

# BESLAG OP ONROEREND GOED EN RANGREGELING

door

E. VAN HOVE  
Docent K.U.L.

## HOOFDSTUK 1

### BEWAREND BESLAG

**1.** De schuldeiser die in het bezit is van een zelfs niet uitvoerbaar vonnis kan zonder verlof van de rechter bewarend beslag leggen op een onroerend goed van zijn schuldenaar (art. 1414 Ger.W.)(1).

De schuldeiser die niet in het bezit is van een vonnis kan:

a) in spoedeisende gevallen(2)

b) wegens een schuldvordering die zeker en opeisbaar is en die vaststaande is of vatbaar voor een voorlopige raming(3) toelating vragen aan de beslagrechter om bewarend beslag te leggen op een onroerend goed van zijn schuldenaar (art. 1413 en 1415).

**2.** De vraag geschiedt bij verzoekschrift (art. 1417).

De beschikking vermeldt: a) het bedrag; b) de onroerende goederen (art. 1431).

Het beslag wordt betekend aan de schuldenaar en overgeschreven op het hypotheekkantoor (art. 1432-1434).

Vanaf de overschrijving van het beslag is de overschrijving van een akte van vervreemding van of de inschrijving van een hypotheek op het in beslag genomen onroerend goed niet tegenstelbaar aan de beslagleggende schuldeiser (art. 1444).

---

(1) Een bewarend beslag, door een vreemde rechter toegelaten, laat evenwel niet toe in België beslag te leggen zonder machtiging van de beslagrechter (Rb. Brussel, 24 juni 1977, *R.Not.*, 1978, 106).

(2) Geruchten over het onvermogen van de schuldenaar volstaan niet om een bewarend beslag te verrechtvaardigen (Rb. Antwerpen, 17 juli 1970, *J.T.*, 598), evenmin als de weigering om schriftelijk een betwiste fiscale schuld te erkennen (Rb. Kortrijk 25 juni 1973, *R.G.*, 1977, 441).

(3) Bewarend beslag op de goederen van de niet solidaire borg is niet toegelaten vóór de uitwinning van de hoofdschuldenaar omdat de schuld van de borg noch eisbaar noch zeker noch vaststaande is (Rb. Antwerpen 17 mei 1977, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 1978, 317).

### 3. Wat zijn nu de rechten van de schuldenaar?

Hij kan verzet doen tegen de beslissing die het beslag heeft toegelaten (4) en in beroep gaan; de beschikking tot intrekking geldt als opheffing.

Daarenboven kan de schuldenaar schadevergoeding vragen (5).

Indien het beslag bevestigd wordt, moet de beslagene die het onroerend goed wil vervreemden of met hypotheek bezwaren met de verkrijger of de hypothecaire schuldeiser overeenkomen om een toereikend bedrag te consigneren.

### 4. Na consignatie geschiedt de doorhaling van de overschrijving:

a) hetzij vrijwillig bij notariële akte of onderhandse akte betekend aan de hypotheekbewaarder (art. 1440-1441);

b) hetzij krachtens een beschikking van de beslagrechter na dagvaarding van de schuldeiser (6).

De overschrijving vervalt na drie jaar, behoudens vernieuwing (art. 1438-1439).

## HOOFDSTUK 2

### UITVOEREND BESLAG

5. De schuldeiser die in het bezit is van een uitvoerbare titel kan de goederen van zijn schuldenaar doen verkopen, na vooraf drie formaliteiten te hebben vervuld:

a) een bevel;

b) een beslag;

c) een verzoekschrift tot aanstelling van een notaris.

Na deze formaliteiten, komt de beschikking van de beslagrechter die de goederen aanduidt die moeten verkocht worden en de notaris benoemt die tot de verkoping moet overgaan.

---

(4) Het enig rechtsmiddel is het verzet bij wijze van dagvaarding (Rb. Brussel, 29 juli 1970, *R.Not.*, 1972, 162).

(5) Beslag leggen kan een rechtsmisbruik zijn b.v. wanneer de vordering nog van een deskundig onderzoek afhangt (Rb. Dinant, 11 okt. 1977, *J.Liège*, 1977-1978, 147); ook wanneer de te vorderen som te gering is (Kh. Luik, 4 dec. 1972 en 10 nov. 1975, *B.R.H.*, 1977, 529).

(6) Indien de beslagrechter de doorhaling van de overschrijving van het bewarend beslag bevolen heeft, moet de hypotheekbewaarder het vonnis uitvoeren zelfs indien beroep door de beslaglegger werd aangetekend (Rb. Liège, 28 dec. 1977, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 22256 — *contra*: de noot aldaar).

6. De procedure geschiedt eenzijdig, maar de schuldenaar kan zich verweren:

1° indien de uitvoerbare titel een andere authentieke akte is dan een vonnis (b.v. een notariële akte), kan de schuldenaar uitstel van betaling vragen op voorwaarde dat het verzoek daartoe binnen de 15 dagen te rekenen van het bevel gedaan wordt (art. 1334 Ger.W.).

2° de schuldenaar kan ook de gevorderde som betwisten, bijvoorbeeld de geldigheid van een indexclausule die in een hypothecaire akte werd ingelast(7).

3° hij kan zich verzetten tegen de verkoop van zijn onroerende goederen die hij niet in hypotheek gegeven heeft ten gunste van de vervolgende schuldeiser tenzij deze laatste daartoe door de beslagrechter werd gemachtigd (art. 1563 Ger.W.).

Is de toelating, zeer gebruikelijk in notariële akten, gegeven, om de niet hypotheekeerde goederen vooraf of gelijktijdig met de met hypotheek bezwaarde goederen zonder verlof van de rechter te verkopen wel geldig? Is artikel 1563 niet van openbare orde(8)? In elk geval kan aanvaard worden, ter gelegenheid van een homologatie van een beslissing van de familieraad die een ontworpen hypothecaire lening goedgekeurd heeft dat de schrapping van het afwijkend beding wenselijk is wanneer de debiteur een minderjarige is(9).

4° indien de waarde van de goederen meer dan toereikend is om de schuld te voldoen, kan de schuldenaar vragen dat de procedure zou beperkt worden tot enkele goederen (art. 1565 Ger.W.); die vraag moet echter tijdig gedaan worden: zij is niet meer ontvankelijk na het verstrijken van de termijn van 8 dagen na aanmaning om de verkoping bij te wonen(10).

7. Door de overschrijving op het hypotheekkantoor van bevel en/of beslag worden de rechten van beheer en van beschikking van de schuldenaar gedeeltelijk verlamd in die zin dat de beheers- of beschikkingsdaden die na het bevel of het beslag gesteld worden niet tegenstelbaar zijn aan de ingeschreven schuldeisers, aan de schuldeisers die een overschrijving hebben gedaan of aan de eventuele koper.

Zijn aldus niet tegenstelbaar:

a) huurcontracten die geen vaste datum hebben vóór de overschrijving van het beslag;

(7) Kh. Mons, 5 mei 1978, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 22371.

(8) Rb. Kortrijk, 29 sept. 1970, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21917.

(9) Noot in *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21917.

(10) Rb. Brugge, 17 dec. 1976, *T.Not.*, 1977, 93.

b) huurcontracten toegestaan na de overschrijving van het bevel of het beslag;

c) huurcontracten toegestaan na het bevel maar vóór zijn overschrijving, indien zij voor langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaar (art. 1575 Ger.W.).

Is ook niet tegenstelbaar aan de hypothecaire schuldeiser — zelfs buiten iedere beslagprocedure om — de verhuring door de schuldenaar van het bezwaarde goed tegen een abnormale lage prijs met beding dat de verhuurder de woonplaatsen gratis en voor onbeperkte duur mag blijven betrekken (11).

Maar is wel tegenstelbaar aan de schuldeisers en aan de koper, een pachtcontract zonder vaste datum, vóór de overschrijving van een bevel of een beslag, daar de pachtwet (art. 55) toepasselijk is op alle wijzen van vervreemding (12).

Vervreemdingen of vestigingen van hypotheek zijn ook niet tegenstelbaar vanaf de overschrijving van bevel of beslag; zoals in zake bewarend beslag, is consignatie mogelijk hetgeen aan de eigenaar toelaat verder over zijn goed te beschikken (art. 1577-1579).

**8.** De schuldeiser die een beslag heeft laten overschrijven is tijdelijk meester over de procedure, omdat een tweede uitvoerend beslag niet mogelijk is (art. 1571).

De andere schuldeisers moeten wachten, bijvoorbeeld wanneer de beslaglegger in feite uitstel van betaling toestaat.

Ze zijn echter niet volledig ontwapend. Zij kunnen, op verzoekschrift, in de plaats gesteld worden van de beslaglegger en de procedure in zijn plaats voortzetten (art. 1610) indien de beslaglegger nalatig is.

**9.** Op verzoek van de beslagleggende schuldeiser, benoemt de beslagrechter een notaris om de verkoping te doen; indien de goederen gelegen zijn in verschillende arrondissementen, volstaat één verzoekschrift bij een van de bevoegde beslagrechters, die meerdere notarissen aanstelt, ieder in zijn arrondissement bevoegd, maar slechts één voor de rangregeling (13).

**10.** De beslagene die niet akkoord gaat met de beslissing van de beslagrechter moet eerst verzet doen (14) en eventueel nadien in beroep gaan.

(11) Rb. Antwerpen, 13 april 1972, *T.Not.*, 1974, 270.

(12) Rb. Brugge, 8 juni, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 1978, 300.

(13) Rb. Brussel, 11 juni 1970, *R.N.*, 1975, 44; Rb. Charleroi, 11 sept. 1974, *Rec.Gen.Enr.Not.*, nr. 21.908.

(14) Brussel, 5 jan. 1971, *R.N.*, 1973, 400.

Indien de beschikking betekend wordt, moet dit verzet binnen de maand geschieden (art. 1034), maar deze betekening is niet verplichtend omdat de beslagene door de aanmaning om kennis te nemen van de verkoopsvoorwaarden op de hoogte is van de beschikking en nog tijdig zich tegen deze laatste kan verzetten (15).

De termijn om verzet te doen loopt, bij gebreke van betekening, vanaf de dag van de aanmaning om aanwezig te zijn op de verkoping en bedraagt één maand (16).

**11.** De notaris moet de beschrijving van het goed ter plaatse opnemen voor zijn publiciteit en de liefhebbers moeten het goed kunnen bezichtigen. Ingeval van moeilijkheden met de beslagene of de huurder, moeten de beslaglegger en de notaris de beslagene en de huurder dagvaarden (17) ten einde het goed te mogen betreden en, onder toezicht van de notaris of van een van zijn afgevaardigden op bepaalde uren door alle mogelijke kopers te laten bezichtigen, inclusief de gehuurde lokalen (18).

**12.** De verkoopsvoorwaarden vermelden de dag van de verkoping; die datum wordt gekozen door de notaris zowel voor een eerste als voor een tweede zitdag en eveneens voor de laatste zitdag na hoger bod.

De aanmaning om kennis te nemen van de verkoopsvoorwaarden moeten één maand vooraf gedaan worden; deze termijn wordt niet geëerbiedigd indien de sommatie op 11/8 gedaan is en de zitdag op 11/9 plaats heeft (19).

Voor de tweede zitdag, moet de datum tussen de 14de en de 30ste dag na de eerste zitdag gekozen worden (art. 1588).

Voor de zitdag na hoger bod voorziet de wet geen termijn; evenwel wordt een kleine termijn (1 à 3 maanden) geëist; bij uitblijven van de nieuwe zitdag, kan de notaris verantwoordelijk gesteld worden voor de schade aan de opbieder berokkend en kan hij zelfs vervangen worden indien de nieuwe zitdag niet binnen een door de rechter bepaalde termijn aangekondigd wordt (20).

(15) Rb. Huy, 1 feb. 1971, bekrachtigd door Luik, 22 dec. 1971, *R.Not.*, 1972, 168 en Rb. Charleroi 26 maart 1974, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21.818.

(16) Rb. Gent, 11 okt. 1974, *T.Not.*, 1975, 13; contra Rb. Charleroi, 26 maart 1974, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21.818: 8 dagen.

(17) Rb. Charleroi 23 jan. 1974, *R.Not.*, 1975, 46.

(18) Rb. Brussel, 9 jan. 1974, *T.Not.*, 137.

(19) Cass., 20 juni 1974, *R.Not.*, 1975, 42.

(20) Rb. Gent, 19 dec. 1973, *T.Not.*, 1975, 150.

In geval van geschil over de verkoopsvoorwaarden stelt de beslagrechter de nieuwe datum vast(21).

Indien, op de vastgestelde dag, geen enkel schuldeiser opdaagt om de notaris te verzoeken tot de verkoping over te gaan, kan de notaris, op verzoek van de vervolgende of een andere schuldeiser een nieuwe datum bepalen op voorwaarde dat de verzoeker aan de eisbaarheid van zijn vordering niet verzaakt heeft en de termijn van zes maanden niet verstreken is; in dit geval, wijzigt de notaris de verkoopsvoorwaarden en herbegint de sommaties(22).

**13.** De verkoping moet geschieden binnen de zes maanden na de beschikking die de notaris benoemt, op straf van nietigheid (art. 1587 en 1622).

Indien deze termijn verstreken is, kan de vervolgende schuldeiser een nieuw verzoekschrift richten tot de beslagrechter om dezelfde notaris of zelfs een andere notaris te benoemen (20); op straf van nietigheid, moet de verzoeker de redenen aangeven waarom de termijn niet werd geëerbiedigd(24).

Door verkoping wordt de eerste zitdag verstaan zodat de tweede zitdag en de eventuele zitdag na hoger bod na de zes maanden mogen plaats hebben(25).

Veiligheidshalve is het aangewezen de zitdag van verkoping onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod binnen de zes maanden te houden.

**14.** Tussen het opmaken van de verkoopsvoorwaarden en de dag van de verkoping, is een wijziging aan de voorwaarden soms noodzakelijk bijvoorbeeld in de samenstelling van de kavels. De wijziging zal geakteerd worden en ter goedkeuring aan de beslagrechter voorgelegd worden die, eventueel een nieuwe termijn voor de verkoping zal bepalen(26).

**15.** De notaris mag de beslagene niet als bieder aannemen, noch op de zitdag noch bij hoger bod, maar wel de curator van de failliete boedel van de schuldenaar(27).

(21) Art. 1582 en Rb. Luik, 21 okt. 1969, *Pas.*, 1970, III, 22.

(22) Rb. Brussel, 14 jan. 1971, *R.Not.*, 205.

(23) Rb. Gent, 22 april 1971, *R.Not.*, 1972, 164; Rb. Luik, 17 okt. 1972, *R.Not.*, 621; — *Contra*: de vernietigende vonnissen van Rb. Gent, 22 juli 1970, *R.Not.*, 1972, 164 en Rb. Neufchateau, 22 okt. 1971, *R.Not.*, 553 en de kritiek van Baugniet en Laine, 1971, 556 en 1972, 6221.

(24) Rb. Hasselt, 19 dec. 1972, *J.Liège*, 1972-1973, 150.

(25) Donnay, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21264; — *Contra*: Luik, 11 dec. 1969, *Pas.*, 1970, II, 61.

(26) Rb. Luik, 21 okt. 1969, *Pas.*, 1970, III, 22.

(27) Rb. Bergen, 17 nov. 1976, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 22147; *R.Not.*, 1977, 618.

Maar na rouwkoop mag de notaris het bod van de rouwkoper bij de herverkoop weigeren, maar hij kan het ook aanvaarden op zijn verantwoordelijkheid, bij voorbeeld mits betalen van een voorschot, buiten het bedrag van het hoger bod, en het schriftelijk akkoord van een lenende maatschappij (28).

**16.** In zake rouwkoop, is de vervanging van de notaris gelast met de oorspronkelijke verkoping door een andere notaris slechts mogelijk in geval van juridisch, fysisch of moreel beletsel, bijvoorbeeld wanneer er ernstige en gegronde redenen bestaan die de oorspronkelijk aangestelde notaris beletten zijn gerechtelijk mandaat uit te oefenen; de wens van de beslagene om zijn eigen notaris te zien aanstellen is geen geldige reden om de eerst aangestelde notaris te vervangen (29).

**17.** Samenloop van procedures is mogelijk: de meest frekwente is, na faillissement, de verkoping vervolgd door de schuldeiser in de eerste rang enerzijds en door de curator anderzijds.

Wie voorrang heeft staat niet vast in de rechtspraak.

De meest gereede partij (30), de schuldeiser in eerste rang die een bevel of beslag heeft doen overschrijven, zelfs indien de beslagrechter na de rechter-commissaris beschikt heeft (31), de eerste van hen (curator of schuldeiser) die gebruik gemaakt heeft van zijn recht om te verkopen (32).

### HOOFDSTUK 3

## RANGREGELING

**18.** Na verkoop van het onroerend goed moet de prijs verdeeld worden onder de schuldeisers en het overschot, na betaling van alle schulden, komt toe aan de beslagene.

Die verdeling van de prijs geschiedt volgens een procedure die „rangregeling” genoemd wordt en onderworpen is aan de regelen van artikel 1639-1654 Ger.W.

(28) Rb. Luik, 12 dec. 1970, *R.Not.*, 1971, 433.

(29) Rb. Gent, 11 okt. 1971, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21.804.

(30) Rb. Brussel, 1 april 1970, *R.Not.*, 1972, 166.

(31) Rb. Leuven, 29 dec. 1970, *R.W.*, 1970-1971, 1293.

(32) Rb. Gent, 7 aug. 1972, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21.825 — *in casu*, had de vrederechter de koopdag reeds vastgesteld terwijl de notaris nog niet door de beslagrechter was aangesteld; Rb. Brussel, 19 juni 1973, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 21.906 in een geval waarin de notaris door de beslagrechter was aangesteld vóór de eis van de curator.

Het woord „rangregeling” veronderstelt de uitbetaling aan schuldeisers waarvan de ene voorrang heeft op de andere.

Daarom een probleem:

- a) wanneer alle schuldeisers onbevoorrecht zijn, zodat de prijs naar evenredigheid van de vorderingen moet verdeeld worden (proceduur van evenredige verdeling? artikel 1627 e.v. ?);
- b) wanneer er slechts één schuldeiser is (gemeen recht en niet rangregeling?).

### 19. Welke schuldeisers komen in aanmerking?

1° diegenen die aangemaand werden om aanwezig te zijn bij de toewijzing (ingeschreven schuldeisers, schuldeisers die een bevel of beslag hebben doen overschrijven);

2° vanaf deze aanmaning tot op de dag van de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing, de schuldeisers die een bevel of een bewarend beslag overgeschreven hebben;

3° vanaf de overschrijving van het proces-verbaal van toewijzing tot het verstrijken van de termijn voor het opmaken van het proces-verbaal van rangregeling, de schuldeisers met uitvoerende titels die verzet op de prijs gedaan hebben;

4° schuldeisers zonder uitvoerbare titel maar die een bewarend beslag onder derden gelegd hebben op het saldo van de prijs dat aan de beslagene toekomt(33).

Indien artikel 1643 *in fine* Ger. W. gevolgd wordt, moet men ook rekening houden met de in artikel 1628 opgesomde schuldvorderingen, te weten de niet betwiste of bij, zelfs onderhandse, titel vastgestelde schuldvorderingen.

Dit is volledig in strijd met artikel 1642 dat alleen schuldeisers met een uitvoerbare titel aanvaardt.

In de praktijk, worden af en toe dergelijke schuldvorderingen in het ontwerp van de notaris opgenomen, zelfs indien de schuld niet bij vonnis bewezen is of het voorwerp niet heeft uitgemaakt van een bewarend beslag.

### 20. Hoe wordt de rang van de vorderingen bepaald?

Het antwoord is niet te vinden in het Gerechtelijk Wetboek, maar wel hoofdzakelijk in de hypothecaire wet van 16 december 1851 die de rang van de voorrechten en hypotheeken bepaalt.

(39) Rb. Doornik, 14 jan. 1977, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 22.164.



Eén probleem is eigen aan het gerechtelijk recht: de niet-tegenstelbaarheid van de hypotheek aan de schuldeiser die een bevel of een beslag heeft laten overschrijven vóór de inschrijving van deze hypothecaire schuldeiser.

Bij de rangregeling zijn er drie soorten belangen:

- 1° de schuldeisers die een bevel of een beslag vóór de hypothecaire inschrijving hebben laten overschrijven;
- 2° de hypothecaire schuldeiser;
- 3° de gewone onbevoorrechte schuldeisers.

De berekening van de rechten van ieder groep geschiedt in twee fasen:

- a) de vorderingen van alle schuldeisers — die uiteraard hoger zijn dan de verkoopprijs van het onroerend goed — worden samengeteld en zonder rekening te houden met de hypothecaire inschrijving wordt het uitkeerbaar percentage van iedere vordering berekend;
- b) de schuldeisers die een bevel of een beslag vóór de hypothecaire inschrijving hebben laten overschrijven krijgen ieder het aldus berekend percentage van hun vordering; de hypothecaire schuldeiser komt onmiddellijk daarna voor het volledig bedrag van de inschrijving; het saldo komt de gewone onbevoorrechte schuldeisers toe (34).

## 21. Hoe worden de in- en overschrijvingen doorgehaald?

Het ontwerp van rangregeling door de notaris opgemaakt wordt aan hoger genoemde schuldeisers betekend.

Eventuele tegenspraak moet binnen de maand aan de notaris betekend worden of door hem geakteerd.

De beslagrechter beslist over de tegenspraken.

De notaris maakt het definitief proces-verbaal van rangregeling op.

Intussentijd, wachten de schuldeisers op hun geld.

De koper, die niets te zien heeft met die geschillen, vraagt één zaak: de zuivering van het goed.

Op voorwaarde vooraf de kosten, rechten en erelonen te hebben betaald aan de notaris en de prijs in de Deposito- en Consignatiekas te hebben gestort, kan de beslagrechter de doorhaling van alle in- en overschrijvingen bevelen (art. 1647).

Normalerwijze, stemt de schuldeiser toe in de doorhaling van de conventionele inschrijving (art. 1651).

Hetzelfde gebeurt voor de ambtshalve inschrijving voor zover ze in het voordeel van de hypothecaire schuldeiser werd genomen, maar zelfs

---

(34) Rb. Gent, 5 juni 1974, *T.Not.*, 1975, 61.

indien de doorhaling niet vrijwillig werd toegestaan vermindert de hypotheekbewaarder de ambtshalve genomen inschrijving met het bedrag van de uitbetaalde som (art. 1652).

Op zicht van een notarieel getuigschrift waaruit blijkt dat de prijs betaald werd aan de batig gerangschikte schuldeisers en het overschot aan de beslagene uitbetaald werd ofwel geconsigneerd, worden ambtshalve alle in- en overschrijvingen doorgehaald (art. 1653).

Aldus kunnen zonder akte van kwijting of een akte van opheffing, op enkel vertoon van een notarieel getuigschrift, doorgehaald worden:

- a) de inschrijving ambtshalve genomen ten gunste van de niet batig gerangschikte schuldeisers;
- b) de individuele inschrijvingen genomen in het voordeel van zelfde schuldeisers;
- c) de overschrijvingen van bevel of beslag(35).

Volgens een beslissing van de beslagrechter te Gent op 9 december 1974(36) kan men bij middel van dit notarieel getuigschrift eveneens de doorhaling bekomen van de individuele inschrijvingen van de batig gerangschikte schuldeisers maar deze beslissing werd fel betwist(37).

Eindelijk wordt gewoonlijk aan de koper gevraagd te verzaken aan de wettelijke subrogatie, hetgeen nadelig kan zijn in geval een schuldverdering tijdens de rangregeling vergeten werd(38).

---

(35) WERDERFROY, *T.Not.*, 1975, 129.

(36) *T.Not.*, 1975, 65.

(37) WERDERFROY, *o.c.*; DONNAY, *Rec.Gen.Enr.Not.*, 22.392; Zie ook het dossier nr. 1767 van het Comité voor Studie en Wetgeving van de Federatie der Notarissen (C.S.W.).

(38) Lees hierover het verslag van E. Schauder, in dossier nr. 1787 van het C.S.W.