



strada lex

Activering van het boek online

Identificatiecode

Indien u abonnee bent van Strada lex www.stradalex.com, Strada lex Luxembourg www.stradalex.lu of Strada lex Europe www.stradalex.eu kunt u gratis, met behulp van bovenstaande identificatiecode, toegang krijgen tot de elektronische versie van voorliggend boek*.

Mocht u moeilijkheden ondervinden bij het activeren gelieve dan contact op te nemen met onze helpdesk: **tel. : +32(0)2 548 07 20 • fax : +32(0)2 548 07 22 • info@stradalex.com**. U dient een aankoopbewijs van het boek voor te kunnen leggen.

De identificatiecode kan slechts éénmaal door één enkele gebruiker, geïdentificeerd als abonnee van Strada lex, geactiveerd worden. Eenmaal geactiveerd, kan het boek geraadpleegd worden binnen de modaliteiten van uw abonnement op Strada lex.

U bent nog geen abonnee op één van onze databanken en u wenst hierover meer informatie te ontvangen of een presentatie van één van onze vertegenwoordigers? Neem dan snel contact op via het e-mailadres info@stradalex.com.

**Onder voorbehoud van beschikbaarheid in één van de vermelde databanken. Ga naar www.larcier.com om na te gaan in welke databank(en) deze monografie toegankelijk is.*

HYPOTHECAIRE PUBLICITEIT

Hypothecaire publiciteit

Maarten DE CLERCQ

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Hypothecaire publiciteit
Maarten De Clercq

© 2021 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1223-3
D/2021/7849/149
NUR 826
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsignngraphics.be
Omslagbeeld: Quinten Metsys, Portrait of a Man (ca. 1510-1520) – © Scottish National Gallery

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

Opgedragen aan mijn ouders

VOORWOORD

Hypothecaire publiciteit is een onderwerp dat zeer actueel is.

De afschaffing van het ambt van hypotheekbewaarder en de modernisering van de hypotheekkantoren, thans de kantoren van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD), is een feit. De applicatie SSH, Self Service Hypotheken, zorgt sinds kort voor een volledige digitalisering van het proces van aanvraag en aflevering van de hypothecaire getuigschriften, inclusief het geautomatiseerd aanvullend hypothecair getuigschrift “Refresh”, dat de dode hoek moet herleiden tot het minimum. Dit komt de rechtszekerheid onmiskenbaar ten goede.

Anderzijds zorgt het nieuwe Boek 3 “Goederen” van het Burgerlijk Wetboek voor een aantal verduidelijkingen inzake hypothecaire publiciteit door een aantal bepalingen uit de Hypotheekwet in ons Burgerlijk Wetboek te integreren en waar nodig aanpassingen aan te brengen, onder meer inzake de verplicht over te schrijven akten, wat de rechtszekerheid evenzeer ten goede komt.

Het cassatiearrest van 22 januari 2021 loopt parallel met deze ontwikkelingen en geeft nieuwe perspectieven inzake het rechtmatige vertrouwen in de hypotheekregisters door te oordelen dat het tenietgaan van een titel geen afbreuk doet aan de rechten die een derde verkreeg van een persoon wiens titel was overgeschreven, wanneer de derde het gewettigd vertrouwen mocht hebben dat hij met de ware gerechtigde heeft gehandeld. De negatieve werking van de hypotheekregisters is hierdoor zonder twijfel getemperd.

De auteur analyseert nauwkeuring deze evoluties en ontrafelt de nieuwigheden die op 1 september 2021 in werking zijn getreden met het nieuwe goederenrecht. De notarissen en hun medewerkers zullen hier snel vertrouwd mee moeten geraken, terwijl rechtspraak en rechtsleer ook hun werk zullen doen.

Na hoofdstuk I, met als titel “Overschrijving van akten en vonnissen”, waar naast de bepalingen uit Boek 3 BW (voorheen bepalingen uit de Hypotheekwet) ook de bijzondere wetgeving besproken wordt, komt in hoofdstuk II de overschrijving van de onroerende voorrechten aan bod.

Hoofdstuk III handelt over beslag op onroerend goed, terwijl de kantmelding het voorwerp uitmaakt van hoofdstuk IV.

Hoofdstuk V is gewijd aan de doorhaling van bezwarende overschrijvingen, waaraan de laatste jaren ook veel is gewijzigd. Het notarieel getuigschrift en de al dan niet verkorte rangregeling helpen de notaris vooruit om bij zuiverende ver-

kopen, en dat zijn nu omzeggens alle door de rechter gemachtigde of bevolen verkopen van onroerend goed, de gewenste doorhalingen te verkrijgen. Wat een verschil met de soms delicate besprekingen met de hypotheekbewaarders van weleer.

Het handboek rondt af met hoofdstuk VI over de werking van het AAPD-kantoor. Dat is in niets meer te vergelijken met de situatie van enkele jaren geleden, toen de titel van hypotheekbewaarder nog werd toegekend aan gewaardeerde ambtenaren van het bestuur der registratie als mooie *fin de carrière*.

Met dit handboek geeft de auteur blijk van een grondige kennis van de materie, de nuances en details, de laatste wetswijzigingen en de evoluties in rechtspraak en rechtsleer. Hij past ze toe in concrete situaties en gaat geen enkele vraag uit de weg.

Dit handboek mag in geen enkele notarisbibliotheek ontbreken. Het zal er, zeker met de inwerkingtreding van Boek 3 “Goederen” in ons Burgerlijk Wetboek, regelmatig geconsulteerd worden door menig notaris en notarieel medewerker die een oplossing zoeken voor hun vraag.

Dirk MICHELS
Notaris te Aarschot
Gastdocent KU Leuven

DANKWOORD

Bij de totstandkoming van dit boek heb ik de onvoorwaardelijke steun gekregen van de immer geduldige en uiterst beminnelijke Kris MOEREMANS. Ik ben hem grote dankbaarheid verschuldigd, net als de mensen in mijn omgeving die vaak ook veel geduld voor mij aan de dag hebben gelegd.

Ook erkentelijkheid voor zijn opvolgster, Ruth DEPRAETERE, voor het verder opvolgen van dit werk.

Mijn stagemester en voorbeeld, Dirk MICHIELS, dank ik voor het nalezen en zijn opbouwende kritiek.

Maarten DE CLERCQ

Notaris

1 augustus 2020

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	vii
<i>Dankwoord</i>	ix
Algemeen	1
Hoofdstuk I.	
Overschrijving van akten en vonnissen	3
I. Systematiek van de hypothecaire publiciteit.....	3
A. Doel van de hypothecaire publiciteit.....	3
B. Kenmerken van de hypothecaire publiciteit.....	4
1. Persoonsgebonden systeem.....	4
2. Systeem beperkt tot tegenwerpelijkheid.....	4
3. Exclusief systeem.....	5
4. Modern geautomatiseerd systeem.....	5
C. Medewerking aan de overschrijving behoort tot de leveringsplicht ..	6
II. Akten onderworpen aan overschrijving op grond van artikel	
3.30 BW.....	7
A. Algemene principes.....	7
1. Vorm van de akten bedoeld in artikel 3.30 BW (voorheen	
art. 1 Hyp.W.).....	7
2. Akten onder opschortende of ontbindende voorwaarde.....	7
3. De overschrijving van een overdracht door een feit?.....	9
4. Overdracht krachtens de wet.....	10
B. Akten betreffende onroerende zakelijke rechten.....	11
C. Akten tot overdracht van onroerende zakelijke rechten.....	12
1. De schenking.....	12
2. De verkoop.....	14
3. De ruil.....	19
4. Vennootschappen.....	19
a. Inbreng van een onroerend goed in een vennootschap.....	19
b. Fusie of splitsing van een vennootschap (art. 12:14 WVV).....	19
c. Inbreng van een bedrijfstak of algemeenheid in een	
vennootschap.....	20
d. Ontbinding van de vennootschap.....	20

5.	Huwelijkscontract en wijziging van het huwelijksvermogensstelsel	20
6.	Akten van dading	21
7.	Akten met betrekking tot mede-eigendom.	22
8.	Akten van inbetalinggeving	23
9.	Akten houdende overdracht van een onroerend vorderingsrecht.	24
D.	Akten tot vaststelling van onroerende zakelijke rechten	24
1.	Akten van verdeling	24
2.	Akten van veiling	25
3.	Akten van bevestiging	25
E.	Akten van vestiging van onroerende zakelijke rechten	25
1.	Vestiging van vruchtgebruik, erfpacht en opstal.	25
2.	Erfdienstbaarheden	26
3.	Akten houdende beding van aanwas.	29
F.	Akten van afstand van onroerende zakelijke rechten	30
G.	Huurovereenkomsten	30
1.	Algemeen	30
2.	Overschrijving van een huurovereenkomst	31
a.	Tegenwerpelijkheid van een huurovereenkomst aan de verwerver – Algemeen	31
b.	Verplichting tot overschrijving van huurovereenkomsten voor langer dan negen jaar.	33
3.	Overschrijving van een kwijting voor meer dan drie jaar huur	34
H.	Akten van erfopvolging waarbij wordt vastgesteld dat een persoon een onroerend zakelijk recht heeft verkregen ter zake des doods	34
1.	Naar een verplichte overschrijving door de invoering van Boek 3 BW	34
2.	Akte van erfopvolging	36
a.	Vorm	36
b.	Inhoud.	36
i.	De erfgerechtigden.	36
ii.	De erfflater	37
iii.	De devolutie	38
iv.	Het onroerend zakelijk recht	38
III.	In kracht van gewijsde gegane vonnissen en arresten die gelden als overeenkomst of als titel	39
A.	Algemeen	39
B.	In kracht van gewijsde gegane vonnissen en arresten	40
C.	Over te schrijven vonnissen en arresten.	41
D.	Toepassingen.	42

1.	De bijzondere verbeurdverklaring (art. 42 e.v. Sw.)	42
2.	De Wet op de Kleine Nalatenschappen	44
IV.	Overschrijvingen op het AAPD-kantoor op grond van bijzondere wetgeving	46
A.	Niet-vatbaarheid voor beslag van de gezinswoning van de zelfstandige	46
1.	Algemeen	46
2.	Vereiste van notariële akte	47
3.	Partijen bij de akte	47
4.	Voorwerp van de akte van onbeslagbaarheid	50
5.	Inhoud van de akte	52
6.	Overschrijving op het AAPD-kantoor	54
B.	Overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven (art. 3.75 BW)	55
C.	De afpaling	57
D.	De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening	57
1.	Overschrijving van de verkavelingsakte en van de wijzigende verkavelingsakte	57
2.	Publiciteit aangaande stedenbouwkundige misdrijven	59
E.	Het Onroerenderfgoeddecreet	60
1.	Besluit tot bestuursdwang	60
2.	Akte van minnelijke schikking	61
F.	De echtscheiding door onderlinge toestemming	62
V.	Rechtsgevolgen van de overschrijving	65
A.	Tegenwerpelijkheid	65
1.	Algemeen	65
2.	Interne geldigheid – Invoering van de vertrouwensleer	67
3.	Rechtspositie van de eerste verkrijger wiens titel niet (tijdig) werd overgeschreven	71
a.	Rechtspositie van de oorspronkelijke vervreemder	72
b.	Positie van de partijen, de notaris en de AAPD bij dubbele verkoop	73
c.	Alternatieven	79
4.	Bijzonder regime inzake de overschrijving van de akte van erfopvolging	81
B.	De derde te goeder trouw	81
1.	Het begrip ‘derde’ in artikel 3.30 BW – Algemeen	82
a.	Derde versus partij	82
b.	Bijkomende vereisten voor het begrip ‘derde’ – Concurrent recht	83
2.	Goede trouw van de derde	85
a.	Subjectieve goede trouw	85
b.	Kennis van de akte	86

c.	Tijdstip van de goede trouw.....	86
3.	Bijzondere toepassingen.....	87
a.	Erfgenamen en legatarissen.....	87
b.	Curator (massa der schuldeisers in het faillissement).....	88
c.	Huurders.....	89
d.	Chirografaire schuldeisers.....	89
e.	Fiscale administratie.....	90
VI.	Het instrumentum van de overschrijving.....	91
A.	Algemeen.....	91
B.	Verplichte vermeldingen voor elk over te schrijven stuk.....	92
1.	Aangaande de partijen.....	92
a.	De natuurlijke personen.....	92
b.	De rechtspersonen.....	93
2.	Aangaande het onroerend goed.....	93
3.	Sanctie.....	94
C.	De stukken toegelaten tot overschrijving.....	94
1.	Het vonnis.....	94
2.	De authentieke akte.....	95
a.	Akte verleden voor een notaris.....	95
i.	Verwijzing in een notariële akte naar andere akten....	95
ii.	Nietigheid van de akte als authentieke akte.....	96
iii.	De bijlage van een akte verleden voor een notaris.....	98
b.	Akten verleden voor een andere openbare ambtenaar.....	99
3.	De in rechte of voor notaris erkende onderhandse akten.....	100
4.	Volmachten tot akten die kunnen worden overgeschreven....	101
D.	Personen die de overschrijving kunnen/moeten vorderen.....	102
E.	Termijn voor de overschrijving.....	103
F.	Taal van het over te schrijven stuk.....	105
G.	Plaats van de overschrijving.....	105
H.	Kosten van de overschrijving.....	105

Hoofdstuk II.

	De overschrijving en onroerende voorrechten.....	107
I.	Inleiding.....	107
II.	De bijzondere onroerende voorrechten – Algemeen.....	108
III.	Soorten bijzondere onroerende voorrechten.....	110
A.	Het voorrecht van de verkoper.....	110
B.	Het voorrecht van de ruiler.....	112
C.	Het voorrecht van de schenker.....	113
D.	Het voorrecht van de deelgenoten en mede-erfgenamen.....	114
IV.	De rang van het voorrecht.....	115
V.	De ambtshalve inschrijving.....	116

A.	Bekendmaking en behoud van het voorrecht	116
B.	Bewaring van het recht om de vordering tot ontbinding in te stellen	117
C.	Het ontslag van ambtshalve inschrijving	119
1.	Gevolgen	119
2.	Partijen	120
a.	De vervreemder	120
i.	Bekwaamheid	120
ii.	Bevoegdheid	121
b.	De AAPD (voorheen hypotheekbewaarder)	122
c.	De vastgoedmakelaar of -promotor	123
d.	De notaris	124
3.	Inhoud	125
Hoofdstuk III.		
Beslag op onroerend goed		129
I.	Algemeen	129
II.	Bewarend beslag op onroerend goed	129
A.	Voorwaarden	129
B.	Vorm van het bewarend beslag	130
C.	Publiciteit van het bewarend beslag op onroerend goed	130
1.	Termijn voor overschrijving op het AAPD-kantoor	130
2.	Geldigheidsduur van de overschrijving op het AAPD-kantoor ..	131
3.	Gevolgen van de overschrijving op het AAPD-kantoor	131
4.	Melding in het register van de beslagberichten	133
D.	Omzetting in uitvoerend beslag op onroerend goed	133
III.	Uitvoerend beslag op onroerend goed	133
A.	Voorwaarden	133
B.	Vorm van het uitvoerend beslag	134
C.	Publiciteit van het uitvoerend beslag op onroerend goed	134
1.	Termijn voor overschrijving op het AAPD-kantoor	134
2.	Geldigheidsduur van de overschrijving op het AAPD-kantoor ..	135
3.	Gevolgen van de overschrijving op het AAPD-kantoor	135
4.	Melding in het register van de beslagberichten	139
Hoofdstuk IV.		
De kantmelding		141
I.	Algemeen	141
II.	<i>Ratio legis</i>	141
III.	Stukken onderworpen aan kantmelding	142

A.	Eis strekkende tot tenietgaan van rechten die voortvloeien uit akten die aan overschrijving zijn onderworpen	142
1.	Eis	142
2.	Tot tenietgaan van rechten	143
3.	Akten aan overschrijving onderworpen	145
B.	Uitspraken die volgen op een eis strekkende tot tenietgaan van rechten die voortvloeien uit akten die aan overschrijving zijn onderworpen	146
C.	De gevallen bepaald in artikel 3.112, derde en vierde lid BW	146
D.	Aanmaning tot inzage van het lastenkohier inzake uitvoerend beslag	147
IV.	Gevolgen	148
A.	Gevolgen van de kantmelding	148
B.	Gevolg van het gebrek aan kantmelding	150

Hoofdstuk V.

De doorhaling van bezwarende overschrijvingen 153

I.	Doorhaling via eenzijdige notariële akte (art. 92 Hyp.W.)	153
A.	Algemeen	153
B.	Toepassingsgebied	153
C.	Inhoud van de akte.	155
II.	Doorhaling via betekening van onderhandse opheffing (art. 1441 en 1570 Ger.W.)	156
III.	Doorhaling via het notarieel getuigschrift (art. 1653 Ger.W.)	157
A.	Algemeen	157
B.	Vorm en inhoud van het getuigschrift	158
C.	De zuiverende verkoop	159
D.	Vormen van zuiverende verkoop	160
1.	De zuiverende verkoop van onroerende goederen die (mede) toebehoren aan onbekwame personen.	161
a.	Algemeen	161
b.	Machtigingsvereiste	162
i.	Onbekwamen	162
ii.	Nalatenschappen aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving en onbeheerde nalatenschappen	163
iii.	Voor al deze verkopen	164
2.	De openbare verkopen van onroerende goederen die tot de failliete boedel behoren (art. 1190 Ger.W.)	164
a.	Machtiging tot verkoop	164
b.	Opmaak van de verkoopsvoorwaarden	165
c.	Aanmaning / oproeping	165
d.	Verloop van de verkoop	166

3.	De verkopen uit de hand gemachtigd overeenkomstig artikel 1193 <i>bis</i> en 1193 <i>ter</i> Gerechtelijk Wetboek ten aanzien van de schuldeisers die overeenkomstig deze bepalingen tijdens de procedure van machtiging werden gehoord of behoorlijk werden opgeroepen	167
a.	Algemeen	167
b.	Onbekwamen	167
c.	Faillement	169
4.	De zuiverende verkoop inzake vereffening-verdeling	171
a.	Situaties van zuiverende verkoop in vereffening-verdeling	171
b.	Toewijzing bij openbare verkoop	173
c.	De verkoop uit de hand	174
5.	De verkopen van onroerende goederen na uitvoerend beslag op onroerend goed (art. 1580 <i>bis</i> , 1580 <i>ter</i> en 1582 Ger.W.)	176
a.	Algemeen	176
b.	De openbare verkoop	177
6.	De verkopen van onroerende goederen in het raam van de minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling inzake collectieve schuldenregeling (art. 1675/14 <i>bis</i> Ger.W.)	177
a.	Bepalingen gemeen aan de minnelijke en gerechtelijke fase	177
b.	Bepalingen specifiek voor de minnelijke fase	179
c.	Bepalingen specifiek voor de gerechtelijke fase	179
7.	De verkopen bij gerechtelijke reorganisatie door een collectief akkoord	180
E.	Vorm en inhoud van het getuigschrift	181
F.	De (verplichte) opmaak van een rangregeling en de doorhaling	182

Hoofdstuk VI.

Werking van het AAPD-kantoor	185
I. Inleiding	185
II. De registers van het AAPD-kantoor	185
A. Authentieke registers	185
B. Hulpregisters	186
III. Het hypothecair getuigschrift	186
IV. Het voorafgaandelijk getuigschrift	189
V. Besluit	190
<i>Bijlagen</i>	191
<i>Rechtspraakregister</i>	193
<i>Concordantietabel</i>	217

