de evenredige verdeling of de rangregeling zelfs niet aan de orde, aangezien hun onderpand in natura buiten het vermogen in de samenloop blijft.

Dat onderscheid gaat verder dan het zuiver terminologische en conceptuele niveau. Er zijn immers ook verschillen in behandeling bij insolventieprocedures aan verbonden. Zo is een zakelijk zekerheidsrecht onderworpen aan een wachttermijn voor de uitoefening in een faillissementsprocedure<sup>32</sup>, terwijl voor de andere zakelijke rechten een vervaltermijn geldt<sup>33</sup>. Via de schakelbepaling van artikel 3.2 BW behouden de bijzondere regels betreffende de diverse insolventieprocedures hun volle kracht.

## Eigendom

*Omschrijving* – Eén van de belangrijkste hoekstenen van ons privaatrecht, is – zoals bekend – artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek, d.i. de definitie van het eigendomsrecht. Deze omschrijving bevindt zich voortaan, in gewijzigde vorm, in artikel 3.50 BW: *"Het eigendomsrecht verleent aan de eigenaar rechtstreeks het recht om het voorwerp ervan te gebruiken, hiervan het genot te hebben en erover te beschikken. De eigenaar heeft de volheid van bevoegdheden, behoudens de beperkingen die door wetten, verordeningen of door de rechten van derden worden opgelegd."*

De verfijningen uit onderstaande analyse hebben in normale omstandigheden geen noemenswaardige impact op de waarderingsregels voor private eigendom.

*Onderscheid tussen gebruik, genot en beschikking* – In de eerste plaats is de definitie van het eigendomsrecht resultaatgericht, in die zin dat er gefocust wordt op de eruit voortvloeiende bevoegdheden. Eigendom is een bundeling van bevoegdheden, een *"bundle of powers"*. De wetgever houdt strikt vast aan het onderscheid tussen gebruik en genot. Nochtans wordt "genot" – en vooral in het Frans *"jouissance"* – vaak als overkoepelende term voor beide categorieën gehanteerd. Hoewel dit op kritiek stuitte van de Raad van State<sup>34</sup>, heeft de wetgever ervoor geopteerd om dit Romeinsrechtelijke onderscheid zo zuiver mogelijk te hanteren<sup>35</sup>. De Toelichting biedt ook een omschrijving van deze begrippen<sup>36</sup>:

- Het *gebruik* omvat de materiële handelingen die de waarde van het goed niet verminderen of rechtshandelingen die het zakenrechtelijk statuut van het goed niet wijzigen. Voor zover het een rechtshandeling betreft, spreekt men van een daad van beheer.
- Het *genot* verleent recht op de vruchten van een goed. We zullen verder zien dat het onderscheid tussen natuurlijke vruchten, vruchten van nijverheid en burgerlijke vruchten in Boek 3 komt te vervallen.
- De *beschikking* omvat de materiële handelingen die de waarde van het goed wel verminderen of rechtshandelingen die het zakenrechtelijk statuut van het goed wijzigen. Er bestaat echter geen één op één verhouding tussen het eigendomsrecht en de beschikkingsbevoegdheid<sup>37</sup>. Soms is een eigenaar niet beschikkingsbevoegd: zo

<sup>34</sup> Advies van de Raad van State, pp. 476 en 491.

<sup>35</sup> In het Wetboek van 1804 gebeurt dat niet altijd. De definities van artikel 544 oud BW (eigendom) en artikel 578 oud BW (vruchtgebruik) spreken in dat verband boekdelen.

<sup>36</sup> Toelichting, p. 126.

<sup>37</sup> Zie hiervoor reeds R. JANSEN, *Beschikkingsbevoegdheid* (Antwerpen: Intersentia 2009).

<sup>32</sup> Art. XX.155 WER.

<sup>33</sup> Art. XX.194, tweede lid WER.



kan de beschikkingsbevoegdheid van de eigenaar contractueel worden ingeperkt via een zgn. vervreemdingsverbod, indien dit (1) beperkt is in de tijd en (2) beantwoordt aan een rechtmatig belang (art. 3.53)<sup>38</sup>. Een dergelijke clause van onvervreemdbaarheid heeft uiteraard een belangrijke negatieve impact op de waarde van het betrokken eigendomsrecht. Contractueel wordt dat eigendomsrecht immers onttrokken aan de handel.

### Mede-eigendom: een alternatief voor een vennootschap?

*Algemeen* – In sommige vastgoedtransacties wordt vrijwillige mede-eigendom gebruikt als alternatief voor een vennootschap, bv. indien vennootschappen samen een stuk grond kopen om te ontwikkelen of indien een persoon samen met zijn vennootschap een onroerend goed koopt. In het nieuw BW krijgt de vrijwillige mede-eigendom voor het eerst een wettelijk regime, waarbij de wetgever zich vooral richt op één van de belangrijkste knelpunten voor de rechtspraktijk bij mede-eigendom, nl. de verdelingsmogelijkheid bij vrijwillige mede-eigendom. Na een lange discussie in de rechtsleer oordeelde het Hof van Cassatie onder het oude recht zonder omwegen dat artikel 815 oud BW niet van toepassing was op conventionele mede-eigendom<sup>39</sup>. Dat had tot gevolg dat, behoudens contractueel beding tussen partijen of een beroep op rechtsmisbruik, geen einde aan de conventionele onverdeeldheid zou kunnen worden gemaakt. Hiermee liet het Hof de bindende kracht van de overeenkomst van

38 Deze bepaling verankert de meerderheidsstelling die dit reeds eerder aanvaardde: zie Toelichting, p. 134. Zie ook voor een uitgebreide bespreking in de rechtsleer: R. JANSEN, *Beschikkingsonbevoegdheid*, 577-701; zie ook V. SAGAERT, "Nieuwe perspectieven op het eigendomsrecht na tweehonderd jaar Burgerlijk Wetboek" in P. LECOCO, B. TILLEMANS en A. VERBEKE (eds.), *Zakenrecht* (Brugge: die Keure 2005), 46-55. In de rechtspraak: Luik 16 december 1971, *Pas.* 1972, II, 45; Rb. Dendermonde 4 mei 1912, *Rec.gén.enr.not.* 1913, nr. 15.226; Rb. Oudenaarde 26 januari 1909, *Pas.* 1909, III, 117 (overwegingen). In het Franse recht: Cass.fr. 22 juli 1896, *D.* 1898, I, 17.

39 Cass. 20 september 2013, *RW* 2014-15, 618 noot L. DE KEYSER, *T.Not.* 2014, 224, concl. Adv. Gen. HENKES, noot C. ENGELS.

## IN DE MATE DAT DE INHOUD VAN ZAKELIJKE RECHTEN FLEXIBELER WORDT GEMAAKT, IS DE WAARDERING VAN DIE ZAKELIJKE RECHTEN OOK MEER AFHANKELIJK VAN DIE CONTRACTUELE INHOUD

onverdeeldheid primeren boven de gedachte dat concurrente aanspraken niet gedwongen met elkaar kunnen blijven co-existeren.

Deze rechtspraak leidde tot problemen in de praktijk, omdat in veel overeenkomsten van vrijwillige mede-eigendom niet in een beëindigingsmodaliteit was voorzien. Indien één van de deelgenoten weigerde om tot verdeling over te gaan, leidde dit ertoe dat de partijen in beginsel 'node' gebonden bleven. Een andere deelgenoot kon dan enkel een toevlucht zoeken tot argumenten als rechtsmisbruik<sup>40</sup>, verval van de oorzaak<sup>41</sup> of het algemeen rechtsbeginsel dat het verbod oplegt om eeuwigdurend verbonden te zijn<sup>42</sup>. Soms waren de praktische problemen zo groot dat sommige rechtspraak toch de verdelingsvordering toestond<sup>43</sup>.

Artikel 3.77 van het nieuw Burgerlijk Wetboek voert een nieuwe regeling in die de bindende

40 Antwerpen 23 maart 2016, *RTDF* 2017 (samenvatting), 629, *RW* 2016-17, 588, *T. Not.* 2017, 538, noot G. DEGEEST; Antwerpen 20 juni 2018, 2016/FA/250, *ongepubl.* Zie voor een meer uitgebreide bespreking: G. DEGEEST, "Naar een algemene toepassing van de leer van rechtsmisbruik als autonome rechtsgrond tot beëindiging van conventionele onverdeeldheden?" (noot onder Antwerpen 23 maart 2016), *T. Not.* 2017, 557-558, nr. 13.

41 Die was bij tontine nieuw leven ingeblazen door het Hof van Cassatie: Cass. 6 maart 2014, *RW* 2013-14, 1625, noot D. MICHIELS, *Not. Fisc. M.* 2014, 104, noot E. ADRIAENS, *TBBR* 2014, 261, noot F. PEERAER, *TBBR* 2014, 487, noot L. SALUVEUR, *T. Not.* 2014, 231, noot C. ENGELS.

42 Voor een overzicht van de rechtspraak: V. SAGAERT en G. DEGEEST, "Actuele ontwikkelingen inzake privaats vastgoedrecht", in V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht* (Brugge: die Keure 2020), 10-16.

43 Gent 15 maart 2018, *Not. Fisc. M.* 2018, 267, *NJW* 2018, 495, noot G. DEGEEST, *T. Not.* 2018 (samenvatting), 474; Gent 8 februari 2018, *NJW* 2018, 489, *TBO* 2018, 324, *TEP* 2018, 277.

kracht van de overeenkomst poogt te verzoenen met het verbod van eeuwigdurende verbintenissen. De basisgedachte is dat enerzijds een deelgenoot niet zomaar kan terugkomen op een met de andere deelgeno(o)t(en) gemaakte afspraak maar anderzijds hij niet te eeuwigden dage aan de gesloten overeenkomst kan gebonden zijn. Bovendien is te verhinderen dat schuldeisers van één van de deelgenoten *de facto* buiten spel zouden worden gezet doordat hun schuldenaar een goed in vrijwillige mede-eigendom met een concubant of een vennootschap koopt (wat het gevolg dreigt te zijn van de cassatierechtspraak). De keerzijde van de medaille is wel dat elke mede-eigenaar bij vrijwillige mede-eigenaar in enigerlei mate het risico van insolventie van de andere mede-eigenaars draagt. Dat vormt, bij risico-inschatting, een belangrijk verschilpunt tegenover de situatie waarin men het vastgoed in een afzonderlijke vennootschap onderbrengt. De wetgever maakt bij de concretisering van dat uitgangspunt een onderscheid tussen een vrijwillige mede-eigendom van bepaalde duur en een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur.

#### A. Vrijwillige mede-eigendom van bepaalde duur

*Vrijwillige mede-eigendom voor bepaalde duur* – Indien de partijen een overeenkomst tot vestiging van een mede-eigendom zijn aangegaan voor bepaalde duur<sup>44</sup>, hebben ze geen opzegmogelijkheid. Ze zijn dan gebonden voor de contractuele duurtijd. Derhalve kan deze niet op verzoek van één van de partijen worden beëindigd, behalve indien zulks vanuit de goede trouw wordt opgelegd<sup>45</sup>. Theoretisch is een duurtijd tot 99 jaar denkbaar, maar partijen moeten er rekening mee houden dat een 'dode hand' steeds een rechtmatig belang moet blijven dienen en beperkt moet zijn in de tijd (art. 3.53). Een verlenging of hernieuwing van

de oorspronkelijke termijn is steeds denkbaar, al dan niet met toepassing van optierechten die reeds van bij de aanvang aan één van de deelgenoten waren verleend.

Een vrijwillige mede-eigendom voor bepaalde duur is slechts aan derden (bv. schuldeisers van een mede-eigenaar) tegenwerpelijk voor haar resterende duurtijd en ten hoogste voor vijf jaar, voor onroerende goederen na hypothecaire overschrijving (art. 3.92, tweede lid BW). Na vijf jaar kunnen schuldeisers dus met toepassing van artikel 1561 Gerechtelijk Wetboek de verdeling vorderen. Deze termijn van vijf jaar geldt ook tijdens een verlengings- of hernieuwingsperiode. Dat heeft tot gevolg dat duidelijk wordt dat bij een vrijwillige mede-eigendom van bepaalde duur elke mede-eigenaar in zekere zin het risico van insolventie van de anderen draagt. Indien één deelgenoot insolvent is, zouden diens privé-schuldeisers tot opzegging kunnen overgaan. Dat leidt ertoe dat de waarde van een aandeel in de vrijwillige mede-eigendom steeds precair is.

#### B. Vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur

*Opzeggingsmogelijkheid bij vrijwillige mede-eigendom voor onbepaalde duur* – Bij een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur blijft het verdelingsverbod gehandhaafd: het is voor de mede-eigenaars dus niet mogelijk om de verdeling te vorderen. Als tegengewicht voorziet artikel 3.77 BW wel in de mogelijkheid voor één van de deelgenoten om tot opzegging van de overeenkomst over te gaan, mits inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn. De opstellers van de Wet hebben geoordeeld dat die opzeggingsmogelijkheid een juist midden houdt tussen de argumenten *pro* een verdeling en de argumenten *contra* een verdeling. In tegenstelling tot de verdeling, laat ze niet toe om zonder opzeggingstermijn een einde te maken aan de onverdeeldheid<sup>46</sup>.

<sup>44</sup> Dat is ook het geval indien ze is aangegaan voor de duur van een relatie, aangezien dat een ontbindende termijn is. Een mede-eigendom voor de duur van het leven is van onbepaalde duur.

<sup>45</sup> Zie reeds in dezelfde zin onder het huidige recht: Brussel 24 mei 2016, *T.Fam.* 2017, 99, noot L. JANSSENS en *T.Not.* 2016, 514.

<sup>46</sup> Toelichting, p. 177.

Die opzegging kan eenzijdig en per gewone kennisgeving gebeuren. Een rechterlijke tussenkomst is niet nodig. Ook voor de opzeggingstermijn is geen rechterlijke tussenkomst nodig in de mate dat er een akkoord kan worden gevonden tussen partijen. Een akkoord kan die termijn ook op langer dan vijf jaar bepalen, maar zal slechts vijf jaar tegenwerpelijk zijn aan schuldeisers. Kan geen akkoord tussen de deelgenoten over de opzeggingstermijn worden bereikt, dan moet de opzeggende partij deze in rechte laten bepalen. De opzeggingstermijn zal een duur van nul tot vijf jaar hebben, afhankelijk van een aantal omstandigheden die de Wet bepaalt, zoals de door partijen reeds gemaakte kosten, het voortbestaan van de doorslaggevende beweegredenen die partijen ertoe heeft aangezet om de vrijwillige mede-eigendom tot stand te brengen en het nadeel dat uit de beëindiging voor de andere deelgenoot voortvloeit. De Toelichting geeft het volgende voorbeeld: indien na korte tijd een vrijwillige mede-eigendom is beëindigd in het kader waarvan nochtans grotere investeringswerken hebben plaatsgevonden, zal een langere opzeggingstermijn zich opdringen dan indien die investeringswerken al lang waren afgeschreven<sup>47</sup>. Ook indien het om de woonplaats van de deelgenoten gaat, lijkt een langere opzeggingstermijn zich op te dringen dan indien dat niet het geval is.

*Contractuele modulering van die opzeggingsmogelijkheid* – Het is niet mogelijk om te bedingen dat de opzegmogelijkheid zou worden uitgesloten, aangezien de Wet bepaalt dat deze mogelijkheid geldt "*niettegenstaande andersluidend beding*". Een vrijwillige mede-eigendom voor onbepaalde duur heeft dus noodzakelijkerwijze een precair bestaan, wat een invloed heeft op de waardering ervan: men kan nooit zeker zijn dat ze zal blijven voortbestaan. Zoals gezegd, is het uitzonderlijk dat regels van Boek 3 van dwingend recht zijn, maar in dit geval wordt dit gerechtvaardigd door het algemeen rechtsbeginsel dat het verbod

oplegt om zich eeuwigdurend te verbinden, dat van openbare orde is<sup>48</sup>.

Wel kan aan partijen toegelaten worden om het beginsel contractueel te moduleren middels een opzeggingsbeding.<sup>49</sup> Aldus kunnen partijen een opzeggingstermijn bepalen of de omstandigheden moduleren waarin de overeenkomst onmiddellijk kan worden beëindigd (bv. motiveringsplicht, formaliteiten die moeten worden in acht genomen, enz.). Het niet in acht nemen van deze termijn of het ontbreken van een geldige reden tot beëindiging kan enkel een grond tot schadevergoeding opleveren en kan dus niet beletten dat de overeenkomst onmiddellijk wordt beëindigd<sup>50</sup>.

Gezien het openbare orde karakter van de opzeggingsmogelijkheid, kan men niet contractueel overeenkomen dat het opzeggingsrecht beperkt is tot sommige contractspartijen, met uitsluiting van andere<sup>51</sup>.

*Positie van schuldeisers* – Ook een schuldeiser van één van de deelgenoten kan de opzegging vorderen. Dat is uitzonderlijk, aangezien in het verbintenissenrecht de opzeggingsmogelijkheid enkel aan één van de contractspartijen toekomt. Toch heeft de wetgever in die mogelijkheid voorzien, om te

48 Cass. 16 oktober 1969, Arr. Cass. 1969-70, 167, , RCJB 1970, 527, noot M. PAPIER; V. SAGAERT en J. DEL CORRAL, "Contractuele bedingen over opzegging, verlenging en vernieuwing: een analyse naar gemeen recht", in P.J. NAEYAERT en E. TERRYEN (ed.), *Beëindiging van overeenkomsten met handelstussenpersonen* (Brugge: die Keure 2009), (65) nr. 3.

49 Zulks werd uitdrukkelijk bevestigd door het Hof van Cassatie: Cass. 16 oktober 1969, Arr. Cass. 1969-70, 167, RCJB 1970, 527, noot M. PAPIER: "dat met de openbare orde niet strijdig zijn de bedingen van een arbeidsovereenkomst die de uitoefening van het recht tot eenzijdige ontbinding hinderen, doch de uitoefening van dit recht niet onmogelijk maken." In dezelfde zin Cass. 31 oktober 1975, Arr. Cass. 1976, (287) 288; Cass. 30 september 1991, Arr. Cass. 1991-92, (108) 111; F. VERMANDER, "Bedingen over de duur van het contract, zijn voortzetting en zijn opzegging" in S. Stijns en K. Vanderschot (eds.), *Contractuele clausules rond de (niet-)uitvoering en de beëindiging van contracten* (Antwerpen: Intersentia 2006), 251.

50 Cass. 21 juni 1962, Pas. 1962, 1197 en de rechtspraak en rechtsleer in voetnoot; Cass. 9 maart 1973, Arr. Cass. 1973, (671) 673.

51 I. CLAEYS en L. PHANG, "Bepaalde duur", p. 452, nr. 101.

47 Toelichting, p. 178.

## DE FAILLISEMENTSBESTENDIGHEID VAN ZAKELIJKE RECHTEN IS DE REDEN VOOR HUN STABILITEIT OP HET VLAK VAN DE WAARDERING

verhinderen dat de vrijwillige mede-eigendom een instrument zou worden om goederen te onttrekken aan de verhaalsrechten van de schuldeisers en aldus om feitelijke omzeilingen van artikel 3.34 te vermijden<sup>52</sup>. Gezien het uitzonderingskarakter van deze mogelijkheid, moet de schuldeiser deze in rechte vorderen. De gedinginleiding moet per dagvaarding gebeuren en de procedure moet tegen alle mede-eigenaars worden gericht. Is men schuldeiser van beide of alle mede-eigenaars, dan kan tot gedwongen executie worden overgegaan zonder voorafgaande verdeling of opzegging. Ook hier zal de rechtbank een opzeggingstermijn vastleggen van maximaal vijf jaar. Zo moeten schuldeisers zich een vrijwillige mede-eigendom voor onbepaalde duur niet langer laten tegenwerpen dan een vrijwillige mede-eigendom van bepaalde duur, en wordt chicanering tegenover de rechten van schuldeisers vermeden. Aldus verhindert de wetgever ook dat de eenheid en ondeelbaarheid van het vermogen (art. 3.35 en 3.36 BW) feitelijk buiten werking zou worden gesteld.

Dat heeft tot economisch gevolg dat ook bij een vrijwillige mede-eigendom van bepaalde duur elke mede-eigenaar in zekere zin het risico van insolventie van de anderen draagt. Indien één deelgenoot insolvent is, zouden diens privé-schuldeisers tot opzegging kunnen overgaan. Dat leidt ertoe dat de waarde van een aandeel in de vrijwillige mede-eigendom steeds precair is.

52 Indien die mogelijkheid niet zou bestaan, zou het volstaan dat X een onroerend goed aankoopt voor 99%, en zijn vennootschap of levensgezel(lin) voor 1%. Theoretisch is er dan geen dode hand, aangezien de mede-eigenaar zijn eigen aandeel kan verkopen, maar dit zal in de praktijk niet eenvoudig werkzaam blijken.

## Vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen

### A. Algemeen: nieuwe rechten en plichten van de vruchtgebruiker

*Verfijning van rechten en plichten* – Het aanvullende karakter van de meeste bepalingen in de nieuwe wettelijke regeling inzake het vruchtgebruik zorgt ervoor dat er voor de vastgoedpraktijk nog ruime mogelijkheden bestaan om het vruchtgebruik contractueel te moduleren. Partijen hebben m.a.w. een ruime contractsvrijheid bij het bepalen van de rechten en plichten van de vruchtgebruiker en de blote eigenaar. In de nieuwe wettelijke regeling wordt vastgehouden aan een aantal klassieke uitgangspunten, maar wordt het vruchtgebruik functioneler gemaakt.

Klassiek wordt het voorgesteld dat er een dualiteit – en zelfs conflictmodel – zou bestaan tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar: de eerste zou vooral de korte termijn viseren en zoveel mogelijk opbrengst willen halen op zo kort mogelijke termijn, zonder aandacht te hebben voor de duurzaamheid ervan voor het bezwaarde goed, terwijl de blote eigenaar vooral het lange termijnperspectief beoordeelt en de opbrengsten zo ver mogelijk in de tijd hoopt te spreiden<sup>53</sup>. Boek 3 poogt het dualisme tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar te overstijgen door het behoud van het goed tot een zaak van gemeenschappelijk belang tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker te maken<sup>54</sup>. Dat is een centrale grondgedachte in de titel over vruchtgebruik, die zich onder andere concretiseert in een fijnmazigere verdeling van de herstellingsplichten (zie hierna), het feit dat de vruchtgebruiker niet enkel een beheersrecht maar ook een beheersplicht heeft,

53 F. LAURENT, *Principes*, VII, nr. 51; R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IIA, nr. 843; A. KLUYSKENS, *Zakenrecht*, nr. 144.

54 Art. 3.144 BW. Zie Toelichting, p. 272. Diezelfde gedachte vindt men terug in artikel 577 Avant-Projet Capitant: *“La conservation des biens objets de l’usufruit est une obligation d’intérêt commun pour le propriétaire et l’usufruitier.”*

de wederkerigheid van de plaatsbeschrijving, de mogelijkheid om gezamenlijk een rechtsvordering in te stellen en het feit dat er op verschillende niveaus zoveel mogelijk overleg tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker wordt nagestreefd bij beslissingen over het bezwaarde goed. Dit alles leidt in het algemeen tot een versterkte samenwerkingsplicht tussen de vruchtgebruiker en de blote eigenaar<sup>55</sup>.

Eén en ander kan van belang zijn op het vlak van de waardering van de betrokken rechten. Een aantal wijzigingen zullen een positieve impact hebben en een aantal andere een negatieve impact. Zoals bekend, bestaan in een aantal gevallen wettelijke waarderingsregels voor het vruchtgebruik van natuurlijke personen<sup>56</sup>. Bij rechtspersonen zijn die waarderingsregels er niet. In het licht van het voorgaande zal een vruchtgebruik waar niet afgeweken is van de wettelijke herstellingsplichten van na 2021 een lagere waarde hebben (want meer passiva tot gevolg kunnen hebben) dan een identiek vruchtgebruik onder het oude wettelijke regime.

*Opstellen van een beschrijving* – Vooreerst geldt onder de Wet nog steeds de dwingende verplichting om een beschrijving van de bezwaarde (onroerende) goederen op te maken bij aanvang van het vruchtgebruik. Dit vormt voortaan een wederkerige plicht tussen de blote eigenaar en de vruchtgebruiker en partijen kunnen zelf de wijze kiezen waarop ze deze beschrijving doen<sup>57</sup>. Wordt er geen beschrijving opgesteld, dan is het risico voor de vruchtgebruiker: dan speelt immers een (weerlegbaar) vermoeden dat de vruchtgebruiker het goed in goede staat van onderhoud en zonder enig gebrek heeft ontvangen<sup>58</sup>. De afwezigheid van een boedelbeschrijving heeft

duis in beginsel geen impact op de waardering van de rechten van de blote eigenaar, maar verzwakt wel de economische positie van de vruchtgebruiker.

Hieraan gekoppeld heeft de blote eigenaar van een onroerend goed ook het (suppletief) recht om eenmaal per jaar het onroerend goed te bezichtigen, waarbij de modaliteiten contractueel moeten worden overeengekomen<sup>59</sup>, en is de vruchtgebruiker, behoudens andersluidende overeenkomst, verplicht om het bezwaarde goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's<sup>60</sup>.

Het *pendant* hiervan is dat de teruggaveplicht van de vruchtgebruiker enkel het bezwaarde goed in dezelfde staat tot voorwerp heeft, met uitzondering van de waardeverminderingen die het gevolg zijn van normale slijtage, ouderdom of overmacht (art. 3.158, eerste lid BW). Het risico voor overmacht is ten laste van de blote eigenaar (*res perit domino*). Uiteraard kunnen partijen hiervan contractueel afwijken door bv. het risico voor overmacht bij de vruchtgebruiker te leggen of te bepalen dat toch een vergoeding voor normale slijtage of ouderdom verschuldigd is.

#### *Gebruiksrecht door de vruchtgebruiker*

– Verder zijn de beperkingen op de gebruiksbevoegdheden van de vruchtgebruiker, namelijk (i) de zorgvuldigheidsplicht om zich te gedragen zoals van een normaal zorgvuldig en vooruitziend persoon in dezelfde omstandigheden mag worden verwacht en (ii) de plicht tot het handhaven van de bestemming zoals bepaald door de blote eigenaar<sup>61</sup>, in de definitie van het vruchtgebruik opgenomen, zodat het niet mogelijk is om hiervan contractueel af te wijken<sup>62</sup>. Bijgevolg dient een contractueel

55 Dat werd ook onder het oude Burgerlijk Wetboek reeds verdedigd: R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IIA, nr. 844D. Vgl. nochtans R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht*, II, nr. 456.

56 Ministerieel besluit van 1 juli 2021 tot bepaling van de omzettingstabellen van het vruchtgebruik als bedoeld in artikel 745sexies, § 3, van het oud Burgerlijk Wetboek, BS 2 juli 2021.

57 Art. 3.150, eerste lid BW.

58 Art. 3.158, tweede lid BW.

59 Art. 3.149 BW.

60 Art. 3.151 BW.

61 Waarbij het oprichten van bouwwerken of beplantingen op het bewaarde goed op zich geen wijziging van de bestemming vormt.

62 Art. 3.138, 1<sup>ste</sup> lid BW; art. 3.143, 1<sup>ste</sup> lid BW.

**EEN BELANGRIJKE KRACHTLIJN  
VAN DE WET IS DAT ZE VEEL  
AANDACHT HEEFT VOOR  
DE DERDE DIMENSIE VAN  
VASTGOED. TOCH GAAT VAN  
DIT BOEK EEN INVLOED UIT OP  
DE FINANCIERINGSPRAKTIJK.  
HET BEOOGT DE  
ECONOMISCHE ZEKERHEID  
VAN DE KREDIETVERLENER TE  
VERHOGEN**

beding dat aan één van deze beperkingen afbreuk doet, als nietig beschouwd te worden, tenzij wanneer uit het doel van de geschonden regel alsook uit de omstandigheden kennelijk blijkt dat de nietigheidssanctie ongeschikt zou zijn in welk geval dit tot conversie van de overeenkomst aanleiding kan geven. Dit werd, nochtans zonder wettelijke grondslag, onder het oude recht reeds aanvaard, zodat dit geen impact op de waarde van het vruchtgebruik zou mogen hebben.

*Wie kan een vruchtgebruik toestaan?* – Verder wordt in de nieuwe wettelijke regeling bevestigd dat elke titularis van een zakelijk gebruiksrecht een vruchtgebruik kan vestigen, voor zover hij de grenzen van zijn recht niet overschrijdt<sup>63</sup>. Zo kan een erfpachter of een opstalhouder binnen de grenzen van hun eigen recht een vruchtgebruik toestaan, of kan een vruchtgebruiker een ondervruchtgebruik toestaan. De vruchtgebruiker zelf kan alle daden van beheer stellen binnen de grenzen van zijn eigen recht. Zo kan hij het goed bijvoorbeeld in handelshuur geven voor zover dit past binnen de duurtijd en beperkingen van zijn recht van vruchtgebruik.

63 Art. 3.140 BW.

Tevens wordt in de nieuwe wettelijke regeling voorzien dat, indien het vruchtgebruik een einde neemt ingevolge overlijden (natuurlijk persoon) of faillissement/vereffening (rechtspersoon), dit tot gevolg heeft dat alle door de vruchtgebruiker aan een derde onder bezwarende titel toegestane zakelijke of persoonlijke gebruiksrechten nog ten hoogste drie jaar, of de resterende duurtijd indien dit minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen voortduren na het einde van het vruchtgebruik<sup>64</sup>. Eindigt het vruchtgebruik bijgevolg lopende de handelshuurovereenkomst n.a.v. het overlijden van de vruchtgebruiker, dan mag de huurder ten hoogste drie jaar in het gehuurde goed blijven of de resterende de duurtijd indien dit minder dan 3 jaar bedraagt tenzij de blote eigenaar heeft ingestemd met de huurovereenkomst. Komt het vruchtgebruik op een andere wijze ten einde<sup>65</sup> of heeft de derde het gebruiksrecht bekomen om niet, dan heeft het einde van het vruchtgebruik ook het einde van het gebruiksrecht tot gevolg<sup>66</sup>.

*Herstellingsplicht van de partijen* – Ook op het vlak van de herstellingsplichten zijn een aantal verfijningen doorgevoerd. De nieuwe wettelijke regeling voorziet in dit verband dat de vruchtgebruiker ertoe gehouden is om de onderhoudsherstellingen aan het goed uit te voeren die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht. Met uitzondering van de bebouwingen of beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht<sup>67</sup> en de herstellingen die aan de vruchtgebruiker

64 De dwingende bepalingen van de Pacht- en Handelshuurwet doen hieraan geen afbreuk en kunnen de beperking tot 3 jaar niet doorbreken.

65 Behoudens art. 3.17, 1<sup>ste</sup> lid BW: "De afstand, herroeping, ontbinding wegens niet-nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring doen geen afbreuk aan de rechten van derden die te goeder trouw op het tenietgegane zakelijk recht zijn verkregen."

66 Art. 3.145, 2<sup>de</sup> lid BW

67 Op deze werken kan de vruchtgebruiker een accessoir opstalrecht laten gelden, wat betekent dat hij tijdelijk eigenaar is van die bouwwerken. Derhalve is hij hiervoor niet tot herstelling gehouden.

te wijten zijn, is de blote eigenaar er dan weer toe gehouden om de grove herstellingen uit te voeren, die bovendien reeds tijdens het vruchtgebruik kunnen worden afgedwongen. Overigens voorziet de nieuwe regeling ook dat de blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, van de vruchtgebruiker kan eisen dat deze proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik tegenover tot de waarde van de volle eigendom<sup>68</sup>. Het blijft voor ogen te houden dat, zoals gezegd, partijen hiervan overeenkomstig de algemene systematiek contractueel kunnen afwijken. Dit leidt er, zoals gezegd, toe dat een recht van vruchtgebruik waar niet afgeweken is van de wettelijke herstellplichten, een lagere waarde heeft dan een identiek vruchtgebruik onder het regime van het oud Burgerlijk Wetboek.

*Vergoeding voor de verbeteringen aangebracht door de vruchtgebruiker* – Tot slot wordt in de nieuwe wettelijke regeling ook voorzien in een vergoeding voor de vruchtgebruiker voor de door hem opgerichte bouwwerken, indien dat gebeurd is (1) binnen de grenzen van zijn recht, (2) op vrijwillige basis (d.w.z. zonder contractuele verplichting) en (3) met instemming van de blote eigenaar uitgevoerde bouwwerken of beplantingen. Indien aan de drie voorwaarden is voldaan, is de maatstaf van de vergoedingsplicht het verbod van ongerechtvaardigde verrijking.<sup>69</sup> Dat wil zeggen dat de blote eigenaar een vergoeding moet betalen aan de vruchtgebruiker ten belope van het kleinste van twee bedragen, namelijk ofwel de meerwaarde die de uitgevoerde bouwwerken of beplantingen aan het erf hebben gegeven ofwel de waarde van de uitgevoerde bouwwerken of beplantingen. Het is te herhalen dat partijen ook op dit vlak vrij contractueel kunnen afwijken van de relevante bepalingen.

Zijn ze niet afgeweken van de wettelijke regeling, dan zal de waarde van een vruchtgebruik na het oprichten van een bouwwerk dus hoger zijn wanneer de vruchtgebruiker instemming van de blote eigenaar voor het oprichten van dat bouwwerk heeft bekomen, dan indien dat niet het geval is.

### **B. Duurtijd van het vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen**

*Algemeen* – De duurtijd van het vruchtgebruik bepaalt goeddeels het gebruik van het vruchtgebruik. Als zodanig geldt er geen minimumduur. Er geldt bij een vruchtgebruik ten voordele van rechtspersonen wel een dubbele begrenzing op het vlak van de maximumduur.

*Eerste plafond: het voortbestaan van de rechtspersoon/titularis van het vruchtgebruik* – Een essentieel kenmerk van het vruchtgebruik is het precaire karakter ervan: het recht van vruchtgebruik kan de titularis niet overleven. Ook voor rechtspersonen is die regel behouden, ook al gingen er tijdens de parlementaire voorbereiding stemmen op om dit precaire karakter voor rechtspersonen te laten varen<sup>70</sup>. Dat vormt een belangrijk criterium van onderscheid tussen vruchtgebruik enerzijds en erfpacht en opstal anderzijds.

Dat uitgangspunt is, als principe, behouden in artikel 3.141 BW. Een vruchtgebruik is als het ware van rechtswege gevestigd onder ontbindende voorwaarde van het overlijden van de titularis. Dat is ook de reden waarom het vruchtgebruik vaak in het kader van een vermogensplanningscontext wordt gezien. Dat maakt dit zakelijk recht bijzonder geschikt om een alimentatiefunctie te vervullen. Anders gezegd: het laat toe om in het behoud van de levensstandaard van zijn titularis te

68 Art. 3.154 BW.

69 Art. 3.160 BW.

70 Amendement nr. 36, *Parl. St. Kamer 2019-20, nr. 173/3*, p. 2. In dezelfde zin het standpunt van de Orde voor Vlaamse Balies tijdens de parlementaire hoorzitting: *Parl. St. Kamer 2019-20, nr. 173/4*, p. 79.

voorzien zonder risico op overbedeling<sup>71</sup>. Elk andersluidend beding wordt voor ongeschreven gehouden.

Aangezien het om een continuering van een regel uit het oud Burgerlijk Wetboek gaat, zou dit geen impact mogen hebben op de regels inzake de waardering van het vruchtgebruik.

*Tweede plafond: maximaal 99 jaar* – Onder het oud Burgerlijk Wetboek was de maximale duurtijd van het vruchtgebruik ten behoeve van rechtspersonen dertig jaar (art. 619 oud BW), omdat dit spoorde met de gemiddelde duurtijd van een generatie in 1804<sup>72</sup>. In artikel 3.141 BW trekt de wetgever die maximumduur op tot 99 jaar. Deze wijziging spoorde met (1) de gewijzigde levensduur van natuurlijke personen, (2) de uniformisering van de maximumduur van vruchtgebruik tussen natuurlijke personen en rechtspersonen en (3) de uniformisering van de maximumduur van zakelijke gebruiksrechten (erfpacht opstal en vruchtgebruik) op 99 jaar (met uitzondering van erfdiensbaarheden)<sup>73</sup>. Ze leidt ertoe dat de waarde van de vruchtgebruik van rechtspersonen tegenover de volle eigendom een heel stuk hoger zal liggen.

Een automatische verlenging/hernieuwing of verlenging/hernieuwing op basis van een eenzijdige optie, wordt voor niet geschreven gehouden in de mate dat ze ertoe leidt dat het vruchtgebruik langer dan 99 jaar voortduurt.

### C. Einde van het vruchtgebruik bij faillissement of ontbinding van de rechtspersoon

*Faillietverklaring of ontbinding als beëindigingsgrond* – Tijdens de parlementaire voorbereiding van Boek 3 heeft discussie bestaan over de vraag of het precaire karakter van het recht van vruchtgebruik ook moest uitgebreid worden tot een vruchtgebruik voor

rechtspersonen<sup>74</sup>. Er gingen stemmen op om bij rechtspersonen ter bescherming van de schuldeisers het recht van vruchtgebruik niet te laten eindigen bij ontbinding, faillissement of vereffening. Uiteindelijk heeft de wetgever anders beslist: het vruchtgebruik heeft ook bij rechtspersonen een precair karakter. Het omgekeerde zou ertoe geleid hebben dat het recht van vruchtgebruik te veel overlappingen zou vertoond hebben met een recht van erfpacht en opstal, en dus eigenlijk bij rechtspersonen overbodig zou zijn geweest.

Onder het oude regime bestond discussie over het lot van het vruchtgebruik bij faillissement: volgens sommige auteurs eindigt het vruchtgebruik bij de beslissing tot ontbinding of de faillietverklaring<sup>75</sup>, volgens anderen duurt het voort tot bij de vereffening van de failliete of ontbonden boedel<sup>76</sup>. Die laatste opvatting zou tot gevolg hebben dat de curator of vereffenaar het recht van vruchtgebruik als actiefbestanddeel zou moeten verkopen vooraleer tot afsluiting van het faillissement te kunnen overgaan, terwijl dat recht eigenlijk zelfdestructief is, nl. eindigt bij afsluiting van de vereffening. In de feiten was het dus onverkoopbaar. Om aan die praktische problemen te remediëren, bepaalt het voorstel dat het faillissement het einde van het vruchtgebruik tot gevolg heeft.<sup>77</sup> Gezien deze achtergrond kan deze wijziging geen invloed hebben op de waarderingsregels inzake vruchtgebruik.

De fusie, opslorping of soortgelijke operaties maakt evenwel niet van rechtswege een

71 Zie P. LECOCO, *Manuel de droit des biens*, II, 40-41, nr. 2; zie ook Toelichting, p. 266.

72 M. MUYLLE, *De duurtijd en de beëindiging van zakelijke rechten*, nr. 568-576.

73 Vgl. Toelichting, p. 267.

74 Zie Verslag Hoorzitting, *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/4, p. 179. Dat gaf ook aanleiding tot een voorstel tot amendement (Amendement nr. 36, *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/3, p. 2), dat niet werd goedgekeurd.

75 H. DE PAGE, *Traité*, VI, nr. 444B; M. MUYLLE, *De duurtijd en de beëindiging van zakelijke rechten*, nr. 566.

76 Vgl. Antwerpen, 9 juni 2016, *TBH* 2018, 684, noot S. BAEYENS; A. LEMMERLING, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk oogpunt", in V. SAGAERT (ed.), *Vastgoedrecht* (Brugge: die Keure 2014), 73, nr. 7.

77 Toelichting, p. 267. Een amendement die dit probeerde terug te draaien, werd verworpen: zie Amendement nr. 36, *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/3, p. 2.



einde aan het recht van vruchtgebruik. Deze toevoeging, die pas te elfder ure bij amendement werd goedgekeurd<sup>78</sup>, maakt een einde aan de rechtsonzekerheid die bestond over de vraag of het einde van het vruchtgebruik bij overlijden van een natuurlijke persoon kon getransponeerd worden naar elke vorm van eigendomsverwerving onder algemene titel (dus ook bij rechtspersonen). Ze vindt alvast aansluiting bij de algemeen aanvaarde leer en de notariële praktijk dat een vruchtgebruik ook in een fusie, opslorping of partiële splitsing niet tenietgaat<sup>79</sup>. In die zin wijzigt ze niets aan het grote meerderheidsstandpunt dat reeds tevoren was verdedigd.

#### D. Vruchtgebruik op financiële instrumenten: wie mag wat?

*Algemeen* – Bij het vruchtgebruik op financiële instrumenten rijzen in essentie twee vragen: (1) wie mag de bevoegdheden verbonden aan de lidmaatschapsrechten uitoefenen? en (2) aan wie komt het provenu van de vermogensrechten toe?

*Aan wie komt het stemrecht verbonden aan de financiële instrumenten toe?* – De eerste vraag vindt zijn antwoord in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV). Het WVV kiest resoluut voor de vruchtgebruiker als stemgerechtigde<sup>80</sup>. Hiermee volgt het WVV de meerderheidsopvatting in de (moderne) rechtsleer en de gangbare praktijk<sup>81</sup>. Overeenkomstig het algemene principe,

kunnen hierover vrij contractuele regelingen worden gemaakt, zij het dat ze daarbij de betrokken rechten niet mogen denatureren<sup>82</sup>. Ook de statuten van de vennootschap kunnen hiervan contractueel afwijken. Artikel 3.163 BW verwijst thans uitdrukkelijk naar die regeling uit het WVV. Het nieuwe Boek 3 wijzigt dus niets aan het WVV.

*Aan wie komen de vermogensrechten toe?* – De tweede vraag wordt beantwoord in artikel 3.163 BW, dat uitgaat van een zo efficiënt mogelijk beheer van de financiële instrumenten<sup>83</sup>. Dividenden die uitgekeerd worden zonder in te teren op het kapitaal, worden als vruchten beschouwd en behoren dus tot de zuivere genotsbevoegdheid van de vruchtgebruiker: ze behoren aan de vruchtgebruiker toe voor zover hiertoe beslist wordt door een algemene vergadering die voorafgaat aan het einde van het vruchtgebruik<sup>84</sup>. Indien pas na het einde van het vruchtgebruik over de dividenden wordt beslist, vallen deze aan de blote eigenaar toe, in welk geval de vruchtgebruiker (of zijn erfgenamen/legatarissen) hoogstens een verbintenisrechtelijke vordering uit ongerechtvaardigde verrijking kan (kunnen) laten gelden als correctiemechanisme.

Uitzonderlijke opbrengsten die aan het financieel instrument toekomen, zoals de premie die toegekend wordt bij een inkoop van eigen aandelen of een uitkering bij een kapitaalvermindering, vormen geen zuivere vruchten in de zin van artikel 3.42 BW, maar wel opbrengsten. Ze mogen weliswaar worden geïnd door de vruchtgebruiker, maar deze moet ze restitueren aan de blote eigenaar bij het einde van het vruchtgebruik (art. 3.163, laatste lid BW).

78 Amendement nr. 25, *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/2, p. 31.

79 M. MUYLLE, *De duurtijd en de beëindiging van zakelijke rechten*, 400, vn. 1636.

80 Zie voor de besloten vennootschap artikel 5:22 WVV: "In afwijking van de artikelen 5:20 en 5:21, en tenzij de statuten, een testament of een overeenkomst anders bepalen, oefent de vruchtgebruiker van effecten, alle aan die effecten verbonden rechten uit." Analoge bepalingen bestaan voor de coöperatieve vennootschap (art. 6:22 WVV) en de naamloze vennootschap (art. 7:26 WVV). Vgl. de afwijkende regeling inzake appartementsmede-eigendom: art. 577-6, § 1, tweede lid oud BW / art. 3.87, § 1, tweede lid BW.

81 R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IIA, nr. 877; J. DU MONGH, *De erfvergang van aandelen*, Antwerpen, Intersentia, 2004, nrs. 183-187; A. VERBEKE, "Creatief met vruchtgebruik", *T.Not.* 1999, 560-561, nr. 93. Sommige auteurs

pleitten voor een opschorting van de stemrechten: J. HANSENNE, *Les biens*, II, nr. 1037; *RPDB*, v° *Usufruit*, nr. 276.

82 Zo wordt soms opgemerkt dat een contractuele clause er niet kan toe strekken om aan de blote eigenaar het stemrecht te verlenen (F. MAGNUS, "La détention de participations sociales et les implications liées à un démembrément en usufruit / nue propriété" (noot onder Cass. 25 september 2014), *Rev.prat.soc.* 2014, 277, nr. 21. Zie ook I. DURANT, *Droit des biens*, nr. 390.

83 Zie Toelichting, p. 305.

84 Zie Toelichting, p. 305.

*Geen bevoegdheden die op de kapitaalwaarde kunnen interen* – Doorgaans wordt aangenomen dat de vruchtgebruiker van aandelen niet de bevoegdheid heeft om de ontbinding van de vennootschap te vorderen, aangezien zulks een daad van beschikking uitmaakt<sup>85</sup>. Ook hier geldt dat de blote eigenaar geen afbreuk mag doen aan de gebruiks- en genotsrechten van de vruchtgebruiker, zodat hij ook hiervoor best de tussenkomst van de vruchtgebruiker inroept.

Wat de uitoefening van een voorkoop- of voorkeurrecht betreft, neemt men doorgaans aan dat dit de gebruiksbevoegdheid te buiten gaat. Die bevoegdheid komt toe aan de blote eigenaar<sup>86</sup>. Aangezien de aandelen die door de uitoefening ervan worden verkregen door zakelijke subrogatie in de plaats komen van het voorkoop- of voorkeurrecht dat in het vruchtgebruik vervat zat, zijn ze ten belope van de waarde van dit laatste ook met een vruchtgebruik bezwaard.

Het dividend van een aandeel ontstaat slechts op het ogenblik van de toekenning ervan door de algemene vergadering. In de mate dat de algemene vergadering beslist tot reservering van de winst, heeft de vruchtgebruiker hierop geen recht verkregen.

### **E. Vruchtgebruik op een effectenportefeuille**

*Algemeen* – In de algemene bepalingen biedt Boek 3 een uitdrukkelijke wettelijke grondslag voor een zakelijk recht op een algemeenheid van goederen. De Pandwet geeft reeds de voorbeelden van de handelszaak en de landbouwexploitatie<sup>87</sup>. De Toelichting voor Boek 3 voegt daar het voorbeeld van de effectenportefeuille aan toe<sup>88</sup>. Ook een databank kan *anno* 2021 als een feitelijke algemeenheid

worden beschouwd. Wij focussen hierbij op een vruchtgebruik op een effectenportefeuille.

Een dergelijk vruchtgebruik heeft immers een tweegelaagd voorwerp, namelijk (1) de effectenportefeuille als zodanig, die het eigenlijke voorwerp van het vruchtgebruik vormt en (2) de samenstellende financiële activa die deel uitmaken van de effectenportefeuille, waarvan de wisseling het bestaan van de feitelijke algemeenheid als zodanig niet aantast<sup>89</sup>. Aangezien de financiële instrumenten als zodanig niet het eigenlijke voorwerp van het vruchtgebruik zijn, behoudt de vruchtgebruiker de bevoegdheid om over de afzonderlijke goederen uit dat geheel te beschikken indien dat kadert in het goede beheer van het geheel en op voorwaarde dat de goederen die ervoor in de plaats komen opnieuw tot het geheel worden bestemd<sup>90</sup>.

De mogelijkheid om financiële activa uit een effectenportefeuille te verkopen, is ook vanuit rechtseconomisch oogpunt wenselijk, zowel voor de blote eigenaar als voor de vruchtgebruiker: indien de vruchtgebruiker niet zou mogen beschikken over de samenstellende effecten, zouden de partijen lijdzaam moeten toezien hoe de waarde van de portefeuille vermindert, zonder dat zij hiertegen kunnen opkomen<sup>91</sup>. Als logisch *pendant* mag de vruchtgebruiker niet over de effectenportefeuille als zodanig beschikken.

Deze regels bestonden reeds volgens de meerderheidsopvatting onder het oude recht,

85 Kh. Bergen 26 januari 2000, *JLMB* 2001, 826 en *Rev.prat.soc.* 2000, 91.

86 Cass. 20 januari 1959, *Pas.* 1959, I, 510; H. DE PAGE, *Traité*, VI, nr. 285; J. DU MONGH, *De erfovergang van aandelen*, nr. 197.

87 Art. 7 Pandwet.

88 Toelichting, p. 25.

89 Zie hiervoor reeds: S. BOUFFLETTE en A. SALVÉ, *Usufruit, usage et habitation*, in *Répertoire pratique de droit belge* (Brussel: Bruylant 2014), nr. 33-38; D. DE MAREZ, "Vruchtgebruik en aandelen die behoren tot een effectenportefeuille: een vruchtgebruik op aandelen of een vruchtgebruik op een effectenportefeuille?", *V&F* 1999, (240) 241 e.v.; E. DEWITTE en V. SAGAERT, "Vruchtgebruik op algemeenheden: contractuele grenzen en gevolgen" in V. SAGAERT en A.L. VERBEKE (ed.), *Vruchtgebruik: mogelijkheden, beperkingen en innovaties*, 153-193;.

90 Art. 3.165, eerste lid BW.

91 Toelichting, p. 308. "l'immobilité peut être mortel" (zie D. FIORINA, "L'usufruit d'un portefeuille de valeurs mobilières", *Rev. trim. dr. civ.* 1995, 53-54).

maar krijgen voor het eerst een wettelijke grondslag.

*Lot van de meerwaarden* – Een moeilijke vraag waarmee de rechtsleer in het verleden geworsteld heeft, is de vraag aan wie de meerwaarde toekomt die tijdens de duur van het vruchtgebruik aan de feitelijke algemeenheid wordt gegeven. Meerwaarden zijn te onderscheiden van de vruchten, aangezien ze inherent zijn aan de kapitaalwaarde. Boek 3 verwijst hier – zoals in de andere bepalingen die op vergoedingscorrecties betrekking hebben – naar het mechanisme van de ongerechtvaardigde verrijking, waarbij het dubbele plafond van de verrijking en de verarming in aanmerking te nemen is. Dat spoort met de regel die ook bij fysieke verbeteringen geldt (art. 3.160). Indien de meerwaarde louter te wijten is aan de marktomstandigheden, bv. de waardevermeerdering is in lijn met de algemene evolutie op de aandelenmarkten, zal er geen verarming in hoofde van de vruchtgebruiker zijn, en zal hij dus geen aanspraak kunnen maken op enige restitutie. Hetzelfde geldt indien die meerwaarde door het gewone beheer van de vruchtgebruiker, overeenkomstig zijn wettelijke verplichtingen, ontstaan is. Enkel indien de vruchtgebruiker handelingen heeft gesteld die (1) verder gaan dan wat van hem kon worden verwacht in het kader van een normaal beheer en (2) in causaal verband staan met de meerwaarde, kan hij een aanspraak op vergoeding uit ongerechtvaardigde verrijking laten gelden<sup>92</sup>.

*Lot van de minwaarden* – Een andere vraag heeft betrekking op minwaarden: is de vruchtgebruiker een vergoeding verschuldigd als de feitelijke algemeenheid bij het einde van het vruchtgebruik een kleinere waarde heeft dan bij aanvang ervan? Dat is een aansprakelijkheidsvraagstuk. Is die minwaarde te wijten aan de fout van de vruchtgebruiker, dan

## HET NIEUWE REGIME ZAL DUS GEEN NOEMENSWAARDIGE INVLOED HEBBEN OP DE WAARDE VAN HET RECHT VAN ERFPACHT BINNEN HET GEHEEL VAN DE VOLLE EIGENDOM

is hij hiervoor aansprakelijk. Is die daarentegen te wijten aan overmacht, veroudering of marktomstandigheden, dan moet de blote eigenaar hiervoor het risico dragen<sup>93</sup>.

### Erfpacht ten voordele van rechtspersonen

*Inleiding* – Ook voor het recht van erfpacht blijft een grote mate van wilsautonomie behouden, zodat het erfpachtrecht in de vastgoedpraktijk nog steeds kan worden gebruikt om een breed gamma van vastgoedstructuren te dekken. De fundamentele wijzigingen aan het erfpachtrecht zijn zodoende beperkt, op een aantal aspecten na. De meeste bepalingen van de nieuwe wettelijke regeling inzake het erfpachtrecht zijn aanvullend recht, met uitzondering van de definitie<sup>94</sup> en de duurtijd. Het nieuwe regime zal dus geen noemenswaardige invloed hebben op de waarde van het recht van erfpacht binnen het geheel van de volle eigendom.

*Omschrijving* – Een recht van erfpacht verleent volgens de wet het volle gebruik en genot van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie (art. 3.177, eerste lid). De erfpachter kan alle materiële handelingen en alle rechtshandelingen (huur, bruikleen) stellen met het oog op het gebruik van het bezwaarde goed<sup>95</sup>. Het volle karakter van het gebruiksrecht van de erfpachter laat de erfpachter ook toe om de bestemming van het bezwaarde goed te wijzigen, wat een verschil is met een recht

92 Die zienswijze vindt ruggesteun in het proefschrift van Elien DEWITTE: E. DEWITTE, *Feitelijke algemeenheden in het privaatrecht*, nr. 333.

93 R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk recht*, II, 245, nr. 617; E. DEWITTE, *Feitelijke algemeenheden in het privaatrecht*, nr. 353.

94 Met inbegrip van het verbod van waardevermindering.

95 Toelichting, p. 321.

van vruchtgebruik, waarvan de titularis de bestemming moet eerbiedigen (zie hoger).

Toch moest de wetgever ook rekening houden met de bestaande vastgoedpraktijk, waarbij erfpachtrechten gevestigd worden met een specifieke bestemming (bv. woonzorgcentrum, sportinfrastructuur, culturele infrastructuur, enz. Aangezien (1) enerzijds partijen van een definitie niet contractueel kunnen afwijken maar (2) anderzijds de wetgever geenszins de bestaande praktijk wilde belemmeren of beperken<sup>96</sup>, is in artikel 3.177 een laatste lid toegevoegd: “[De erfpachter] kan, behoudens andersluidend beding, de bestemming van het onroerend goed wijzigen.” De bestaande praktijk blijft daardoor onverminderd overeind. Zo kan ook onder Boek 3 nog steeds een erfpacht toegestaan worden “voor de oprichting van een [cultureel centrum] [sportzaal][bioscopencomplex][rust- en verzorgingstehuis], zoals aangeduid op het plan in bijlage”. Gezien hun uitzonderingskarakter moeten dergelijke clausules steeds restrictief worden geïnterpreteerd<sup>97</sup>.

De enige wettelijke beperking aan het gebruiksrecht van de erfpachter is dat de erfpachter de waarde van het onroerend goed niet mag verminderen. Voor het overige behouden de partijen een grote mate van wilsautonomie, die hen moet toelaten om het brede gamma van situaties waarin erfpachtrechten tot stand komen, te dekken. Hiermee honoreert de wetgever een wijdverspreid gebruik van deze figuur in het kader van de projectontwikkeling en rust ze deze uit met de nodige flexibiliteit en vooral

ex ante rechtszekerheid<sup>98</sup>. Ook derden hebben bij dergelijke rechtszekerheid en transparantie belang.

*Voorwerp van het recht van erfpacht* – Uit de omschrijving van het erfpachtrecht<sup>99</sup> volgt dat een erfpachtrecht niet (meer<sup>100</sup>) kan worden gevestigd op een zakelijk recht. Een erfpacht kan enkel worden toegestaan op een (al dan niet bebouwde) grond of op een bouwwerk. Het gevolg hiervan voor de vastgoedpraktijk zou echter miniem moeten zijn, aangezien in de nieuwe wettelijke regeling uitdrukkelijk wordt verankerd dat de titularis van een zakelijk gebruiksrecht<sup>101</sup> een erfpachtrecht kan vestigen op het voorwerp van zijn zakelijk gebruiksrecht, voor zover hij de grenzen van zijn recht niet overschrijdt<sup>102</sup>.

*Vergoeding bij een recht van erfpacht* – Verder is de verplichting voor de erfpachter om een periodieke canon te betalen geen essentieel element van het erfpachtrecht meer. Bijgevolg staat het de partijen nu vrij om zelf een betalingsregeling in de erfpachtovereenkomst uit te werken (bijv. een eenmalige vergoeding, een periodieke vergoeding, geen vergoeding, enz.), zodat ook de huidige regelmatig voorkomende praktijk, waarbij in de erfpachtovereenkomst wordt voorzien in de betaling van een jaarlijkse symbolische canon, niet meer nodig zal zijn. Uiteraard moet in een vennootschapscontext waarbij een erfpacht wordt toegestaan aan een verbonden vennootschap wel rekening worden gehouden met de regeling inzake belangenconflicten en het vereiste van het vennootschapsbelang.

96 Dat blijkt uitdrukkelijk uit de Toelichting, p. 312: “In antwoord op de opmerking van de Raad van State verduidelijken de opstellers dat het geenszins de bedoeling is om de rechtspraak te fruniken. Integendeel, deze bepaling geeft uitdrukkelijk aan dat partijen contractueel kunnen bedingen om de bestemming van het goed te beperken: de wettelijke bepalingen van de Wet van 10 januari 1824 gebruiken de bewoordingen “vol”, zonder dat dit contractuele moduleringen heeft bemoeilijkt. Aangezien deze bepaling een definitie omvat, moest er overeenkomstig artikel 3.1 aan toegevoegd worden dat contractueel moduleringen kunnen worden overeengekomen.”

97 I. DURANT, *Droit des biens*, nr. 504.

98 Toelichting, p. 310.

99 Art. 3.167 BW: “Het erfpachtrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie.”

100 Onder de oude Erfpachtwet bestond de mogelijkheid om een erfpachtrecht te vestigen op een zakelijk recht, hoewel de rechtsleer hierover verdeeld was.

101 De zakelijke gebruiksrechten zijn de erfdiensbaarheden, het recht van vruchtgebruik, het recht van erfpacht en het recht van opstal.

102 Art. 3.168 BW.

*Duurtijd van het erfpachtrecht* – Daarnaast wordt de minimumduur van het erfpachtrecht verminderd tot 15 jaar, terwijl de maximale duurtijd van het erfpachtrecht wordt vastgelegd op 99 jaar. Van deze minimum- en maximumduur kan contractueel niet worden afgeweken<sup>103</sup>. Evenmin is het mogelijk om in automatische of eenzijdige clausules van verlenging of hernieuwing te voorzien die over de 99 jaar heengaan.

*Verplichtingen van de erfpachter* – Tevens zijn een aantal verduidelijkingen doorgevoerd op het vlak van de herstellingsplichten. Onder de oude Erfpachtwet was de erfpachter immers enkel verplicht om de onderhoudsherstellingen uit te voeren aan het voorwerp van zijn erfpachtrecht en was het, behoudens contractuele regeling, niet duidelijk welke partij de grove herstellingen aan het voorwerp van het erfpachtrecht diende uit te voeren. De nieuwe wettelijke regeling voorziet er in dat de erfpachter alle onderhoudsherstellingen<sup>104</sup> en grove herstellingen<sup>105</sup> moet uitvoeren aan het onroerend goed waarop zijn recht betrekking heeft en aan de bouwwerken en beplantingen die hij moet oprichten. Voor de bouwwerken en beplantingen die hij heeft verkregen of die hij zonder verplichting heeft gerealiseerd, is hij in beginsel niet gehouden tot enige herstelverplichting tenzij dit noodzakelijk is geworden voor de uitoefening van andere zakelijke gebruiksrechten waarmee het onroerend goed is bezwaard en dit ongeacht of deze andere zakelijke gebruiksrechten werden gevestigd door de eigenaar van het onroerend goed, door de erfpachter zelf of door andere titularissen van zakelijke gebruiksrechten op het

betreffende onroerend goed<sup>106</sup>. Zoals gezegd, kunnen partijen hiervan contractueel afwijken.

*Vergoedingsregeling bij het einde van de erfpacht* – Tot slot, en in tegenstelling tot de oude Erfpachtwet, wordt ook voorzien in een vergoeding voor de erfpachter voor de door hem, binnen de grenzen van zijn recht, uitgevoerde bouwwerken of beplantingen, indien er sprake is van ongerechtvaardigde verrijking<sup>107</sup>. In dat geval zal de erfpachtgever een vergoeding moeten betalen aan de erfpachter ten belope van het kleinste van twee bedragen, namelijk ofwel de meerwaarde die de uitgevoerde bouwwerken of beplantingen aan het erf hebben gegeven ofwel de waarde van de uitgevoerde bouwwerken of beplantingen. Ook hier is opnieuw te herhalen dat dit van aanvullend recht is, zodat partijen contractueel kunnen afwijken. Zijn ze niet afgeweken van de vergoeding bij het einde, dan zal een recht van erfpacht onder het nieuwe regime in principe een hogere waarde hebben dan onder het oude regime, aangezien het aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bouwwerken en beplantingen.

### Opstal ten voordele van rechtspersonen

*Drie-dimensionele grond* – Een belangrijke krachtlijn van de Wet is dat ze veel aandacht heeft voor de derde dimensie van vastgoed: niet alleen het platte vlak, maar ook de hoogte en de diepte van de grond kunnen het voorwerp uitmaken van vastgoedontwikkeling. Dat komt reeds aan bod in de definitie van onroerende goederen uit hun aard. Onroerend uit hun aard zijn de grond en de samenstellende volumes, die in drie dimensies zijn bepaald (art. 3.47, eerste lid BW). Anders gezegd: de grond krijgt in Boek 3 een inherent drie-dimensionele betekenis. De Toelichting omschrijft het begrip volume als een geometrische ruimte met drie dimensies, geografisch gesitueerd op een

<sup>103</sup>Art. 3.169 BW.

<sup>104</sup>In de zin van art. 3.153 BW: de herstellingen die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

<sup>105</sup>In de zin van art. 3.154 BW: de 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.

<sup>106</sup>Art. 3.173, tweede en derde lid BW.

<sup>107</sup>Art. 3.176 BW.

welbepaalde plaats<sup>108</sup>. Het begrip 'volume' wordt begrepen in ruime zin, ongeacht dus of het gevuld is met grond, lucht, bouwwerken, enz. Zo kan men bebouwde volumes niet tegenover onbebouwde volumes zetten: zowel bebouwde als onbebouwde, bovengrondse als ondergrondse volumes, vierhoekige of meervormige geometrische figuren boven, op of onder de grond zijn volumes in de zin van de wet en maken deel uit van de grond.

*Opstalrecht op een volume* – Dergelijke vermelding is echter niet enkel symbolisch maar ook functioneel, aangezien de volumes uitdrukkelijk worden opgenomen in de nieuw voorgestelde definitie van een opstalrecht<sup>109</sup>. Ze vormen een hefboom voor de ruimere stapelingsmogelijkheden van eigendomsvolumes<sup>110</sup>. Een opstalrecht is een zakelijk gebruiksrecht dat het eigendomsrecht verleent op al dan niet gebouwde volumes, voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond om er bouwwerken of beplantingen te hebben<sup>111</sup>. Belangrijk is dat het voorwerp van een opstalrecht voortaan een 'volume' is. Dit volume kan algemeen zijn, en dus de lucht boven de grond en de volledige ondergrond zijn, of kan bijzonder zijn, wat betekent dat het volume in de hoogte en/of diepte is afgebakend.

*Eeuwigdurend opstalrecht* – Onder het oude recht kon een opstalrecht geen werkelijke eigendom verlenen, aangezien de maximumduur van het opstalrecht 50 jaar was. De nieuwe maximumtermijn in Boek 3 is 99 jaar. Een belangrijke nieuwigheid in het goederenrecht is echter dat het onder bepaalde omstandigheden mogelijk wordt om

een eeuwigdurend opstalrecht te vestigen<sup>112</sup>. Het vormt als het ware een functioneel equivalent van de volume-eigendom. Ze vormt een alternatief voor de appartementsmede-eigendom, dat gemeenschappelijke delen vergt. Ze heeft een grote juridische en economische stabiliteit, aangezien geen van de partijen eenzijdig een einde kan maken aan het opstalrecht. De belangrijkste hypothese voor een dergelijk eeuwigdurend opstalrecht doet zich voor onder de volgende voorwaarden:

- (1) Er moet sprake zijn van (i) een complex en heterogeen onroerend geheel, (ii) gelegen op eenzelfde grond, (iii) bestaande uit minstens twee volumes, (iv) met verschillende bestemmingen en (v) vatbaar voor een zelfstandig beheer. Te denken is bv. aan een residentieel gebouw, een openbare plaats of een bovengronds winkelcentrum met een ondergrondse parking of, in het algemeen, tal van constructies en werken op of onder een gemeenschappelijke overkapping<sup>113</sup>.
- (2) Er mogen geen gemeenschappelijk delen in het complex en heterogeen onroerend geheel aanwezig zijn, hetgeen echter niet belet dat er een aantal collectieve voorzieningen kunnen bestaan die door de verschillende opstalhouders op de volumes worden gebruikt. Deze voorwaarde moe het eeuwigdurend opstalrecht onderscheiden van de appartementsmede-eigendom, dat in België van dwingend recht is (art. 3.100 BW).

*Accessoir opstalrecht* – Daarnaast wordt de figuur van het accessoir opstalrecht wettelijk verankerd, met de verduidelijking dat een accessoir opstalrecht kan ontstaan als gevolg van eender welk gebruiksrecht op een onroerend goed dat de bevoegdheid geeft om er bouwwerken of beplantingen op te plaatsen (bijv. een zakelijk recht, een persoonlijk recht of een administratief recht)<sup>114</sup>. Indien bv. een

<sup>108</sup> Deze omschrijving is te vinden onder art. 3.192 BW: zie Toelichting, p. 332. Zie ook S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsingen*, Antwerpen, Intersentia, 2015, nr. 383.

<sup>109</sup> Toelichting, p. 117.

<sup>110</sup> Het oude kader daartoe getuigde van bloedarmoede: zie voor een uitvoerige beschrijving V. SAGAERT, *De zakenrechtelijke structuur van vastgoedprojecten*, Antwerpen, Intersentia, 2021, 297 p.

<sup>111</sup> Art. 3.177 BW.

<sup>112</sup> Art. 3.180, tweede lid, 2° BW.

<sup>113</sup> Zie voor deze voorbeelden: Toelichting, p. 339.

<sup>114</sup> Art. 3.182 BW.

erfpachter binnen zijn bevoegdheden een bouwwerk opricht op het in erfpacht gegeven perceel, blijft de erfpachter voor de duurtijd van zijn erfpachtrecht eigenaar van het betrokken gebouw. Hetzelfde geldt voor een vruchtgebruiker, concessiehouder, huurder, enz. Het is hiervoor niet vereist dat de partijen dit bedongen hebben.

Aangezien artikel 3.182 niet afwijkt van het aanvullende karakter van het goederenrecht, kunnen partijen het accessoir opstalrecht binnen het kader van het hoofdrecht contractueel regelen. Dat betekent dat ze het regime kunnen wijzigen, maar ook dat ze het accessoir opstalrecht kunnen uitsluiten: ze kunnen in de hoofdovereenkomst opnemen dat bijvoorbeeld de erfpachtgever of blote eigenaar onmiddellijk (blote) eigenaar zullen worden van de bouwwerken die de erfpachter of vruchtgebruiker opricht, zoals bezwaard met het erfpachtrecht of vruchtgebruik. Het gaat dan om een contractuele verzaking aan het accessoire opstalrecht<sup>115</sup>. De contractuele afwijking kan er ook in bestaan dat het accessoire opstalrecht een kortere duurtijd heeft dan het hoofdrecht<sup>116</sup>.

Een accessoir opstalrecht is gekenmerkt door een versterkte accessoriteit, wat betekent dat het niet los te koppelen is van het hoofdrecht. Het is dus eigenlijk correcter om te spreken van een 'inherent' opstalrecht dan van een 'accessoir' opstalrecht. Dat wil zeggen dat bv. de erfpachter zijn accessoir opstalrecht of het

bouwwerk dat er het voorwerp van vormt, niet afzonderlijk mag overdragen.

### **Invloed van het goederenrecht op de financiering**

*Algemeen* – Zoals gezegd, heeft Boek 3 BW geen betrekking op de zakelijke zekerheden. Toch gaat van dit boek een invloed uit op de financieringspraktijk. Het beoogt de economische zekerheid van de kredietverlener te verhogen. Dat is met name het geval voor de relatieve beëindiging van zakelijke rechten.

*Gevolgen van de beëindiging: relatieve werking bij abnormale beëindigingsgronden* – Het gevolg van de beëindiging is dat het zakelijk recht ophoudt te bestaan, en aldus uit het rechtsverkeer verdwijnt. Dat heeft in beginsel tot gevolg dat de zakelijke rechten die de titularis van het recht op dat recht heeft verleend, ook uitdoven, bij gebreke aan voorwerp<sup>117</sup>. Die uitdoving werkt in beginsel ten aanzien van eenieder. Dat is ook de reden waarom een eis tot beëindiging moet worden gekantmeld in de registers van het Kantoor Rechtszekerheid (art. 3.33).

*Relatieve beëindigingsgronden* – Op het voorgaande paragraaf bestaat evenwel een belangrijke uitzondering in artikel 3.17 §2: een abnormale beëindigingsgrond heeft slechts relatieve werking, d.w.z. mag geen afbreuk doen aan de rechten die derden te goeder trouw op het tenietgegane zakelijk recht hebben verkregen. Stel dat X een zakelijk gebruiksrecht verleent aan Y en dat deze laatste een hypotheek op zijn recht toestaat aan Z. Indien het gebruiksrecht eindigt door afstand, herroeping, ontbinding wegens niet-nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring doet dit geen afbreuk

<sup>115</sup> In de huidige rechtspraak en rechtsleer aanvaardt de meerderheid reeds de mogelijkheid om te verzaken aan het accessoire opstalrecht: Bergen 16 maart 2012, *Fisc.Koer.* 2012, afl. 16, 566, *FJF* 2013, afl. 6, 603; S. BOULY, *Onroerende natrekking en horizontale eigendomssplitsing*, nr. 266; A. DEMOULIN, "Accession et superficie: réflexions pour la perception des droits d'enregistrement", *Act.dr.* 1996, 820; A. LEMMERLING, "De gesplitste aankoop in vruchtgebruik of erfpacht vanuit privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk oogpunt", in V. Sagaert (ed.), *Themis goederenrecht* (Brugge: die Keure 2014), 84, nr. 46; D. MICHIELS, "Oprichting van een gebouw op een grond die in vruchtgebruik toebehoort aan één persoon en in blote eigendom aan een ander", in *Dossier nr. 6352, Verslagen en debatten van het Comité voor Studie en Wetgeving*, 2008-09, p. 670-671..

<sup>116</sup> *Parl. St. Kamer* 2019-20, nr. 173/4, p. 50-51.

<sup>117</sup> Uiteraard geldt hier het voorbehoud van zakelijke subrogatie. Bijvoorbeeld: indien een opstalhouder zijn opstalrecht bezwaard met een hypotheek, kan het recht van voorrang van de hypotheekhouder overgaan op de vergoeding die de opstalgever aan de opstalhouder verschuldigd is. Wij verwijzen hiervoor naar de algemene draagwijdte van artikel 3.10 BW.

aan de rechten van Z. Met andere woorden: Z zal zijn hypotheekrecht kunnen uitwinnen alsof het zakelijk gebruiksrecht nog bestaat, en zolang er geen 'normale beëindigingsgrond' is ingetreden. Nog anders gezegd: die abnormale beëindigingsgronden hebben relatieve werking. Aldus worden de rechtszekerheid van het hypothecair krediet en in het algemeen van de vermarkting van zakelijke rechten, bevorderd en wordt verhinderd dat degenen die zijn zakelijk recht als vermogensrecht inzet, hieraan door zijn eenzijdige wil een einde zou kunnen maken.

De beëindigingsgronden met relatieve werking worden limitatief in artikel 3.17 opgesomd. De beëindigingsgronden die niet zijn vermeld, werken *erga omnes*. De ontbindende voorwaarde staat er bijvoorbeeld niet in, omdat hierop wel degelijk door de derde kan worden geanticipeerd, door lezing van de titel<sup>118</sup>. Deze bepaling beschermt bovendien enkel derden te goeder trouw. De Toelichting beklemtoont in dat verband het belang van de kantmelding: indien de vordering tot 'abnormale' beëindiging van het zakelijk recht in de zin van deze bepaling reeds was gekantmeld op het ogenblik dat de derde zijn recht verkreeg, verdient deze laatste uiteraard geen bescherming<sup>119</sup>.

Deze bepaling geldt zowel indien de abnormale beëindigingsgronden zoals vermeld in de vorige alinea betrekking hebben op een beperkt zakelijk recht als wanneer ze betrekking hebben op een eigendomsrecht. Indien bijvoorbeeld X een onroerend goed verkoopt aan Y, deze laatste verkoopt dit door aan Z en nadien verkrijgt X de ontbinding van de overeenkomst lastens Y, dan is de ontbinding niet tegenwerpelijk aan Z indien deze laatste te goeder trouw was. Hij hoeft hiervoor niet meer de termijn voor verkorte verkrijgende verjaring af te wachten. Dit heeft de wetgever ook toegelaten om het vereiste van een wettige titel bij de verkorte verkrijgende verjaring van onroerende goederen te

schrappen. De retroactieve en onvoorzienbare beëindiging van de titel wegens de onwettigheid ervan staat er immers niet aan in de weg dat Z zijn titel reeds onmiddellijk behoudt.

Het feit dat de beëindiging geen gevolgen heeft in relatie tot de hypotheekhouder betekent niet dat de hypotheekhouder te allen tijde zal primeren in een rangconflict. Stel: X verkoopt een onroerend goed aan Y, met een ambtshalve inschrijving van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper (art. 35 Hyp. W.). Nadien staat Y een hypotheek toe aan Z, die eveneens hypothecair ingeschreven wordt. Indien de verkoop tussen X en Y ontbonden wordt, kan dat overeenkomstig artikel 3.17, §1 BW geen afbreuk doen aan de hypotheek van Z. Deze zal echter geprimeerd worden door het bijzondere voorrecht van X, op grond van artikel 12 Hypotheekwet<sup>120</sup>.

Dezelfde relatieve werking moet overigens worden verleend aan de beëindiging van een recht dat een beperkt zakelijk gerechtigde heeft verleend op een goed. De redenen die ten grondslag liggen aan de relatieve beëindiging van het zakelijk recht op het recht zijn immers te transponeren op de beëindiging van het zakelijk recht op het goed. Stel dat een erfpachter X met toepassing van artikel 3.168 een ondererfpacht heeft toegestaan op het onroerend goed aan Y, en dat deze laatste op zijn ondererfpacht een hypotheek heeft toegestaan aan Z. Indien aan het ondererfpachtrecht een einde komt, bijvoorbeeld door afstand door Y, heeft dit geen effect tegenover de hypotheek van Z. Deze laatste kan zijn recht van (onder)erfpacht blijven uitoefenen tot normalerwijze een einde zou zijn gekomen aan het recht van Y.

<sup>118</sup> Zie hiervoor uitgebreider: V. SAGAERT en M. SOMERS, "Erfpacht, ontbinding en faillissement: een complexe trilogie", *T. Not.* 2008, 78-96.

<sup>119</sup> Toelichting, p. 43.

<sup>120</sup> De post-contractuele vordering van X tot terugbetaling van de koopprijs is eveneens gewaarborgd door het bijzonder voorrecht van artikel 27 Hyp. W. Het feit dat de koop ontbonden wordt ten laste van Y kan er immers niet toe leiden dat het goed van Y bevrijd wordt van zijn zakelijke last (voorrecht). Y kan niet worden gehonoreerd voor zijn wanprestatie.



## Conclusie

*Algemeen* – Er is een algemene beweging tot hervorming van het privaatrecht aan de gang. Het nieuwe Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek vormt een centrale pijler voor de modernisering van het privaatrecht. Van de drie-eenheid goederen-contracten-aansprakelijkheid vormt het eigendomsrecht de centrale pijler. Dat de nood aan modernisering zich in het goederenrecht zeer sterk liet voelen, is bijna een

triviale uitspraak. Het nieuwe goederenrecht vormt een combinatie van innovaties, maar ook codificaties en verankeringen van evoluties. Het hervormt op een drastische wijze, maar tegelijk in een geest van continuïteit, het private vastgoedrecht. We hebben in deze bijdrage veelvuldig proberen te duiden of de genoemde wijzigingen een invloed hebben op de waarde(ringsregels) van de betrokken zakelijke rechten en, zo ja, of die invloed dan positief of negatief was.

## Résumé

La loi du 4 février 2020 réforme complètement et substantiellement le droit des biens belge, qui datait en grande partie de 1804 et était totalement dépassé. La loi a été insérée en tant que Livre 3 dans le nouveau Code civil et est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021 (à l'exception des dispositions relatives à la publicité hypothécaire, qui entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022 au plus tard). La loi contient de nouvelles dispositions sur la propriété, la copropriété, l'emphytéose, le droit de superficie, l'usufruit, les servitudes, la publicité hypothécaire, etc. Le Livre II de l'ancien Code civil et, entre autres, la loi sur le droit d'emphytéose et la loi sur le droit de superficie (tous deux du 10 janvier 1824), sont abolis. Cette contribution analyse cette réforme sous l'angle de la différence avec l'ancien droit et à la lumière de la jurisprudence. La réforme approuvée est fondée sur les lignes directrices suivantes : (1) l'approche intégrée du droit des biens, (2) l'instrumentalisation du droit des biens, (3) la modernisation du droit des biens, (4) la flexibilité du droit des biens, et (5) une approche comparative approfondie du droit des biens.

La loi a élargi les possibilités ouvertes à la pratique. Citons par exemple la réduction de la durée minimale de l'emphytéose à 15 ans, la prolongation de la durée maximale de l'usufruit des personnes morales à 99 ans, un régime général pour les droits personnels et réels dans le domaine public, un régime légal de copropriété volontaire et de sa résiliation. La loi peut avoir des conséquences sur l'évaluation des biens.

## Summary

The law of 4 February 2020 completely and substantially reforms Belgian property law, which largely dated from 1804 and was totally outdated. The law has been inserted in the new Civil Code as Book 3 and entered into force on 1 September 2021 (with the exception of the provisions on mortgage publicity, which will enter into force on 1 July 2022 at the latest). The law contains new provisions regarding property, co-ownership, emphyteusis (leasehold), superficies (building rights), usufruct, easements, mortgage publicity, etc. Book II of the old Civil Code is abolished, as well as – *inter alia* – the laws of 10 January 1824 on emphyteusis and superficies. This article analyses this reform from the perspective of the difference with the old law and with a view to legal practice.

The approved reform is based on the following guiding principles: (1) an integrated approach to property law, (2) the instrumentalisation of property law, (3) the modernisation of property law, (4) the flexibility of property law, and (5) a comprehensive comparative law approach to property law.

The law has expanded the possibilities for legal practice. Examples include shortening the minimum duration of ground lease rights to 15 years, extending the maximum duration of usufruct by legal entities to 99 years, an encompassing regulation for personal rights and property rights on the public domain, statutory rules for voluntary co-ownership and its termination. The law may have consequences on the value of a property right.

## KEY FINDINGS OF THE 5<sup>th</sup> M&A SURVEY<sup>1</sup>

BART BELLEN

*Partner at contrast - European & Business Law*



KRISTOF DE WAEL

*Senior associate at contrast - Corporate law and M&A*



CÉLINE MERGEAY

*Associate at contrast - Corporate law and M&A*



BRETH HERMANS

*Paralegal at contrast - Corporate law and M&A*



<sup>1</sup> The present article includes a selection of key highlights and evolutions identified in the fifth M&A Survey. These and other results were published in TRV-RPS (B. BELLEN, K. DE WAEL, C. MERGEAY and B. HERMANS, "M&A Survey - 5<sup>th</sup> edition", TRV-RPS 2021, No. 6, 597-623). The full results are available at [www.contrast-law.be/en/publications](http://www.contrast-law.be/en/publications).

In 2007, 2009, 2012 and 2016, we organized M&A Surveys regarding the use of recurring elements in share purchase agreements used for the acquisition of Belgian companies, e.g. in relation to the transaction process and the price structure, representations and warranties and non-compete covenants included in the share purchase agreement. To ensure that the results of the M&A Survey remain current and to identify new trends in the M&A market, we organized a fifth edition of the M&A Survey in the summer of 2020, covering the period from 2016 through the first six months of 2020.

The fifth edition of the M&A Survey was realized with the support of the following investment companies, financial service providers and law firms: Ackermans & van Haaren, AKD Benelux, Allen & Overy, Altius, Antaxius, Argo, Arvesta, Ashurst, Astrea, Baker McKenzie, Bank Degroof Petercam, BDO Legal, Bright, Cadanz, Capricorn Partners, Clifford Chance, contrast, Creafund, Cresco, Curia, De Bock & Baluwé, Deloitte Legal, Deminor, Derycke & Vandenberghe, DLA Piper, DLPA Advocaten, Dumon Sablon & Vanheeswijck, elegis, Eubelius, Eversheds Sutherland, EY Law, Fibiz Partners, Fieldfisher, Four & Five, Freshfields Bruckhaus Deringer, Gimv, GSJ Advocaten, ING, Intui, Janson, Jones Day, KBC Securities, Korys, KPMG, KPMG Law, Laurius, Liedekerke, Lievens & Co, Linklaters, Litiguard, Loyens & Loeff, Lydian, Malherbe, Mazars, MDP Advocaten, Monard Law, Moore Corporate Finance, Nelissen Grade, Newton, Novius, Olislaegers & De Creus, Osborne Clarke, PAQT Advocaten, PMV, Portelio, PwC Legal, Quinz, Rooryck & Co, Saffelberg Investments, Schoups, Schuermans Advocaten, SDM-Valorum, Simont Braun, Sofindev, Standard Investment, Stibbe, Strelia, Tilia Law, Van Bael & Bellis, Van Olmen & Wynant, Vandelanotte, Vendis Capital, Verhaegen Walravens, Verinvest, Vervisch, Vobis and Willkie Farr & Gallagher. The Belgian Venture Capital & Private Equity Association ([www.bva.be](http://www.bva.be)) again actively supported the M&A Survey.

## A POSITIVE CORRELATION CAN BE ESTABLISHED BETWEEN THE USE OF COMPETITIVE AUCTIONS AND THE TRANSACTION VALUE

Together, the participants provided detailed feedback on 500 share purchase agreements that were signed in the reporting period. After the elimination of non-qualifying transactions and double-counting, 446 deals - representing a total deal value of approximately 25 billion euros - were included in the M&A Survey. The confidentiality of the reported transactions was at all times guaranteed and fully respected. Participants were not asked to provide names or other details which could prejudice the anonymous character of the inquiry. The questionnaire did, however, contain a safety measure to avoid double-counting. All reported transactions were analysed in detail and verified for internal consistency and anomalies.

The M&A Survey is based only on transactions whereby a buyer acquires a controlling stake over a non-listed Belgian company following a share deal. To measure the possible influence of the deal value on the agreement, the transactions are divided into three categories: (i) deals with a transaction value less than EUR 10 million (Category I), (ii) transaction values between EUR 10 million and EUR 100 million (Category II) and (iii) transaction values more than EUR 100 million (Category III).

The market practices and evolutions identified by the M&A Survey are also particularly relevant for audit and accountancy professionals, e.g. when they are required to review contingencies and potential liabilities following an M&A transaction, or when their assistance is required in the precontractual phase in the context of a vendor or buyer due diligence, or when they are called upon as third-party expert to resolve possible purchase price discussions or post-acquisition damage claims.

## General characteristics of the transaction

The M&A Survey measures the typical time lapse between the start of the negotiations and the closing of the transaction. More particularly, the number of days was measured between, respectively, the signing of a non-disclosure

agreement (if applicable), the signing of a letter of intent (if applicable) and the signing of the acquisition agreement itself, as well as (as the case may be) the number of days between the signing of the acquisition agreement and the completion of the transfer (closing).



Based on this analysis, it can be established that a typical acquisition process takes between 8 and 9 months on average, from the signing of a non-disclosure agreement up to the closing of the transaction.

The M&A Survey also measured whether the transaction was completed after a competitive auction process allowing multiple prospective buyers to bid for the target company.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
A competitive auction is organized	29 %	15 %	32 %	76 %

Overall, this edition of the M&A Survey shows a noticeable increase in the use of competitive auctions in each of the three categories, compared to the previous edition of the M&A Survey (reporting that overall only 21 % of the transactions concluded in the period 2012-2016 were preceded by a competitive auction). As

also noted in the previous editions of the M&A Survey, a positive correlation can be established between the use of competitive auctions and the transaction value. Indeed, in category III (dealing with transaction values in excess of EUR 100 million), 76% of the transactions were preceded by a competitive auction (up from

**IT IS STANDARD PRACTICE TO EXCLUDE SPECIFIC MATTERS FROM THE GENERAL LIABILITY CAP**

58 % in the period 2012-2016). One of the reasons is that this type of transaction process requires a significant level of attention of senior management over an extended period of time and often involves higher transaction costs.

**The acquisition agreement**

**A. Purchase Price and Payment**

- Structure of the purchase price

In a share purchase agreement, the purchase price is typically determined on the basis either of the target company's closing accounts<sup>2</sup> (reflecting the precise situation of the target company on the closing date), or of a locked-box price mechanism<sup>3</sup> (reflecting the situation of the target company on a date preceding the closing).<sup>4</sup>

	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
What mechanism was used to determine the purchase price:				
- Closing accounts	39 %	43 %	36 %	33 %
- Locked box	57 %	52 %	60 %	67 %
- Other	4 %	5 %	4 %	/

Around four in ten transactions included purchase price adjustment mechanisms based on closing accounts. However, particularly in transactions of category II (from 45 % to 36 %) and III (from 38 % to 33 %) the prevalence of this mechanism continued to lose ground (a trend that was already visible in the previous editions of the M&A Survey).

In contrast, locked-box pricing mechanisms became more popular and were now for the first time used in a majority of the reported transactions in all deal categories (nearly six in ten across the three categories), whereby a clear

positive correlation can furthermore be noted between the deal value and the prevalence of this purchase price mechanism. This positive correlation is explained in part because a locked-box pricing mechanism is clearly the mechanism of choice in an auction process. This is logical as such a price mechanism, whereby all bidders make an offer on the same basis, allows the seller to compare different bids more easily.

2 In the event that closing accounts are drawn up, the buyer will pay a provisional purchase price upon closing which is determined on the basis of a historical balance sheet of the target company. The purchase agreement then provides that the parties will adjust the provisional purchase price after the closing date, based on the exact situation of the target company as at the closing date.

3 In a locked box mechanism, the shares are sold at closing for a fixed purchase price, determined by the parties on the basis of a historical balance sheet drawn up as at a date prior to the closing date, *i.e.* the "locked box date". After the closing date, the purchase price is not subject to further adjustments, regardless whether the value of the target company has increased or decreased between the locked box date and the closing date.

4 For a more detailed description of these basic mechanisms, please refer to B. BELLEN, *Share Purchase Agreements - Belgian Law and Practice*, Antwerp-Cambridge, Intersentia, 2016, 102-105.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
Which price mechanism was used in a competitive auction:				
- Closing accounts	29 %	38 %	27 %	24 %
- Locked box	67 %	55 %	68 %	76 %
- Other	4 %	7 %	5 %	/

A small number of deals were reported with "other" pricing mechanisms, for instance a "hybrid" price formula combining elements of a locked-box mechanism with a more limited closing accounts adjustment.

- Payment of the purchase price

Based on the previous editions of the M&A Survey, we have seen a growing trend towards the use of deferred purchase price payments.

This trend was confirmed in the current M&A Survey.

In 57 % of the reported transactions, the purchase price included deferred elements (compared to 42 % in the previous edition of the M&A Survey). The increase is noticeable across all three categories, but particularly for transactions in category II (31 % only in the previous M&A Survey) and category III (23 % in the previous M&A Survey).

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
Payment of the purchase price is deferred	57 %	61 %	60 %	33 %
% of purchase price that is deferred :				
- Average	22 %	25 %	18 %	20 %
- Median	16 %	19 %	13 %	13 %

The median duration of the deferred payment period was two years in all transaction categories.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
Duration of deferred payment period:				
- Median (expressed in number of months)	24 m	24 m	24 m	24 m
- Average (expressed in number of months)	30 m	34 m	27 m	23 m

The deferred part of the purchase price therefore typically represents less than 25 % of the total purchase price and becomes payable between one and three years after the closing of the transaction. The most common deferred payment period was 24 months (24 % of transactions with deferred payments), followed by 36 months (16 % of the transactions with deferred payments) and 12 months (8 % of the transactions with deferred payments).

The purchase price may include deferred payments that are made dependent on the performance of the target company after the transaction ("earn-out"). This is the case in around half (55 %) of all transactions with deferred payments. In this respect, the current M&A Survey confirms the clear increase in the use of earn-out payments, compared to the period before 2012. The previous edition of the M&A Survey covering the period 2012-2016

already showed that earn-outs were used in 52 % of the transactions, whereas the first three editions of the M&A Survey, covering the period 2004-2012 showed that only 25 % or less of deferred payments were based on an earn-out mechanism.

The M&A Survey furthermore suggests for the first time an increase in the use of earn-out payments in category III (from none to 34 % of deferred payments were "earn-out"

## W&I INSURANCE MAY BECOME AN INCREASINGLY IMPORTANT ELEMENT IN THE BELGIAN M&A PRACTICE

based), even though, on aggregate, earn-out mechanisms remain rather uncommon in the largest deal category.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
Deferred payments (if any) are:				
- Fixed amounts	45 %	44 %	44 %	66 %
- Variable amounts (earn-out)	32 %	36 %	28 %	17 %
- Both	23 %	20 %	28 %	17 %

When the purchase price includes earn-out payments, such variable purchase price components are typically based, at least in part, on financial milestones. Non-financial milestones are less common, but may include

elements such as the achievement of a specific project or development of a product, reaching a certain number of customers, etc., depending on the interests of the buyer with the target company.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
The earn-out payments are based on:				
- Financial milestones	68 %	75 %	62 %	75 %
- Non-financial milestones	18 %	13 %	22 %	25 %
- Both	14 %	12 %	16 %	/

### B. Representations and warranties

As was the case in the previous M&A Survey, nearly all of the reported share purchase agreements (99 %) contain contractual representations and warranties by the seller in relation to the target company. Even in 89 % of the transactions where the buyer was already a shareholder of the target company (which transactions were disregarded for this

purposes), the share purchase agreement still contained representations and warranties.

The participants in the M&A Survey moreover indicate that these contractual representations and warranties are essentially based on a standard list in more than nine in ten transactions. These findings are fully in line with previous editions of the M&A Survey.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
The purchase agreement contains representations and warranties	99 %	99 %	100 %	100 %
The representations and warranties are based on a standard list	95 %	94 %	96 %	96 %

The M&A Survey specifically monitors the use of three particular warranties: (i) a warranty regarding the target company's accounts, (ii) a general warranty regarding the target

company's compliance with legal and regulatory obligations and (iii) a warranty regarding the completeness and accuracy of the information provided to the buyer.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
The representations and warranties include a representation with respect to:				
- The target's accounts	99 %	99 %	99 %	98 %
- The target's compliance with laws	90 %	96 %	85 %	86 %
- The seller's full and accurate disclosure	85 %	90 %	84 %	69 %

These are very clear results which are fully in line with the findings of the previous M&A Survey. A seller of shares must therefore anticipate being expected to give such warranties in the share purchase agreement. Slightly more reticence is perhaps detected in the largest transactions (category III) in relation to "full disclosure" warranties. Nevertheless, such representations are also common in this transaction category.

### C. Limitation of seller's indemnification obligation

One of the key aspects of the M&A Survey relates to the limitation of the seller's indemnification obligation in relation to claims of the buyer for a "breach" of the seller's representations and warranties in the share purchase agreement.

The seller's indemnification obligation is typically made subject to financial and time limitations.

#### - *De minimis* thresholds

A first common technique in this respect is the use of a financial threshold for the buyer's damage claims. The agreement then specifies that the loss that is suffered by the buyer in relation to a breach of the representations and warranties should exceed a certain minimum amount. Such a *de minimis* threshold can be included per individual damage claim. In addition, the share purchase agreement often includes a second aggregate threshold ("basket") for all damage claims taken together.



	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
An individual minimum claim amount is specified (individual <i>de minimis</i> threshold)	88 %	85 %	91 %	91 %
If yes:				
- % in relation to purchase price (median)	0.11 %	0.19 %	0.08 %	0.06 %
- Threshold operates as a deductible	18 %	22 %	14 %	10 %
	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
An aggregate minimum claim is specified (aggregate <i>de minimis</i> threshold)	88 %	85 %	92 %	91 %
If yes :				
- % in relation to purchase price (median)	0.78 %	0.97 %	0.63 %	0.60 %
- Threshold operates as a deductible	19 %	17 %	19 %	30 %

The M&A Survey confirms that the use of a minimum threshold (both per claim and for all claims together) remains common practice. The amount of the *de minimis* thresholds (calculated as a percentage of the purchase price) also remains on or around the same level as previously recorded.

As also established in the previous M&A Survey and confirmed again by the current results, it is unusual for these minimum thresholds to be considered as “deductible” amounts. Therefore, if the buyer’s claim exceeds the thresholds, the entire amount of the claim, and not just the

amount exceeding the thresholds, is typically eligible for indemnification.

- Maximum liability (cap)

A second typical financial limitation to the seller’s indemnification obligation is the so-called “cap” or maximum amount of the seller’s indemnification obligation in the event of a breach of the representations and warranties. This important limitation is included in almost all share purchase agreements (95 % of all reported transactions).

The results regarding the cap are fully in line with the previous edition of the M&A Surveys.<sup>5</sup>

	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
The liability of the sellers is capped	95 %	92 %	98 %	94 %
If yes, % of cap in relation to purchase price				
- Median	21 %	30 %	17 %	14 %
- Average	29 %	36 %	23 %	14 %

Overall cap levels therefore remain relatively low, compared to the results of the first three

<sup>5</sup> Deals with warranty & indemnity insurance were excluded for the calculation (in addition to transactions where the buyer was already a shareholder of the target company).

M&A Surveys (covering the period 2004-2012). These cap levels should however be put into context. In particular, respondents indicated that, in many instances, specific issues were excluded from the general liability cap and made subject to other limitations that may exceed the general cap level.

This was indeed the case in a clear majority of all transactions with a general liability cap. In particular in category II (64 %) and category III (83 %), it is standard practice to exclude

specific matters from the general liability cap. Excluded matters often relate, for instance, to breaches of the fundamental representations and warranties, tax warranties or payment obligations of the seller pursuant to specific indemnities in the acquisition agreement. As such, the seller's total indemnification obligation under the share purchase agreement may exceed the level of the general liability cap. This finding puts the importance of the cap and cap levels into perspective.

	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
Certain matters are excluded from the cap	58 %	49 %	64 %	83 %

- Time limitations

Finally, the seller's indemnification obligation is almost always (97 %) made subject to an explicit limitation in time. The general expiry date for

claims is typically around 24 months. For the largest transactions (category III), the median duration was 18 months. These results are fully in line with the previous M&A Surveys.

	<b>Total</b>	<b>Cat. I</b>	<b>Cat. II</b>	<b>Cat. III</b>
A general limitation in time applies to the seller's indemnification obligation	97 %	97 %	97 %	100 %
Duration of the general time limitation (median, expressed in number of months)	24 m	24 m	24 m	18 m

The previous M&A Surveys also indicated that acquisition agreements frequently contain additional, specific expiry dates for specific types of claims in addition to a general time limitation. For instance, almost 9 out of 10 transactions (89%) include a different expiry date for tax-related claims, which is often open-ended and linked to the legal statute of limitations applicable to tax authorities).

#### **D. Specific indemnities**

The M&A Survey examines whether the share purchase agreement contains specific indemnities regarding specific issues, in addition to the general representations and warranties of the seller.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
There are separate indemnification mechanisms for specific issues	67 %	58 %	78 %	62 %
If yes, such specific indemnities relate to the following matters :				
- Tax	67 %	67 %	65 %	70 %
- Ongoing litigation	29 %	28 %	30 %	29 %
- Environment	24 %	14 %	33 %	26 %
- Existing agreements of target	25 %	27 %	24 %	26 %
- Intellectual property	12 %	9 %	16 %	7 %
- Labour	32 %	42 %	26 %	17 %
- Other	44 %	47 %	41 %	44 %

The M&A Survey indicates that such separate indemnity mechanisms are commonly used. A clear majority of the transactions (67 %) contains such specific indemnities. These results are broadly in line with the previous edition of the M&A Survey.

It should furthermore be considered in this respect that the seller's indemnification obligation pursuant to such specific indemnities

is often also excluded from the general limitations applicable to warranty claims and made subject to other, specific conditions. The specific indemnities are indeed typically governed by a separate liability regime which is not subject to the same liability cap and other limitations as claims under the representations and warranties. This is clearly the established market practice in all categories, most notably in the category III transactions.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
The specific indemnities are subject to the same liability cap as claims under the representations and warranties	20 %	21 %	22 %	8 %

To some extent, these results indicate a shift in the focus of the negotiation, from the general representations and warranties (which can therefore remain rather standard), towards a number of tailor-made specific indemnities relating to specifically identified issues.

The specific indemnities identified in the M&A Survey related especially to tax matters (67 % of all specific indemnities included a tax indemnity), labour (32 %), ongoing litigation (29 %), existing agreements of the target (25 %) and environmental matters (24 %). Furthermore, 44 % of all specific indemnities included an

indemnity for other, deal-specific matters (typically, specific due diligence findings).

#### *Warranty and indemnity insurance*

The fifth edition of the M&A Survey clearly indicates that the use of specialised M&A insurance policies has gained ground in the current M&A Survey period (8 % in total, compared to only 3 % in the previous M&A Survey period 2012-2016). This evolution is noticeable especially in the largest deals (category III), where such policies were concluded in 27 % of the reported transactions. Moreover, we noticed

a clear evolution within the review period (2016-2020), with most reported warranty and indemnity insurance policies being concluded with respect to deals signed in 2019 and 2020.

These results suggest that W&I insurance may become an increasingly important element in the Belgian M&A practice, as is already the case in other European countries<sup>6</sup>.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
A warranty and indemnity insurance policy is entered into	8 %	1 %	10 %	27 %

Furthermore, the results suggest that W&I insurance is used more often in transactions where the seller is a private equity or venture

capital firm or if the transaction is preceded by a competitive auction.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
A warranty and indemnity insurance policy is entered into :				
- If seller is a PE/VC firm	27 %	10 %	22 %	44 %
- In a competitive auction	15 %	/	12 %	31 %

### E. Material adverse change conditions

The M&A Survey also examined to what extent a share purchase agreement with a deferred closing included a so-called "MAC clause". "MAC" stands for "Material Adverse Change" and a MAC clause is typically included as a secondary condition precedent when the acquisition

cannot be completed immediately due to other conditions precedent, e.g. as a result of mandatory antitrust clearances or change-of-control issues. A MAC clause enables the seller to terminate the agreement if there is a significant negative change of circumstances in the period between the signing of the acquisition agreement and the closing of the transaction.

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
Deals with deferred closing including MAC clause	32 %	37 %	34 %	20 %

The M&A Survey indicates that a MAC clause is agreed in a minority of the transactions with a deferred closing only. Only 32 % of the agreements with a deferred closing included a MAC clause. This result represents a further decrease compared with the previous M&A Survey period (2012-2016), when approximately four in ten agreements with a deferred closing included a MAC clause, which already showed a decrease compared to the third edition of the M&A Survey covering the period 2009-2012, when approximately half of the deals with a

deferred closing were made subject to a MAC condition.

### F. Non-competition clause

Finally, it is advisable to include an explicit non-competition clause in a share deal to protect the target company's business against competing activities of the seller after the closing.

<sup>6</sup> AON Global M&A and Transaction Solutions - Risk in Review 2020 Report ([www.aon.com/m-and-a-riskinreview/global2020-1h.aspx](http://www.aon.com/m-and-a-riskinreview/global2020-1h.aspx)).

	Total	Cat. I	Cat. II	Cat. III
A non-competition covenant restricts the seller's activities after closing	83 %	90 %	78 %	71 %
If yes :				
- Duration of non-competition covenant (median, expressed in number of months)	36 m	36 m	36 m	36 m
- The non-competition covenant contains a geographical limitation	94 %	95 %	93 %	91 %

More than 80 % of the acquisition agreements contain a non-competition covenant. This result is again broadly in line with the results of the previous M&A Surveys. The results show (again) a reverse correlation between the deal value and the use of a non-competition covenant to restrict the seller's activities after closing. The need for a non-competition covenant may not always be as critical in the larger transactions, since the shareholders of very large companies are often involved less directly in the activities and as such, constitute a lesser threat for the business of the target company after closing. Still, even in category III, seven in ten of the acquisition agreements contain a non-competition covenant (an increase of ten percentage points compared to the previous edition of the M&A Survey).

As to the duration of the non-competition covenant, the results of the previous Surveys are confirmed as well. The duration of the non-competition clause is typically three years in all transaction categories. Sixty-two percent of all reported non-competition clauses had this duration. The second most common duration was two years (19 % of all non-competition clauses), followed by five years (10 % of all reported non-competition clauses).

## Conclusion

Following the completion of this fifth M&A Survey, we have now examined Belgian share purchase agreements concluded in the period 2004-2020. Despite fundamental changes

in the economic and market conditions since the first edition of the M&A Survey, the results of our research have remained generally stable throughout this extended period. These results have now been confirmed again on the basis of the largest transaction sample to date.

As such, we have established a clear and stable market practice in relation to typical deal parameters, such as time limitations, *de minimis* thresholds, cap levels and non-compete covenants.

Notable evolutions compared to the previous editions of the M&A Survey include:

- a further increase in the use of competitive auctions, especially in the largest transactions, with a noticeable effect on certain key deal terms such as cap and escrow levels;
- the growing popularity of locked-box pricing mechanism, to the detriment of price formulas based on closing accounts;
- an increase of purchase price structures with deferred components (including earn-outs) in every deal category;
- a further decline in the prevalence of MAC clauses in deals with a deferred closing; and
- an apparent breakthrough of warranty and indemnity insurance in larger transaction categories.

### Samenvatting

De *M&A Survey* (enquête over fusies en bedrijfsovernames) wordt periodiek georganiseerd door het advocatenkantoor contrast en meet het feitelijk voorkomen van bepaalde typische elementen in Belgische private M&A-transacties, bijvoorbeeld met betrekking tot het transactieproces, de prijsstructuur en de verklaringen en garanties opgenomen in een aandelenkoopovereenkomst. De meest recente, vijfde editie van de *M&A Survey* had betrekking op de periode 2016-2020 en was gebaseerd op bijna 500 transacties met een totale dealwaarde van ongeveer 25 miljard euro. De *M&A Survey* wordt actief ondersteund door de *Belgian Venture Capital & Private Equity Association* ([www.bva.be](http://www.bva.be)). 88 van de belangrijkste Belgische beleggingsmaatschappijen, financiële dienstverleners, accountantskantoren en advocatenkantoren hebben meegewerkt aan de vijfde editie. Met deze nieuwe editie bestrijkt de *M&A Survey* nu een periode van meer dan 16 jaar (2004-2020). De meest opvallende evoluties voor de periode 2016-2020 zijn als volgt:

- een toenemend gebruik van competitieve verkoopprocedures (*competitive auctions*), vooral bij de grootste transacties, met een merkbaar effect op bepaalde belangrijke dealvoorwaarden, zoals maximum- en escrowniveaus;
- de groeiende populariteit van *locked box*-prijsmechanismen, ten nadele van prijsformules gebaseerd op *closing accounts*;
- een toename van aankooprijksstructuren met uitgestelde componenten (waaronder *earn-outs*) in elke dealcategorie;
- een verdere daling van de prevalentie van *material adverse change* (MAC)-clausules in deals met een uitgestelde *closing*; en
- een schijnbare doorbraak van “garantie- en schade”verzekeringen in de grotere transactiecategorieën.

### Resumé

Le *M&A Survey* (sondage sur les fusions et acquisitions) est organisé périodiquement par le cabinet d’avocats contrast et mesure l’occurrence réelle de certains éléments caractéristiques des transactions belges privées de M&A, par exemple en ce qui concerne le processus de transaction, la structure des prix et les déclarations et garanties incluses dans un accord d’achat d’actions. La cinquième édition la plus récente du *M&A Survey* portait sur la période 2016-2020 et était basée sur près de 500 transactions d’une valeur totale d’environ 25 milliards d’euros. Le *M&A Survey* est activement soutenu par la *Belgian Venture Capital & Private Equity Association* ([www.bva.be](http://www.bva.be)). 88 sociétés d’investissement, prestataires de services financiers, cabinets d’expertise comptable et cabinets d’avocats les plus importants de Belgique ont participé à la cinquième édition. Suite à cette nouvelle édition, le *M&A Survey* couvre désormais une période de plus de 16 ans (2004-2020). Les évolutions les plus marquantes pour la période 2016-2020 sont les suivantes :

- un recours accru au processus d’enchères concurrentielles (*competitive auctions*), notamment pour les transactions les plus importantes, avec un effet notable sur certaines conditions clés des transactions, telles que les niveaux de plafonnement et de séquestre ;
- la popularité croissante des mécanismes de fixation des prix *locked box*, au détriment des formules de prix basées sur les comptes de clôture (*closing accounts*) ;
- une augmentation des structures de prix d’achat avec des composants différés (y compris les compléments de prix (*earn-outs*)) dans chaque catégorie de transaction ;
- une nouvelle baisse de la prévalence des clauses de *material adverse change* (MAC) dans les transactions à clôture différée ; et
- une percée apparente des assurances « garantie et indemnisation » dans des catégories de transactions plus importantes.

## INFORMATION PÉRIODIQUE IFRS – JANVIER 2021 – OCTOBRE 2021

## PERIODIEKE INFORMATIE OVER IFRS – JANUARI 2021 – OKTOBER 2021

THOMAS CARLIER

*Deloitte Brussels IFRS Centre of Excellence*



VÉRONIQUE WEETS

*FSMA<sup>1</sup>*



FOUAD ELOUCH

*IFRS and Reporting Expert*



Sur le plan normatif comptable, on relèvera la publication par l'IASB d'un projet de norme visant à fixer un cadre pour la comptabilisation,

Op het normatief boekhoudkundig vlak heeft de IASB een voorstel van standaard (*Exposure Draft*) gepubliceerd over de opname,

<sup>1</sup> Les textes repris dans cette publication sont pour compte des auteurs et ne représentent pas des opinions de la FSMA.

<sup>1</sup> De beweringen en uitspraken in deze publicatie zijn voor rekening van de auteurs en kunnen geenszins worden gezien als uitspraken van de FSMA.

l'évaluation et la présentation des soldes (actifs et/ou passifs) qui résultent des activités à tarifs réglementés. En Belgique, on pense immédiatement aux sociétés actives dans le secteur régulé du transport et de la distribution de l'électricité et du gaz mais d'autres secteurs pourraient également être concernés par ce projet de norme. En outre, l'IASB a finalisé ou initié des projets visant à rendre l'information publiée en annexe plus pertinente, en imposant notamment de ne décrire dans les annexes que les méthodes comptables matérielles, ce qui est de nature à changer les pratiques actuelles consistant à présenter un (long) résumé de l'ensemble des méthodes comptables. Les autres développements normatifs au cours de la période sous revue sont de portée plus limitée.

Au niveau de la gouvernance, il est proposé de constituer un nouveau conseil de normalisation en matière de développement durable qui serait complémentaire à l'IASB et dont l'objectif serait de développer, dans l'intérêt public, un ensemble de normes en matière de développement durable fondées sur des principes clairement définis qui seraient compréhensibles, de grande qualité, exécutoires et acceptées à l'échelle mondiale. Cette proposition marque une étape importante dans la nécessaire normalisation des informations fournies par les sociétés dans ce domaine.

On soulignera enfin la publication par l'ESMA d'une étude portant sur l'application des normes en matière de consolidation (IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12) ; étude dans laquelle l'autorité européenne des marchés formule d'intéressantes recommandations à destination de l'IASB. Au moment de clôturer cette publication, les priorités de l'ESMA pour la clôture 2021 n'ont malheureusement pas encore été publiées. Nous invitons donc le lecteur à consulter le site [www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu) à cet égard.

waardering en presentatie van saldi (activa en/of verplichtingen) die voortvloeien uit tariefgereguleerde activiteiten. In België wordt dan onmiddellijk gedacht aan ondernemingen die actief zijn in de gereguleerde sector van de transport en de distributie van elektriciteit en gas, maar ook andere sectoren zouden door dit voorstel van standaard kunnen worden geïmpacteerd. Daarnaast heeft de IASB ook projecten afgerond of opgestart die erop gericht zijn de informatieverschaffing in de toelichting bij de jaarrekening relevanter te maken, met name door voor te schrijven dat alleen materiële grondslagen voor financiële verslaggeving in de toelichting mogen worden opgenomen. Dit zal waarschijnlijk verandering brengen in de huidige gewoonte om (lange) samenvattingen van de grondslagen voor financiële verslaggeving te presenteren in de toelichting bij de jaarrekening. Andere regelgevende ontwikkelingen in de verslagperiode zijn beperkter van opzet.

Op bestuurlijk niveau wordt voorgesteld een nieuwe *Sustainability Standards Board* op te richten ter aanvulling van de IASB. Dit nieuwe orgaan heeft als doel in het algemeen belang een reeks duidelijk omschreven, op beginselen gebaseerde duurzaamheidsnormen te ontwikkelen die begrijpelijk, van hoge kwaliteit, afdwingbaar en wereldwijd aanvaardbaar zijn. Dit voorstel is een belangrijke stap in de noodzakelijke standaardisering van de verslaggeving door ondernemingen op dit gebied.

Tot slot vermelden we de publicatie door de ESMA van een studie over de toepassing van de consolidatienormen (IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12), waarin de Europese Marktautoriteit interessante aanbevelingen doet aan de IASB. Op het moment van deze publicatie zijn de prioriteiten van de ESMA voor het einde van het jaar 2021 helaas nog niet bekendgemaakt. Wij nodigen de lezer dan ook uit in dit verband [www.esma.europa.eu](http://www.esma.europa.eu) te raadplegen.



## IASB

### A. 28/01/2021 – Exposé-sondage concernant les activités à tarifs réglementés

En publiant l'exposé-sondage *ED/2021/1 – Regulatory assets and regulatory liabilities*, l'IASB propose de remplacer IFRS 14 – *Comptes de report réglementaires*. Cet exposé-sondage imposerait aux sociétés à tarifs réglementés de fournir des informations quant à leurs droits et obligations d'ajouter et de déduire des montants dans la détermination des tarifs futurs à facturer aux clients pour des biens et des services déjà fournis.

Voici les principales propositions dans l'exposé-sondage :

- Objectif : La nouvelle norme remplacerait IFRS 14 en proposant un nouveau modèle unique pour la comptabilisation des actifs et des passifs réglementaires.
- Champ d'application : La norme s'appliquerait lorsque l'entité est partie à un accord réglementaire qui détermine le tarif réglementé qu'une entité peut facturer pour les biens et les services qu'elle fournit à ses clients.
- Comptabilisation : Les actifs et les passifs réglementaires surviennent lorsque le tarif réglementé est établi de telle façon qu'une partie ou la totalité de la rémunération totale autorisée pour les biens et services fournis dans une période est facturée aux clients dans une période antérieure ou postérieure différente. La comptabilisation des actifs et des passifs réglementaires donne lieu à des produits et à des charges réglementaires.
- Évaluation : Les actifs et les passifs réglementaires seraient évalués au coût historique, modifié pour leur évaluation ultérieure en utilisant les estimations actualisées du montant et du calendrier des

## IASB

### A. 28/01/2021 – Voorstel van standaard met betrekking tot gereguleerde activa en verplichtingen

In *ED/2021/1 – Regulatory assets and regulatory liabilities* stelt de IASB voor om IFRS 14 – *Regulatory Deferral Accounts* te vervangen. Volgens het voorstel zouden ondernemingen die gereguleerde tarieven hanteren informatie moeten verstrekken over hun bijkomende rechten om bedragen toe te voegen en hun bijkomende verplichtingen om bedragen in mindering te brengen bij de vaststelling van toekomstige tarieven die aan klanten in rekening worden gebracht voor reeds geleverde goederen en diensten.

Hieronder staan de meest belangrijke voorstellen in het voorstel van standaard:

- Doelstelling: vervanging van IFRS 14 door een nieuw algemeen model voor de verwerking van gereguleerde activa en verplichtingen.
- Toepassingsgebied: de standaard zou van toepassing zijn wanneer de entiteit partij is bij een regelgevende overeenkomst die het gereguleerde tarief bepaalt dat een entiteit in rekening kan brengen voor de goederen en diensten die zij aan haar klanten levert.
- Opname: gereguleerde activa en verplichtingen ontstaan wanneer het gereguleerde tarief zodanig wordt vastgesteld dat een deel of het geheel van de totale vergoeding die is toegestaan voor goederen en diensten die in een periode worden geleverd, in een eerdere of latere periode aan klanten wordt gefactureerd. De opname van gereguleerde activa en verplichtingen geeft aanleiding tot gereguleerde opbrengsten en kosten.
- Waardering: gereguleerde activa en verplichtingen zouden worden gewaardeerd tegen de historische kostprijs, aangepast voor hun latere waardering met behulp van geactualiseerde schattingen van het bedrag

flux de trésorerie futurs. Les flux de trésorerie estimés d'un actif ou d'un passif réglementaire seraient actualisés par application d'un taux d'intérêt réglementaire. Après la comptabilisation initiale, la valeur comptable de l'actif ou du passif réglementaire serait actualisée à la fin de chaque période de présentation de l'information pour refléter les conditions existantes à cette date.

- Présentation : Dans l'état du résultat global, une entité présenterait tous les produits et les charges réglementaires dans un poste distinct, directement sous le chiffre d'affaires. Dans l'état de la situation financière, une entité présenterait des postes pour les actifs et les passifs réglementaires.
- Informations à fournir : L'exposé-sondage comprend plusieurs objectifs à cet égard et des exigences détaillées pour atteindre ces objectifs.

Il convient de noter que la norme IFRS 14 n'a jamais été adoptée en Europe.

#### **B. 12/02/2021 – Amendements finaux à IAS 8 sur les estimations comptables**

Les amendements à IAS 8 portent uniquement sur les estimations comptables et clarifient ce qui suit :

- La définition d'un changement des estimations comptables est remplacée par une définition des estimations comptables. Les estimations comptables sont des montants monétaires dans les états financiers qui font l'objet d'une incertitude de valorisation.
- Les entités élaborent des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de valorisation.
- Les amendements clarifient qu'un changement d'estimation comptable qui

en de timing van toekomstige kasstromen. De verdiscontering van toekomstige kasstromen zouden gebeuren via de geregleerde rentevoet. Na de eerste opname zou de boekwaarde van de geregleerde activa en verplichtingen aan het einde van elke verslagperiode worden verdisconteerd om de op die datum bestaande omstandigheden weer te geven.

- Presentatie: In het overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten zou een entiteit alle geregleerde opbrengsten en kosten als een afzonderlijke lijn presenteren onmiddellijk volgend op de opbrengsten. In de staat van de financiële toestand zou een entiteit lijnen voor de geregleerde activa en passiva presenteren.
- Openbaarmaking: het voorstel van standaard bevat verschillende doelstellingen in dit verband en gedetailleerde vereisten om deze doelstellingen te bereiken.

Merk op dat IFRS 14 nooit werd goedgekeurd voor toepassing in Europa.

#### **B. 12/02/2021 – Finale wijziging aan IAS 8 met betrekking tot boekhoudkundige schattingen**

De wijzigingen aan IAS 8 hebben uitsluitend betrekking op schattingen en verduidelijken het volgende:

- De definitie van een schattingswijziging wordt vervangen door een definitie van een boekhoudkundige schatting. Een schatting is een monetair bedrag in de jaarrekening dat onderhevig is aan waarderingsonzekerheid.
- Boekhoudkundige schattingen zijn nodig indien de grondslagen voor financiële verslaggeving een waardering vereisen waarin waarderingsonzekerheid vervat is.
- De aanpassingen verduidelijken dat een wijziging van een schatting als gevolg van

résulte d'informations nouvelles ou de nouveaux développements n'est pas une correction d'erreur. De plus, les effets d'un changement d'une donnée d'entrée ou d'une technique d'évaluation utilisée pour établir une estimation comptable sont des changements d'estimations comptables s'ils ne découlent pas de la correction d'erreurs d'une période antérieure.

- Un changement d'estimation comptable peut affecter soit le résultat net de la période considérée seulement, soit le résultat net de la période considérée et de périodes ultérieures. L'effet du changement correspondant à la période considérée est comptabilisé en produit ou en charge de la période considérée. L'éventuel effet sur les périodes ultérieures est comptabilisé en produit ou en charge au cours de ces périodes ultérieures.

Les amendements s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 ainsi qu'aux changements de méthodes comptables et aux changements d'estimations comptables qui surviennent à partir de cette période.

### **C. 12/02/2021 – Amendements à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques sur les IFRS n°2**

*Informations à fournir sur les méthodes comptables – Amendements à IAS 1 et à l'énoncé de pratiques sur les IFRS n°2* – comporte des modifications visant à aider les préparateurs à déterminer les méthodes comptables à présenter dans leurs états financiers.

IAS 1 est modifié comme suit :

- une entité est maintenant tenue de fournir les méthodes comptables *matérielles* plutôt que les *principales* méthodes comptables ;
- plusieurs paragraphes sont ajoutés pour expliquer comment une entité peut identifier les méthodes comptables matérielles et donner des exemples de cas où des informations sur les méthodes comptables sont susceptibles d'être matérielles ;

nouvelle information ou nouvelle développement ne constitue pas une correction d'erreur. Bovendien is een wijziging in een input of een waarderingstechniek om een schatting te doen een schattingswijziging indien het niet gaat over een fout die werd gemaakt gedurende een vorige verslagperiode.

- Een schattingswijziging kan zowel enkel de huidige winst- en verliesrekening, of de winst- en verliesrekening van de huidige en toekomstige periodes beïnvloeden. Wijzigingen die verband houden met de huidige periode worden opgenomen in de winst- en verliesrekening van de huidige periode. De eventuele impact op toekomstige periodes wordt in de toekomstige periodes opgenomen.

De wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023 en op wijzigingen van de grondslagen voor de financiële verslagperiode en schattingswijzigingen op of na die periode.

### **C. 12/02/2021 – Wijzigingen aan IAS 1 en aan IFRS Practice statement 2**

*Disclosure of Accounting policies – Amendments to IAS 1 and IFRS Practice Statement 2* – bevat wijzigingen met betrekking tot de informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving.

IAS 1 wordt als volgt aangepast:

- Een entiteit moet de *materiële* grondslagen voor financiële verslaggeving rapporteren en niet langer de *significante* grondslagen;
- Verschillende nieuwe paragrafen verduidelijken hoe een entiteit haar materiële grondslagen kan bepalen en geven voorbeelden van informatie over grondslagen voor financiële verslaggeving die in principe materieel is;

- les amendements précisent que des informations sur les méthodes comptables peuvent être matérielles du fait de leur nature, même si les montants associés sont non significatifs ;
  - les amendements clarifient que les informations sur les méthodes comptables sont matérielles si elles sont nécessaires à la compréhension, par les utilisateurs, d'autres informations significatives contenues dans les états financiers ;
  - les amendements précisent que si une entité fournit des informations non significatives sur les méthodes comptables, ces informations ne doivent pas obscurcir les informations matérielles sur les méthodes comptables.
- De wijzigingen verduidelijken dat informatie over grondslagen materieel kunnen zijn als gevolg van hun aard, zelfs als de bedragen niet materieel zijn;
  - De wijzigingen verduidelijken dat informatie over grondslagen materieel is indien gebruikers deze informatie nodig hebben om andere materiële informatie in de jaarrekening te begrijpen;
  - De wijzigingen verduidelijken dat, indien een entiteit niet-materiële informatie vertrekt over grondslagen voor financiële verslaggeving, deze informatie de materiële informatie niet mag verdoezelen.

En outre, l'énoncé de pratiques sur les IFRS n°2 a été modifié afin d'y ajouter des directives et des exemples pour expliquer et illustrer l'application du processus en quatre étapes, décrit dans l'Énoncé de pratiques sur les IFRS n°2 *Making Materiality Judgements*, aux informations à fournir sur les méthodes comptables pour appuyer les modifications d'IAS 1.

Les amendements à IAS 1 s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023.

#### **D. 25/03/2021 – Exposé-sondage sur les obligations d'informations dans le référentiel IFRS**

L'exposé-sondage ED/2021/3 sur une *approche pilote relative aux obligations d'informations dans les normes IFRS* (projet d'amendements à IFRS 13 et à IAS 19) comporte des directives provisoires sur l'élaboration et la rédaction des exigences en matière d'informations dans les normes IFRS ainsi que des modifications proposées d'IFRS 13 – *Évaluation de la juste valeur* et d'IAS 19 – *Avantages du personnel*.

Cet exposé-sondage s'inscrit dans le cadre de la révision générale des obligations d'informations

Daarnaast werd de IFRS Practice Statement 2 gewijzigd om richtsnoeren en voorbeelden toe te voegen ter verduidelijking en illustratie van de toepassing van de vierstappenprocedure op de informatieverzorging over de grondslagen voor financiële verslaggeving. Dit ter ondersteuning van de wijzigingen in IAS 1.

De wijzigingen aan IAS 1 zijn van toepassing op boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2023.

#### **D. 25/03/2021 – Voorstel in verband met informatieverzorging in IFRS**

ED/2021/3 – *Disclosure Requirements in IFRS Standards - A Pilot Approach (Proposed amendments to IFRS 13 and IAS 19)*", bevat een voorstel van leidraad die de IASB dient toe te passen bij de toekomstige ontwikkeling en formulering van informatieverplichtingen in IFRS-standaarden, alsook een eerste toepassing van deze voorgestelde leidraad op de informatieverzorgingvereisten in IFRS 13 – *Fair Value Measurement* en IAS 19 – *Employee Benefits*.

Deze publicatie kadert in de algemene herziening van de openbaarmakingsverplichtingen van de

de l'IASB et fait suite à la publication en mars 2017 d'un document de travail intitulé *DP/2017/1 Disclosure Initiative – Principles of Disclosure* qui renfermait une annexe dans laquelle deux exemples illustraient comment réécrire les normes existantes selon les principes décrits dans ce document de travail. L'un des commentaires importants concernait le manque d'objectifs des informations à fournir sous le référentiel IFRS.

### **Proposition de directives liées aux informations à fournir**

Comme l'une des principales raisons du problème relatif aux informations à fournir est l'approche de type « checklist », l'IASB a décidé d'établir une approche qui mettra plutôt l'accent sur le recours au jugement pour déterminer si l'objectif sous-tendant l'information à fournir est atteint par l'entité.

C'est pourquoi l'IASB propose d'utiliser à l'avenir des objectifs d'informations généraux qui décrivent les grands besoins d'informations des utilisateurs des états financiers et des objectifs d'informations spécifiques qui décrivent leurs besoins d'informations détaillés. L'entité devra alors faire preuve de jugement pour établir les informations à fournir pour atteindre chaque objectif d'information spécifique en appréciant si l'information est pertinente ou non et si elle aide l'entité à communiquer efficacement. L'IASB utilisera pour les objectifs d'informations généraux un libellé plus prescriptif, et un langage généralement moins prescriptif pour les informations nécessaires afin d'atteindre les objectifs d'informations spécifiques.

Les directives ne constituent pas une norme. L'IASB s'attend à ce que l'application généralisée de ces directives ait une incidence importante sur le comportement des auditeurs et des autorités de réglementation. Plutôt que de vérifier si une information précise requise par

IASB en volgt op de publicatie in maart 2017 van een werkdokument getiteld *DP/2017/1 – Disclosure Initiative – Principles of Disclosure*, dat een bijlage bevatte met twee voorbeelden van hoe bestaande standaarden opnieuw zouden kunnen worden geformuleerd met behulp van de in het DP beschreven beginselen. Eén van de belangrijke commentaren betrof het gebrek aan doelstellingen voor de informatieverschaffing in IFRS.

### **Voorstel van leidraad inzake informatieverschaffing**

Aangezien de "checklist-benadering" één van de belangrijkste oorzaken van het probleem met de informatieverschaffing was, heeft de IASB besloten een benadering te ontwikkelen waarbij het accent verschuift naar het gebruik van oordeelsvorming om te bepalen of de doelstelling achter de informatieverschaffing door de entiteit is verwezenlijkt.

Daartoe stelt de IASB voor om in de toekomst zowel algemene- als specifieke doelstellingen voor de informatieverschaffing te hanteren die rekening houden met de algemene- en specifieke informatiebehoefte van de gebruikers van jaarrekeningen. Een entiteit zou dan oordeelsvorming moeten gebruiken bij het bepalen van de informatie die moet worden verschaft om elke specifieke doelstelling van informatieverschaffing te bereiken door te beoordelen of de informatie al dan niet relevant is en of deze de entiteit helpt om effectief te communiceren. Voor de algemene doelstellingen van de informatieverschaffing zou de IASB meer bindende bewoordingen gebruiken dan voor de informatie die nodig is om aan de specifieke doelstellingen van de informatieverschaffing te voldoen.

De leidraad is geen standaard. De IASB verwacht wel dat de wijdverbreide toepassing van de leidraad een significante impact zal hebben op het gedrag van auditors en toezichhouders. In plaats van te controleren of specifieke informatie, die is vereist door een

une norme IFRS a été fournie, les auditeurs et les autorités de réglementation devront exercer leur jugement pour évaluer la conformité.

### **Amendements proposés à IFRS 13 – Évaluation de la juste valeur**

Conformément aux directives proposées, l'IASB propose un objectif d'information général qui oblige l'entité à présenter des informations qui indiquent :

- l'importance des actifs et des passifs évalués à la juste valeur ;
- comment les évaluations de la juste valeur ont été établies ;
- comment les modifications de ces évaluations impactent les états financiers de l'entité.

Les objectifs d'informations spécifiques concernent la hiérarchie de la juste valeur, les incertitudes de valorisation, les autres méthodes d'évaluation de la juste valeur possibles et les facteurs de changement dans les évaluations à la juste valeur. De plus, les obligations d'informations spécifiques traitent aussi des informations à fournir sur les actifs et passifs qui ne sont pas évalués à la juste valeur dans l'état de la situation financière mais dont la juste valeur est présentée dans l'annexe. Les modifications proposées indiquent aussi le type d'informations requises pour atteindre les objectifs d'informations.

### **Amendements proposés à IAS 19 – Avantages du personnel**

Les objectifs d'information généraux proposés dans IAS 19 font une distinction entre les régimes à prestations définies et les régimes à cotisations définies.

IFRS-standaard, is verstrekt, zullen auditors en toezichhouders op hun oordeel moeten afgaan om te beoordelen of aan doelstellingen voor informatieverzorging is voldaan.

### **Voorgestelde wijzigingen aan IFRS 13 – Waardering tegen reële waarde**

In overeenstemming met het voorstel van leidraad stelt de IASB voor om als algemene doelstelling voor informatieverzorging over de waardering tegen reële waarde te vereisen dat deze informatie het volgende weergeeft:

- het belang van de activa en verplichtingen die tegen reële waarde worden gewaardeerd;
- hoe de waarderingen tegen reële waarde zijn bepaald; en
- hoe veranderingen in deze waarderingen van invloed zijn op de jaarrekening van de entiteit.

Specifieke doelstellingen inzake informatieverzorging zouden dan betrekking hebben op de reële-waarde-hiërarchie, waarderingonzekerheden, mogelijke alternatieve waarderingmethoden tegen reële waarde, en drijvende krachten achter veranderingen in waarderingen tegen reële waarde. Daarnaast hebben de specifieke informatievereisten ook betrekking op informatieverzorging over activa en verplichtingen die in het overzicht van de financiële positie niet tegen reële waarde worden gewaardeerd, maar waarvoor de reële waarde wel in de toelichting wordt vermeld. In de voorgestelde wijzigingen wordt ook aangegeven welk soort informatie nodig is om de doelstellingen inzake informatieverzorging te bereiken.

### **Voorgestelde wijzigingen aan IAS 19 – Personeelsbeloningen**

De algemene doelstellingen inzake informatieverzorging die in IAS 19 worden voorgesteld, maken een onderscheid tussen toegezegde-pensioenregelingen en toegezegde-bijdragenregelingen.

Pour les régimes à prestations définies, l'objectif d'information général est de permettre aux utilisateurs des états financiers d'apprécier les incertitudes associées à la participation de l'entité à des régimes à prestations définies ainsi que l'effet qu'ont ces régimes sur la performance financière, la situation financière et les flux de trésorerie de l'entité. Les objectifs d'informations spécifiques proposés incluent la nature de ces régimes et les risques qui leur sont associés, les flux de trésorerie futurs attendus, les paiements futurs aux membres des régimes à prestations définies auxquels ne peuvent pas s'inscrire les nouveaux membres, les incertitudes de valorisation et les facteurs de changement dans les montants présentés dans l'état de la situation financière.

En ce qui concerne les régimes à cotisations définies, l'objectif d'information général oblige l'entité à fournir des informations qui permettent aux utilisateurs des états financiers de comprendre l'effet qu'ont ces régimes sur la performance financière et les flux de trésorerie de l'entité. L'IASB ne propose pas d'objectifs d'informations spécifiques concernant les régimes à cotisations définies.

De plus, les modifications proposées portent sur les régimes multi-employeurs et les régimes à prestations définies dont les risques sont partagés par des entités soumises à un contrôle commun ainsi que d'autres types de régimes d'avantages du personnel.

#### **E. 30/03/2021 – Troisième consultation sur le programme de travail futur de l'IASB**

*L'International Accounting Standards Board (IASB) a lancé un troisième processus de consultation publique en publiant une*

Voor toegezegde-pensioenregelingen vereist de algemene doelstelling van informatieverzorging dat een entiteit informatie verschaft die gebruikers van jaarrekeningen in staat stelt de onzekerheden te beoordelen die verband houden met de betrokkenheid van de entiteit bij deze pensioenplannen. De informatie moet de gebruikers ook in staat stellen om het effect te beoordelen dat de toegezegde-pensioenregelingen hebben op de financiële prestaties, de financiële positie en de kasstromen van de entiteit. De specifieke doelstellingen hebben betrekking op de aard van en risico's verbonden aan deze pensioenplannen, de verwachte toekomstige kasstromen, toekomstige betalingen aan deelnemers van toegezegde-pensioenregelingen die gesloten zijn voor nieuwe deelnemers, waarderingonzekerheden, en oorzaken van veranderingen in de bedragen in het overzicht van de financiële positie.

Voor toegezegde-bijdragenregelingen vereist de algemene doelstelling van informatieverzorging dat een entiteit informatie verschaft die gebruikers van jaarrekeningen in staat stelt om te begrijpen welk effect toegezegde-bijdragenregelingen hebben op de financiële prestaties en kasstromen van de entiteit. De IASB formuleert geen specifieke doelstellingen inzake informatieverzorging voor toegezegde-bijdragenregelingen.

Daarnaast hebben de voorgestelde wijzigingen ook betrekking op collectieve regelingen van meer werkgevers en toegezegde-pensioenregelingen waarbij risico's worden gedeeld tussen entiteiten onder gemeenschappelijke zeggenschap, alsmede op andere soorten regelingen inzake personeelsbeloningen.

#### **E. 30/03/2021 – Derde bevraging met betrekking tot het toekomstige werkprogramma van de IASB**

*De International Accounting Standards Board (IASB) is van start gegaan met zijn derde openbare raadpleging door middel van het*

demande d'information dans le but de recueillir les commentaires du public sur son orientation stratégique et l'équilibre global de son futur programme de travail.

**F. 31/03/2021 – Prolongation de la mesure de simplification concernant les allègements de loyers liés au COVID-19**

En mai 2020, IFRS 16 – *Contrats de location* a été modifié afin que les preneurs puissent bénéficier de l'exemption d'évaluer si un allègement de loyer lié au COVID-19 constitue une modification du contrat de location. Cette mesure de simplification était limitée initialement aux paiements dus jusqu'au 30 juin 2021. Elle est désormais prolongée jusqu'au 30 juin 2022.

**G. 20/04/2021 – Amendements proposés à IAS 21 pour clarifier le traitement comptable en l'absence de convertibilité**

Les modifications proposées dans l'exposé-sondage ED/2021/4 – *Lack of exchangeability (Proposed amendments to IAS 21)* sont les suivantes :

- Préciser quand une monnaie peut être convertie dans une autre monnaie et quand elle ne peut pas l'être :
  - o Une monnaie peut être convertie lorsque l'entité peut convertir cette monnaie dans la monnaie désirée, même si cela est fait indirectement par l'intermédiaire d'une autre monnaie, de marchés ou de mécanismes de conversion qui créent des droits et des obligations exécutoires sans délai injustifié.
  - o Une monnaie n'est pas convertible dans une autre monnaie si l'entité peut uniquement obtenir un montant négligeable dans l'autre monnaie.
- Préciser comment l'entité détermine le cours de change à appliquer en l'absence de convertibilité :
  - o Lorsqu'une monnaie n'est pas convertible, l'entité estime le cours

uitbrengen van een informatieverzoek om het brede publiek input te vragen over de strategische richting en het algemene evenwicht van zijn toekomstige werkprogramma door een verzoek om informatie te publiceren.

**F. 31/03/2021 – Verlenging van de uitzondering met betrekking tot COVID-19 gerelateerde huurtoezeggingen**

In mei 2020 werd IFRS 16 – *Leaseovereenkomsten* gewijzigd zodanig dat leasingnemers voor COVID-19 gerelateerde huurtoezeggingen niet moeten nagaan of het gaat om een nieuw contract of een aanpassing van het bestaande contract. Deze uitzondering werd initieel toegestaan voor leasebetalingen tot en met 30 juni 2021 en werd op 1 april 2021 verlengd tot en met 30 juni 2022.

**G. 20/04/2021 – Voorstel tot aanpassing van IAS 21 voor situaties waar een gebrek is aan mogelijkheden tot inwisseling**

De wijzigingen voorgesteld in ED/2021/4 – *Lack of exchangeability (Proposed amendments to IAS 21)* zijn de volgende:

- Verduidelijken wanneer een valuta in een andere valuta inwisselbaar is en wanneer niet:
  - o Een valuta is inwisselbaar wanneer een entiteit in staat is die valuta in te wisselen voor de andere valuta, zelfs als dit indirect gebeurt via een derde valuta, via markten of ruilmecanismen die zonder onnodig uitstel afdwingbare rechten en verplichtingen creëren.
  - o Een valuta is niet inwisselbaar in de andere valuta als een entiteit slechts een onbeduidende hoeveelheid van de andere valuta kan verkrijgen.
- Verduidelijken hoe een entiteit de wisselkoers bepaalt die moet worden toegepast wanneer een valuta niet inwisselbaar is:
  - o Wanneer een valuta niet inwisselbaar is, schat een entiteit de wisselkoers



de change qui aurait été appliqué si la monnaie avait été convertible, dans le cadre d'une transaction normale entre des intervenants du marché, et qui donne une image fidèle des conditions économiques qui existent à cette date.

- o L'entité pourrait par ailleurs utiliser un cours de change observable en tant que cours de change estimé s'il répond aux exigences spécifiées ou le premier cours de change qui suit le retour à la convertibilité.
- Obliger la présentation d'informations supplémentaires en l'absence de convertibilité :
  - o En l'absence de convertibilité, l'entité doit fournir des informations qui permettent aux utilisateurs de ses états financiers d'évaluer comment l'absence de convertibilité d'une monnaie impacte, ou devrait impacter, la performance financière, la situation financière et les flux de trésorerie.

#### **H. 30/04/2021 – Proposition de modification de la constitution de l'IFRS Foundation**

L'exposé-sondage ED/2021/5 – *Proposed Targeted Amendments to the IFRS Foundation Constitution to Accommodate an International Sustainability Standards Board to Set IFRS Sustainability Standards* vise à créer un nouveau conseil de normalisation en matière de développement durable sous la supervision de l'IFRS Foundation.

Les modifications suivantes de la constitution sont proposées :

- L'objectif de l'IFRS Foundation serait étendu à l'établissement, dans l'intérêt du public, d'un ensemble unique de normes en matière de développement durable fondées sur des principes clairement définis qui seraient compréhensibles, de grande qualité, exécutoires et acceptées à l'échelle mondiale.

als een koers waartoe de entiteit toegang zou hebben gehad als de valuta inwisselbaar was geweest, die van toepassing zou zijn geweest op een transactie tussen marktdeelnemers, en die een getrouw beeld zou hebben gegeven van de heersende economische omstandigheden.

- o Een entiteit zou ook een waarneembare wisselkoers als geschatte wisselkoers kunnen gebruiken indien deze aan de vermelde vereisten voldoet, of de eerstvolgende wisselkoers nadat de inwisselbaarheid is hersteld.
- Verplichten welke aanvullende informatie moet worden gegeven wanneer een valuta niet inwisselbaar is:
  - o Wanneer een valuta niet inwisselbaar is, vermeldt een entiteit informatie die de gebruikers van haar jaarrekening in staat stelt te beoordelen hoe het gebrek aan inwisselbaarheid van een valuta haar financiële prestaties, financiële positie en kasstromen beïnvloedt, of naar verwachting zal beïnvloeden.

#### **H. 30/04/2021 – Voorstel om de statuten van de IFRS Foundation aan te passen**

ED 2021/5 – *Proposed Targeted Amendments to the IFRS Foundation Constitution to Accommodate an International Sustainability Standards Board to Set IFRS Sustainability Standards* heeft tot doel de oprichting van een nieuw orgaan dat standaarden voor de verslaggeving over duurzaamheid zou opstellen binnen de IFRS Foundation.

Volgende wijzigingen aan de statuten worden voorgesteld:

- Het doel van de IFRS Foundation zou worden uitgebreid met de ontwikkeling, in het algemeen belang, van kwalitatief hoogstaande, begrijpelijke, afdwingbare en wereldwijd aanvaarde duurzaamheidsnormen, gebaseerd op duidelijk geformuleerde beginselen.

- Les administrateurs proposent de nommer le nouveau conseil l'« *International Sustainability Standards Board* (ISSB) ».
- L'ISSB serait normalement composé de 14 membres. Les membres du ISSB seraient nommés par les administrateurs. Une minorité de membres de l'ISSB pourraient être des membres à temps partiel. Les principales qualifications pour devenir membre de l'ISSB seraient la compétence et l'expérience professionnelle pertinente. Le président et le vice-président seraient nommés par les administrateurs parmi les membres à temps plein de l'ISSB.
- Si les amendements proposés sont approuvés, l'IFRS *Foundation* peut dégager les fonds nécessaires à l'établissement de l'ISSB.
- De *trustees* stellen voor om het nieuwe orgaan de "*International Sustainability Standards Board*" (ISSB) te noemen.
- De ISSB zou normaliter uit 14 leden bestaan. De leden van de ISSB worden benoemd door de *trustees*. Een minderheid van de ISSB-leden zou *parttime* lid kunnen zijn. De belangrijkste kwalificaties voor het lidmaatschap van het ISSB zijn vakbekwaamheid en relevante beroepservaring. De voorzitter en de ondervoorzitter wordt door de *trustees* gekozen uit de voltijdse leden van de ISSB.
- Indien de voorgestelde wijzigingen worden goedgekeurd, kan de IFRS *Foundation* de nodige middelen vrijmaken om de ISSB op te richten.

#### **I. 07/05/2021 – Amendements à IAS 12 concernant les contrats de location et les obligations de démantèlement**

Ces amendements concernent la comptabilisation d'impôts différés sur des transactions qui donnent lieu à la fois à la comptabilisation d'actifs d'impôt différé et de passifs d'impôt différé d'une même valeur, ce qui est le cas pour certains contrats de location et pour les obligations de démantèlement.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, l'exemption relative à la comptabilisation initiale prévue dans IAS 12 ne s'applique pas aux transactions qui donnent lieu à la fois à des différences temporelles déductibles et à des différences temporelles imposables lors de la comptabilisation initiale. Par conséquent, des actifs et passifs d'impôt différé d'une même valeur doivent être comptabilisés, notamment pour les contrats de location et les obligations de démantèlement.

Les amendements entrent en vigueur pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023. Une application anticipée est permise.

#### **I. 07/05/2021 – Wijzigingen aan IAS 12 voor leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen**

Deze wijzigingen hebben betrekking op de opname van uitgestelde belastingen in het kader van transacties die bij de eerste verwerking leiden tot een gelijk bedrag aan uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen. Dit is met name het geval bij sommige leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen.

Vanaf 1 januari 2023 is de uitzondering in IAS 12 voor het opnemen van uitgestelde belastingen bij een initiële opname voorzien in IAS 12 niet van toepassing op transacties waarbij de initiële opname leidt tot zowel de opname van een uitgestelde belastingvordering als de opname van een uitgestelde belastingverplichting voor hetzelfde bedrag (leaseovereenkomsten en ontmantelingsverplichtingen).

De wijzigingen zijn van kracht voor jaarlijkse verslagperiodes die op of na 1 januari 2023 aanvangen. Vervroegde toepassing is toegestaan.

**J. 27/05/2021 – Exposé-sondage sur l'énoncé de pratique révisé sur le rapport de gestion**

La proposition de revoir l'énoncé pratique sur le rapport de gestion (*Practice Statement 1 – Management Commentary*) répond à l'importance croissante des rapports sur le caractère durable et les aspects ESG. Ce projet est également lié aux initiatives de l'IFRS Foundation visant à établir un conseil chargé de définir les normes en matière de durabilité (voir ED/2021/5 sur la proposition de modification de la constitution de l'IFRS Foundation, ci-dessus). Les normes publiées par le nouveau conseil de normalisation en matière de développement durable pourraient aider les entités à identifier certaines des informations nécessaires pour se conformer à l'énoncé de pratique révisé.

L'énoncé de pratique n'est pas une norme IFRS, et son application n'est pas obligatoire. Les états financiers peuvent être conformes aux normes IFRS même s'ils ne sont pas accompagnés d'un rapport de gestion ou même s'ils sont accompagnés d'un rapport de gestion qui ne respecte pas l'énoncé de pratique.

**K. 26/07/2021 – Proposition d'informations allégées pour les filiales non cotées**

L'IASB a publié l'exposé-sondage intitulé *Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures*, dont les propositions visent à permettre aux filiales admissibles qui constituent des petites et moyennes entreprises (PME) d'appliquer les normes IFRS, mais avec des obligations d'information allégées.

Certaines filiales communiquent à leur société mère, à des fins de consolidation, des données respectant les obligations des normes IFRS en matière de comptabilisation et d'évaluation. L'application de la norme IFRS pour PME ne constitue pas une solution attrayante pour ces filiales car elle les obligerait à comptabiliser deux

**J. 27/05/2021 – Voorstel om de Praktijkpublicatie over het managementverslag te herzien**

Het voorstel om de praktijkpublicatie over het managementverslag (*Practice Statement 1 – Management Commentary*) te herzien, speelt in op de toename van het belang van de verslaggeving over duurzaamheids- en ESG-aspecten. Dit project is bovendien verbonden met de initiatieven binnen de IFRS- stichting om een orgaan voor het vaststellen van IFRS-duurzaamheidsstandaarden op te richten (zie ook hierboven ED/2021/5 m.b.t. aanpassing van de statuten van de IFRS- Foundation). De door het nieuwe orgaan uitgevaardigde standaarden kunnen de entiteiten helpen bij het identificeren van een deel van de informatie die nodig is om te voldoen aan de vereisten in de herziene praktijkpublicatie.

Een praktijkpublicatie is geen IFRS en de toepassing ervan is niet verplicht. Jaarrekeningen kunnen voldoen aan de IFRS, zelfs indien zij niet vergezeld gaan van een bestuursverslag of zelfs indien het bestuursverslag niet in overeenstemming is met de praktijkpublicatie.

**K. 26/07/2021 – Voorstel van uitzonderingen op de informatieverplichting door niet-beursgenoteerde dochterondernemingen**

De IASB publiceerde ED/2021/7 – *Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures*, op grond waarvan in aanmerking komende dochterondernemingen die kleine en middelgrote entiteiten (KMO's) zijn, de IFRS mogen toepassen, maar met minder informatievereisten.

Sommige dochterondernemingen rapporteren voor consolidatiedoeleinden aan hun moedermaatschappij cijfers die in overeenstemming zijn met de IFRS opname en waarderingsregels. Voor hen is het niet aantrekkelijk om IFRS voor 'KMO's toe te passen, aangezien dit zou betekenen dat zij twee

ensembles distincts d'informations financières. Ces entités préféreraient se soumettre à des obligations d'information moins lourdes, ce qui leur permettrait de réduire leurs coûts sans compromettre la communication des informations nécessaires aux utilisateurs de leurs états financiers.

Les propositions de l'exposé-sondage ED/2021/7 prévoient des obligations d'information allégées qui permettraient aux filiales admissibles d'appliquer, en principe, les exigences des normes IFRS en matière de comptabilisation et d'évaluation et les obligations d'information de la norme IFRS pour PME en apportant des modifications minimales à ces obligations d'information. Les propositions visent les entités qui satisfont les critères suivants :

- a. les entités qui ne sont pas soumises à des obligations de rendre des comptes au public (« *public accountability* ») ;
- b. les filiales d'une société mère ultime ou d'une société mère intermédiaire produisant des états financiers consolidés mis à la disposition du public et qui sont conformes aux normes IFRS.

L'exposé-sondage propose que les entités éligibles puissent choisir d'appliquer la nouvelle norme.

#### **L. 28/07/2021 – Modification proposée à IFRS 17 avec un champ d'application limité**

De nombreuses compagnies d'assurance n'ont pas encore appliqué IFRS 9 – *Instruments financiers* et l'appliqueront pour la première fois au moment où elles appliqueront IFRS 17 – *Contrats d'assurance*. Ces deux normes présentent toutefois des exigences différentes en ce qui concerne la présentation d'informations comparatives au moment de l'application initiale. IFRS 17 exige des sociétés qu'elles présentent les données retraitées d'une période comparative. IFRS 9 permet, mais

reksen financiële informatie zouden moeten bijhouden. In plaats daarvan zouden zij minder zware informatieverplichtingen verwelkomen, aangezien dit de kosten zou verminderen zonder de informatie weg te nemen die de gebruikers van hun jaarrekeningen nodig hebben.

De voorstellen in ED/2021/7 zouden in aanmerking komende dochterondernemingen in principe toestaan de opname- en waarderingsvereisten van de volledige IFRS en de informatievereisten van de IFRS voor KMO's toe te passen, met minimale aanpassing van deze informatievereisten. De voorstellen zijn gericht op entiteiten die

- a. geen publieke verantwoordingsplicht ("*public accountability*") hebben; en
- b. dochterondernemingen zijn van een hoofdmaatschappij of een tussenhoudstermaatschappij die een publiekelijk beschikbare geconsolideerde jaarrekening opstelt die in overeenstemming is met de IFRS.

De toepassing van het nieuwe IFRS-voorstel zou facultatief zijn voor in aanmerking komende dochterondernemingen.

#### **L. 28/07/2021 – Voorstel tot wijziging van IFRS 17 met beperkte draagwijdte**

Veel verzekeringsmaatschappijen hebben IFRS 9 – *Financiële instrumenten* nog niet toegepast en zullen deze standaard voor het eerst toepassen op hetzelfde moment dat zij IFRS 17 – *Verzekeringscontracten* toepassen. De twee standaarden hebben echter verschillende vereisten voor de vergelijkende informatie die bij de eerste toepassing zal worden gepresenteerd. IFRS 17 vereist dat ondernemingen één aangepaste vergelijkende periode presenteren. IFRS 9 vereist geen

n'exige pas le retraitement des données de périodes comparatives, et interdit aux sociétés d'appliquer la norme aux actifs financiers décomptabilisés au cours de la période comparative.

Aux termes de la modification proposée (ED/2021/8), une entité pourrait présenter des informations comparatives à l'égard d'un actif financier comme si les exigences d'IFRS 9 en matière de classification et d'évaluation avaient été appliquées auparavant à cet actif financier.

## Europe

### A. Normes et interprétations adoptées durant la période 01/01/2021 – 30/09/2021

- Amendements à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 et IFRS 16 – *Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 2* (Journal Officiel de l'Union européenne du 14 janvier 2021)
- Amendements à IAS 16 – *Eléments du coût* ; amendements à IAS 37 – *Contrats déficitaires* ; amendements à IFRS 3 – *Références au Cadre* ; Améliorations annuelles aux IFRS (Cycle 2018-2020) (Journal Officiel de l'Union européenne du 2 juillet 2021)
- Amendements à IFRS 16 – *Allègements de loyer liés au COVID-19 au-delà du 30 juin 2021* (Journal Officiel de l'Union européenne du 31 août 2021)

L'aperçu le plus récent est disponible sur le site suivant : <http://www.efrag.org/Endorsement>

## European Securities and Markets Authority (ESMA)

### A. 31/03/2021 – Rapport sur l'application des normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12

L'ESMA a publié un rapport qui analyse l'application des dispositions des normes IFRS 10 – *États financiers consolidés*, et IFRS 11 – *Partenariats* et IFRS 12 – *Informations à fournir*

aanpassing van vergelijkende perioden, en verbiedt ondernemingen IFRS 9 toe te passen op financiële activa die in de vergelijkende periode niet langer worden opgenomen.

Op grond van de voorgestelde wijziging (ED/2021/8) zou het een entiteit zijn toegestaan vergelijkende informatie over een financieel actief te presenteren alsof de classificatie- en waarderingsvereisten van IFRS 9 eerder op dat financieel actief waren toegepast.

## Europa

### A. Standaarden en interpretaties die in de periode 01/01/2021 – 30/09/2021 werden goedgekeurd

- Wijzigingen in IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 – *Rentebenchmarkhervorming – Fase 2* (Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen van 14 januari 2021)
- Wijzigingen in IAS 16 – *Samenstelling van de kostprijs*; wijzigingen in IAS 37: *verlieslatende contracten*; wijzigingen in IFRS 3 – *Referenties naar het Raamwerk* en Jaarlijkse verbeteringen in IFRS (cyclus 2018-2020) (Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen van 2 juli 2021)
- Wijziging in IFRS 16 – *Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021* (Publicatieblad van de Europese Gemeenschappen van 31 augustus 2021)

Het meest recente overzicht vindt U op volgende website: <http://www.efrag.org/Endorsement>

## European Securities and Markets Authority (ESMA)

### A. 31/03/2021 – Rapport over de toepassing van IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 in de EU

ESMA heeft een verslag gepubliceerd over de toepassing van de vereisten van IFRS 10 – *Geconsolideerde jaarrekeningen*, IFRS 11 – *Gezamenlijke overeenkomsten* en IFRS 12 –

*sur les intérêts détenus dans d'autres entités par les émetteurs européens.*

L'analyse s'appuie sur l'examen des comptes annuels 2017, 2018 et 2019 d'un échantillon d'émetteurs européens et sur les éléments probants issus des activités de supervision et de mise en application entreprises par les autorités de contrôle européennes sur les états financiers relatifs aux exercices compris entre 2014 et 2020.

Le rapport a été soumis à l'IASB dans le cadre de la réponse de l'ESMA à l'examen post-implémentation que l'IASB mène actuellement concernant ces trois normes.

Globalement, les résultats montrent que les dispositions des normes ont généralement été bien appliquées dans les états financiers des émetteurs de l'échantillon. Toutefois, l'ESMA estime qu'il est possible d'améliorer le niveau de conformité, de comparabilité et de transparence dans l'application des dispositions. En outre, l'ESMA note que certains aspects des IFRS peuvent être améliorés pour apporter plus de clarté dans les domaines où l'incertitude dans la pratique existe encore.

Le rapport complet est disponible sur le site internet de l'ESMA :

[https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-67-716\\_report\\_on\\_ifrs\\_10-11-12.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-67-716_report_on_ifrs_10-11-12.pdf)

#### **B. 06/04/2021 – rapport sur les activités et constatations des autorités de marché nationales**

Les autorités européennes ont examiné en 2020 les états financiers d'environ 729 entités cotées en bourse, ce qui représente un taux d'examen moyen de 17% de tous les émetteurs IFRS dont les titres sont cotés sur un marché réglementé européen. Ces examens ont donné lieu à 265

*Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten door Europese emittenten.*

De analyse is gebaseerd op de jaarrekeningen over 2017, 2018 en 2019 van een steekproef van Europese emittenten en op toezicht- en handhavingsactiviteiten van Europese marktautoriteiten in de periode 2014-2020.

Het verslag is bij de IASB ingediend als reactie van de ESMA op de postimplementatiebeoordeling van de drie standaarden door de IASB.

Over het algemeen blijkt uit de resultaten dat de vereisten van de standaarden over het algemeen goed zijn toegepast in de jaarrekeningen van de uitgevende instellingen in de steekproef. ESMA is echter van mening dat het mogelijk is om het niveau van naleving, vergelijkbaarheid en transparantie bij de toepassing van de vereisten te verbeteren. Daarnaast merkt de ESMA op dat sommige aspecten van IFRS kunnen worden verbeterd om meer duidelijkheid te scheppen op gebieden waar in de praktijk nog onzekerheid bestaat.

Het volledige verslag vindt u op de website van de ESMA:

[https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-67-716\\_report\\_on\\_ifrs\\_10-11-12.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-67-716_report_on_ifrs_10-11-12.pdf)

#### **B. 06/04/2021 – Rapport over de activiteiten en bevindingen van de nationale marktautoriteiten**

Europese marktautoriteiten onderzochten in 2020 de jaarrekeningen van ongeveer 729 beursgenoteerde entiteiten. Dit betekent ongeveer 17% van alle IFRS-emittenten waarvan de effecten op een Europese gereguleerde markt zijn genoteerd. Deze analyses hebben

mesures correctives prises pour remédier à des écarts importants par rapport aux IFRS.

Les autorités de marché ont également évalué les informations non financières liées à l'ESG (*environmental, social and governance*) pour 737 émetteurs, ce qui a donné lieu à 39 mesures correctives.

En outre, 611 rapports de gestion ont été examinés pour évaluer la conformité aux directives de l'ESMA sur les mesures de performance alternatives, couvrant environ 14% de tous les émetteurs IFRS cotés en Europe, contre lesquels 93 mesures correctives ont été prises.

Le rapport complet est disponible sur le lien suivant :

[https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1101\\_enforcers\\_2020\\_activity\\_report.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1101_enforcers_2020_activity_report.pdf)

### **C. 12/07/2021 – ESMA met à jour le manuel ESEF**

L'ESMA a publié une mise à jour de son manuel de déclaration au format électronique unique européen (ESEF). Ce manuel s'adresse à tous les acteurs du marché impliqués dans la mise en œuvre des exigences définies dans le règlement ESEF.

La mise à jour 2021 est disponible dans une version nettoyée et une version avec des modifications sur les liens suivants :

- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254\\_esef\\_reporting\\_manual.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254_esef_reporting_manual.pdf)
- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254\\_esef\\_reporting\\_manual\\_track\\_changes.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254_esef_reporting_manual_track_changes.pdf)

geleid tot 265 acties die werden ondernomen om materiële afwijkingen van IFRS te corrigeren.

De marktautoriteiten hebben ook de niet-financiële informatie met betrekking tot milieu, maatschappij en goed bestuur (*environmental, social and governance (ESG)*) van 737 emittenten beoordeeld, wat resulteerde in 39 correctieve maatregelen.

Daarnaast werden de ESMA-richtlijnen voor alternatieve prestatie maatstaven (APM) getoetst in 611 jaarverslagen, ongeveer 14% van de Europese IFRS emittenten in Europa. Deze analyses hebben geleid tot 93 correctieve maatregelen.

Het volledige document vindt u op de volgende link:

[https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1101\\_enforcers\\_2020\\_activity\\_report.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1101_enforcers_2020_activity_report.pdf)

### **C. 12/07/2021 – ESMA Actualiseert de ESEF Manual**

ESMA heeft een geactualiseerde versie van haar *European Single Electronic Format (ESEF) Reporting Manual* gepubliceerd. De handleiding is bedoeld voor alle marktdeelnemers die betrokken zijn bij de implementatie van de vereisten die in de ESEF-verordening zijn vastgelegd.

De update voor 2021 is beschikbaar in een *clean*-versie en een versie met *track changes* op volgende websites:

- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254\\_esef\\_reporting\\_manual.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254_esef_reporting_manual.pdf)
- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254\\_esef\\_reporting\\_manual\\_track\\_changes.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-60-254_esef_reporting_manual_track_changes.pdf)

#### D. 16/07/2021 ESMA publie des décisions prises par les autorités de marché

L'ESMA a publié le 25<sup>ème</sup> extrait de sa base de données reprenant certaines décisions prises par les autorités nationales européennes quant à l'application du référentiel IFRS. Les sujets abordés couvrent la période de novembre 2019 à juillet 2020.

La publication de ces décisions vise à informer les participants du marché sur les traitements comptables que les autorités nationales considèrent comme étant conformes aux principes IFRS. Selon l'ESMA, la publication de ces décisions contribue à l'application cohérente des IFRS à travers l'Europe.

#### D. 16/07/2021 – ESMA publiceert beslissingen van marktautoriteiten

De Europese beursregulator (ESMA) heeft voor de 25<sup>ste</sup> keer een aantal beslissingen van nationale marktautoriteiten uit haar confidentiële databank gepubliceerd. Het gaat over de beslissingen die werden genomen in de periode november 2019 tot juli 2020.

De publicatie van deze beslissingen heeft tot doel marktdeelnemers te informeren over grondslagen die volgens de Europese regelgevers in overeenstemming zijn met IFRS. Volgens ESMA bevordert de publicatie van deze beslissingen samen met de reden voor deze beslissingen de consistente toepassing van IFRS binnen Europa.

Normes	Sujet
IFRS 9 – <i>Instruments financiers</i>	Evaluation des pertes de crédits attendues
IFRS 9 – <i>Instruments financiers</i>	Evaluation d'actifs financiers acquis qui ont subi une dépréciation
IFRS 9 – <i>Instruments financiers</i>	Informations sur les effets des variations du risque de crédit lié aux passifs financiers désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultats
IFRS 9 – <i>Instruments financiers</i>	Dépréciation de créances de location-financement
IFRS 7 – <i>Instruments financiers : informations à fournir</i>	Comptabilisation de contrats de location lors de la première application d'IFRS 16
IFRS 16 – <i>Contrats de location</i>	Amortissements des actifs loués et des frais de démantèlement
IAS 1 – <i>Présentation des états financiers</i>	Présentation des coûts liés au COVID-19
IAS 1 – <i>Présentation des états financiers</i>	Présentation des passifs courants/non-courants dans l'état de la situation financière
IAS 34 – <i>Informations financière intermédiaire</i>	
IAS 1 – <i>Présentation des états financiers</i>	Informations à fournir sur les risques financiers
IFRS 7 – <i>Instruments financiers: informations à fournir</i>	
IAS 7 – <i>Tableau de flux de trésorerie</i>	Réconciliation de la dette nette

Le rapport complet est disponible sur le lien suivant :

- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1192\\_25th\\_extract\\_from\\_the\\_eecs\\_database\\_of\\_enforcement.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1192_25th_extract_from_the_eecs_database_of_enforcement.pdf)



<b>Standaard</b>	<b>Onderwerp</b>
IFRS 9 – <i>Financiële instrumenten</i>	Waardering van verwachte kredietverliezen
IFRS 9 – <i>Financiële instrumenten</i>	Waardering van aangekochte financiële activa die een waardevermindering hebben ondergaan
IFRS 9 – <i>Financiële instrumenten</i>	Informatieverschaffing over de impact van de wijziging in het kredietrisico van financiële verplichtingen die worden verwerkt tegen reële waarde via de winst- en verliesrekening
IFRS 9 – <i>Financiële instrumenten</i>	Bijzondere waardeverminderingsverliezen van financiële leasevorderingen
IFRS 7 – <i>Financiële instrumenten: Informatieverschaffing</i>	
IFRS 16 - <i>Leaseovereenkomsten</i>	Opname van een leaseovereenkomst bij de eerste toepassing van IFRS 16
IFRS 16 - <i>Leaseovereenkomsten</i>	Afschrijving van geleasede activa en ontmantelingskosten
IAS 1 – <i>Presentatie van de jaarrekening</i>	Presentatie van kosten in verband met COVID-19
IAS 1 – <i>Presentatie van de jaarrekening</i>	Presentatie van kortlopende/langlopende verplichtingen in het overzicht van de financiële positie
IAS 34 – <i>Tussentijdse financiële rapportering</i>	
IAS 1 – <i>Presentatie van de jaarrekening</i>	
IFRS 7 – <i>Financiële instrumenten: Informatieverschaffing</i>	Informatieverschaffing over financiële risico's
IAS 7 – <i>Kasstroomoverzicht</i>	Aansluiting van de nettoschuld

Het volledige document vindt u op de volgende link:

- [https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1192\\_25th\\_extract\\_from\\_the\\_eecs\\_database\\_of\\_enforcement.pdf](https://www.esma.europa.eu/sites/default/files/library/esma32-63-1192_25th_extract_from_the_eecs_database_of_enforcement.pdf)

## Mot du Rédacteur en chef

### UNE FUTURE NORME INTERNATIONALE POUR L'AUDIT DES ENTITÉS MOINS COMPLEXES : UN PAS DANS LA BONNE DIRECTION

#### Woord van de hoofredacteur

### EEN TOEKOMSTIGE INTERNATIONALE STANDAARD VOOR DE CONTROLE VAN MINDER COMPLEXE ENTITEITEN: EEN STAP IN DE GOEDE RICHTING

L'*International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) a publié un projet de nouvelle norme pour les audits des états financiers des « entités moins complexes ». Une consultation publique est ouverte jusqu'au 31 janvier 2022. La manière d'y répondre est très simple: rendez-vous sur le site internet de l'IAASB, cliquez sur l'exposé-sondage, et appuyez sur le bouton « soumettre un commentaire ».

L'initiative d'une telle norme vise à répondre à la question longtemps entendue : l'application des normes internationales d'audit (ISA) actuelles, malgré leur adaptabilité proclamée, est-elle vraiment proportionnée aux besoins d'audit des états financiers des plus petites entités, ou conduisent-elles plutôt à les « sur-auditer » ?

#### Quelques aspects du projet de nouvelle norme

Le projet de nouvelle norme est censé constituer une norme autonome, ne devant être complétée par aucune autre norme ISA particulière. Le choix est simple : la norme sera à prendre ou à laisser selon le choix de l'auditeur dans les limites de ce que la norme et les législateurs nationaux permettront.

De *International Auditing and Assurance Standards Board* (IAASB) heeft een ontwerp van nieuwe standaard voor de controles van financiële overzichten van "minder complexe entiteiten" gepubliceerd. De openbare raadpleging hierover loopt tot 31 januari 2022. U kunt uw reactie eenvoudigweg als volgt indienen: ga naar de website van de IAASB, klik op de *Exposure Draft* en vervolgens op de knop "Submit Comment".

Het initiatief voor een dergelijke standaard is bedoeld om een antwoord te geven op de reeds lang bestaande vraag of de toepassing van de huidige internationale controlestandaarden (ISA's), ondanks hun aangekondigd aanpassingsvermogen, echt evenredig is met de behoeften van controle van de financiële overzichten van de kleinste entiteiten, dan wel of deze ISA's veeleer leiden tot een "overcontrole".

#### Enkele aspecten van het ontwerp van nieuwe standaard

Het ontwerp van nieuwe standaard is bedoeld als een op zichzelf staande standaard en mag niet worden aangevuld met een andere specifieke ISA. De keuze is eenvoudig: de standaard zal worden toegepast of niet, volgens de keuze van de auditor binnen de toegestane grenzen van de standaard en de nationale wetgevers.

Le projet de nouvelle norme est donc censé être applicable aux véritables « entités moins complexes ». Ainsi, si son texte n'est pas modifié, la norme ne pourra pas être appliquée, entre autres, à une entité cotée et/ou au sein d'une juridiction qui en interdit l'utilisation et/ou à une entité présentant des caractéristiques d'intérêt public et/ou aux audits de groupe. A noter que la structure des relations de l'entité par rapport à ses actionnaires, de sa gouvernance, etc. peut également exclure une entité de la famille des « entités moins complexes ».

Bien entendu, le projet de nouvelle norme adopte l'approche d'audit universellement acceptée, basée sur une identification et une évaluation sérieuses des risques que les états financiers comportent des anomalies significatives.

### **Certaines questions de principe se posent**

Un peu partout dans le monde, des doutes ont déjà été émis quant à l'exclusion des audits de groupe de l'application de la future norme. Car si toutes les entités consolidées sont des « entités moins complexes », pourquoi l'audit des comptes du groupe serait-il automatiquement considéré comme complexe ?

Selon la compréhension que beaucoup ont du projet de nouvelle norme, elle ne sera par ailleurs pas applicable lorsqu'il existe de fortes incertitudes dans les estimations comptables, liées à l'utilisation de modélisations complexes. Mais dans quelle mesure cela signifierait-il que l'audit d'états financiers établis selon le référentiel IFRS devrait nécessairement être mis en œuvre avec les normes ISA complètes ? En effet, les états financiers IFRS intègrent souvent des modélisations complexes d'estimations de la juste valeur, etc.

Plus largement, certains craignent que le nouveau projet de norme ne conduise à une division de l'activité d'audit en deux niveaux :

Het ontwerp van nieuwe standaard is derhalve bedoeld om te worden toegepast op echte "minder complexe entiteiten". Dus indien de tekst niet wordt gewijzigd, kan de standaard niet worden toegepast op, onder meer, een genoteerde entiteit en/of in een rechtsgebied dat de toepassing ervan verbiedt en/of op een entiteit met kenmerken van een organisatie van openbaar belang en/of op groepscontroles. Merk op dat de structuur van de relaties van de entiteit met haar aandeelhouders, haar bestuur, enz. ook een entiteit kan uitsluiten van de familie van "minder complexe entiteiten".

Uiteraard volgt het ontwerp van nieuwe standaard de algemeen aanvaarde controleaanpak, gebaseerd op een zorgvuldige identificatie en inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten.

### **Bepaalde gestelde principiële vragen**

Vrijwel overal ter wereld zijn er al twijfels geuit over het uitsluiten van groepscontroles van de toepassing van de toekomstige standaard. Want als alle geconsolideerde entiteiten "minder complexe entiteiten" zijn, waarom zou de controle van de jaarrekening van de groep dan automatisch als complex worden beschouwd?

Volgens het begrip dat velen van het ontwerp van nieuwe standaard hebben, zal deze standaard ook niet van toepassing zijn wanneer er significante onzekerheden zijn in de schattingen, die verband houden met het gebruik van complexe modelleringen. Maar in hoeverre zou dit betekenen dat de controle van financiële overzichten opgesteld overeenkomstig de IFRS noodzakelijkerwijs zou moeten worden uitgevoerd met toepassing van de volledige ISA's? IFRS financiële overzichten bevatten immers vaak complexe modelleringen van schattingen van de reële waarde, enz.

Meer in het algemeen vrezen sommigen dat het nieuwe ontwerp van standaard zal leiden tot een opsplitsing van de controleactiviteit in twee

le premier niveau, composé principalement de quelques grands acteurs de l'audit, avec une licence générale pour auditer toute entité, et un deuxième niveau, limité aux audits des « entités moins complexes » etc.

Quant au contexte belge, s'y pose une question particulière. En effet, à côté de la profession de réviseur d'entreprises, lequel est censé consacrer son activité principalement à des missions d'audit et d'assurance, le législateur a organisé la profession d'expert-comptable certifié, lequel peut effectuer certaines missions d'audit et d'assurance hors principalement celles réservées au commissaire. La possibilité, demain, d'effectuer des missions d'audit « d'entités moins complexes » conformément à une norme internationale d'audit qui n'implique pas la capacité à effectuer un audit conforme à l'ensemble des normes internationales d'audit (ISA), ouvrira-t-elle la porte à ce que la mission de commissaire puisse être confiée à des experts-comptables (certifiés) lorsqu'il s'agit de petites et moyennes entreprises ? Assurément pas, pour ce qui est des comptes annuels des sociétés qui, en vertu du droit européen, doivent nommer un « contrôleur légal des comptes » : celui-ci devra continuer à être un réviseur d'entreprises, qui en Belgique est seul à répondre aux critères européens pour exercer la fonction, notamment en termes de formation et de supervision publique. Par ailleurs, aucun législateur dans l'Union ne peut organiser un contrôle des comptes d'entités hors champ du droit européen (sociétés sous les seuils européens, associations, etc.) qui ne serait pas conforme aux exigences, notamment en termes de formation et de supervision publique, fixées par la directive 2006/43 : ce serait porter atteinte à l'effet utile du droit européen, qui postule que tout contrôle légal des comptes en Europe, que ce soit d'entités obligatoirement assujetties à celui-ci ou non, soit pleinement conforme aux exigences de la directive.

niveaus: het eerste niveau, dat hoofdzakelijk bestaat uit enkele grote controleactoren, met een algemene vergunning om elke entiteit te controleren, en een tweede niveau, dat beperkt is tot controles van "minder complexe entiteiten" enz.

Wat de Belgische context betreft, rijst een specifieke vraag. In feite heeft de wetgever naast het beroep van bedrijfsrevisor, die zijn activiteit hoofdzakelijk moet wijden aan controle- en *assurance*-opdrachten, het beroep van gecertificeerd accountant georganiseerd, die bepaalde controle- en *assurance*-opdrachten kan verrichten buiten die welke hoofdzakelijk zijn voorbehouden aan de commissaris. Zal de mogelijkheid om in de toekomst controleopdrachten bij "minder complexe entiteiten" uit te voeren overeenkomstig een internationale controlestandaard die niet de mogelijkheid inhoudt om een controle uit te voeren overeenkomstig alle internationale controlestandaarden (ISA's), de deuropen en voor het toevertrouwen van de commissarisopdracht aan (gecertificeerde) accountants in het geval van kleine en middelgrote ondernemingen? Zeker niet wat betreft de jaarrekening van vennootschappen die, krachtens het Europees recht, een "wettelijke auditor" moeten benoemen: deze auditor zal nog steeds een bedrijfsrevisor moeten zijn, die in België als enige voldoet aan de Europese criteria voor de uitoefening van de functie, meer bepaald op het vlak van vorming en publiek toezicht. Bovendien kan geen enkele wetgever in de Unie een controle van de jaarrekening van entiteiten die vallen buiten het toepassingsgebied van het Europees recht (vennootschappen onder de Europese drempels, verenigingen, enz.), organiseren die niet zou voldoen aan de vereisten van Richtlijn 2006/43, meer bepaald op het vlak van vorming en publiek toezicht. Dit zou immers afbreuk doen aan het nuttige effect van het Europees recht, dat stelt dat elke wettelijke jaarrekeningcontrole in Europa – ongeacht of het entiteiten betreft die hieraan verplicht onderworpen zijn of niet – volledig aan de richtlijnvereisten moet voldoen.

## Conclusion

L'initiative de l'IAASB de proposer une norme pour l'audit des « entités moins complexes » répond à une demande justifiée des petites et moyennes entreprises dans le monde, en quête d'une fiabilisation de leurs informations financières (et probablement demain non financières), sans que ne leur soient imposés la charge et le coût d'un audit réalisé selon des normes conçues, d'abord ou aussi, pour de très grandes entreprises souvent cotées, utilisant le cas échéant des instruments financiers complexes.

Il n'en demeure pas moins que la future norme pour l'audit des « entités moins complexes » doit être calibrée, dès le départ, pour répondre adéquatement à la demande sociale, qui est non seulement d'alléger le coût des audits des petites et moyennes entreprises, mais sans réduire pour autant la crédibilité de l'attestation qu'elles recevront en vertu de la future norme. A cet égard, il est capital de promouvoir la reconnaissance du métier de contrôleur légal des comptes, et donc, en Belgique, l'attractivité de la profession de réviseur d'entreprises.

Prof. Dr. Michel DE WOLF (UCLouvain et ULiège),  
Président honoraire de l'Institut des réviseurs d'entreprises,  
Doyen honoraire de la Louvain School of Management.



## Conclusie

Het initiatief van de IAASB om een standaard voor de controle van "minder complexe entiteiten" voor te stellen, komt tegemoet aan een gerechtvaardigd verzoek van kleine en middelgrote ondernemingen over de hele wereld, die hun financiële (en in de toekomst waarschijnlijk ook niet-financiële) informatie betrouwbaarder willen maken zonder te moeten opdraaien voor de last en de kosten van een controle die wordt uitgevoerd overeenkomstig standaarden die in eerste instantie of mede zijn ontworpen voor zeer grote ondernemingen, die vaak genoteerd zijn en, in voorkomend geval, complexe financiële instrumenten toepassen.

Niettemin dient de toekomstige standaard voor de controle van "minder complexe entiteiten" vanaf het begin te worden gekalibreerd om op passende wijze te voldoen aan de maatschappelijke vraag om de kosten van controles van kleine en middelgrote ondernemingen te verlagen zonder afbreuk te doen aan de geloofwaardigheid van de verklaring die zij krachtens de toekomstige standaard zullen ontvangen. In dit verband is het essentieel om de erkenning van het beroep van wettelijke auditor, en dus, in België, de aantrekkelijkheid van het beroep van bedrijfsrevisor, te bevorderen.

Prof. Dr. Michel DE WOLF (UCLouvain en ULiège),  
Erevoorzitter van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren,  
Eredocent van de *Louvain School of Management*.

**Votre avis nous intéresse : n'hésitez pas à nous faire part de vos suggestions à l'adresse [info@icci.be](mailto:info@icci.be).**

**Uw advies interesseert ons: aarzel niet ons uw suggesties mee te delen op het adres [info@icci.be](mailto:info@icci.be).**