

Faculteit Rechtsgeleerdheid

Universiteit Gent

Academiejaar 2016-2017

## **Publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden**

Masterproef van de opleiding

‘Master in de rechten’

Ingediend door

**Sophie Verbrugghe**

(studentennr. 01311005)

Promotor: Professor Dr. A. Wylleman

Commissaris: Dhr. B. Van Baeveghem



## Voorwoord

Het schrijven van deze masterproef was een maandenlange intensieve bezigheid. Het onderwerp klonk mij bij de aanvang niet bekend in de oren, maar al snel bleek het actueel te zijn. Mijn interesse tijdens het schrijven werd dan ook steeds groter. In dit voorwoord wil ik een aantal personen bedanken die onmisbaar waren om deze masterproef als eindresultaat te kunnen voorleggen.

Eerst en vooral gaat mijn dank uit naar mijn promotor Professor Dr. Annelies Wylleman die haar goedkeuring gaf om mij te verdiepen in dit onderwerp. Mijn commissaris Dhr. Bart Van Baeveghem bedank ik voor het begeleiden en het beantwoorden van mijn vragen.

Daarnaast wil ik de mensen uit de praktijk bedanken die mij te woord hebben gestaan, met name notaris Maarten De Clercq, notaris Joni Soutaer, kandidaat-notaris Sofie Haegeman, hypotheekbewaarder Rudy Depaepe, fiscaal deskundige hypotheekbewaring Olivier Van Rossom, rijksambtenaar Vlaamse Regering Bram Lentacker, Katrijn Boone en Sebastian Roeland van de Federatie van het Notariaat en Prof. Huijgen hoogleraar Notarieel recht. Het onderwerp van deze masterproef vergde heel wat praktijkervaring die ik niet had. Deze personen hebben mij hierbij geholpen.

De meeste dank gaat naar mijn zus, Stephanie, voor het aanreiken van nuttige bronnen uit het notariaat en voor haar grote steun tijdens mijn master in de rechten. Ook mijn ouders bedank ik voor de steun en de kans die ze mij gaven om verder te studeren.

Tot slot wil ik ook mijn vriend Stefan Troch en Hugo De Boom bedanken voor het nalezen van deze masterproef.

Nu de dankwoorden neergepend zijn, rest mij u enkel nog veel leesplezier toe te wensen met mijn masterproef.

*Sophie Verbrugghe*

Gent, 15 mei 2017



|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Voorwoord .....                                                                                                     | i         |
| Inleiding .....                                                                                                     | 1         |
| <b>DEEL I Hypothecaire publiciteit als standaard bij overdracht van onroerende goederen .....</b>                   | <b>5</b>  |
| Hoofdstuk 1 De verplichte overschrijving omschreven in artikel 1 Hypotheekwet.....                                  | 5         |
| Hoofdstuk 2 Organisatie van de hypotheekkantoren in België .....                                                    | 7         |
| Afdeling 1 Nieuwe structuur .....                                                                                   | 7         |
| Hoofdstuk 3 Negatief personeelssysteem .....                                                                        | 9         |
| Hoofdstuk 4 De registers van het hypotheekkantoor .....                                                             | 10        |
| Hoofdstuk 5 Raadpleging .....                                                                                       | 11        |
| Afdeling 1 Hypothecair getuigschrift.....                                                                           | 12        |
| Afdeling 2 Hypothecair afschrift.....                                                                               | 13        |
| Hoofdstuk 6 De hypotheekbewaarders .....                                                                            | 13        |
| Afdeling 1 Verantwoordelijkheid van de hypotheekbewaarders (artikel 128 t.e.m. 130 Hypotheekwet).....               | 13        |
| Hoofdstuk 7 Tussenbesluit .....                                                                                     | 15        |
| <b>DEEL II Gebrek aan hypothecaire publiciteit bij overgang van onroerende goederen wegens overlijden .....</b>     | <b>17</b> |
| Hoofdstuk 1 Historische reden van overschrijving van de akte onder levenden .....                                   | 17        |
| Hoofdstuk 2 Eigendomsovergangen mortis causa.....                                                                   | 21        |
| Afdeling 1 Aanvaarding, aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving of verwerping van een nalatenschap ..... | 21        |
| § 1 Algemeen.....                                                                                                   | 21        |
| § 2 Termijn .....                                                                                                   | 21        |
| § 3 Publiciteit.....                                                                                                | 21        |
| 3.1 Nuancering .....                                                                                                | 22        |
| Afdeling 2 Legaten.....                                                                                             | 23        |
| Afdeling 3 Wettelijke terugkeer .....                                                                               | 25        |
| Afdeling 4 Huwelijksvermogensrecht.....                                                                             | 26        |
| Hoofdstuk 3 Tussenbesluit .....                                                                                     | 28        |
| <b>DEEL III Publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden .....</b>                              | <b>29</b> |
| Hoofdstuk 1 Nuances op het gebrek aan hypothecaire publiciteit .....                                                | 29        |
| Afdeling 1 De notariële verdelingsakte .....                                                                        | 29        |
| Afdeling 2 Erfstelling over de hand .....                                                                           | 30        |
| Afdeling 3 Facultatieve overschrijving van de legaatafgifte.....                                                    | 31        |
| Afdeling 4 Tussenbesluit.....                                                                                       | 32        |

|                     |                                                                                                                                   |           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Hoofdstuk 2         | Opdeling documentatie tussen hypotheekkantoor, registratiekantoor en kadaster .....                                               | 32        |
| Afdeling 1          | Registratiekantoor.....                                                                                                           | 34        |
| §1                  | De aangifte van de nalatenschap .....                                                                                             | 35        |
| §2                  | Controle op de aangifte van de nalatenschap.....                                                                                  | 39        |
| §3                  | Raadpleging .....                                                                                                                 | 40        |
| §4                  | Aansprakelijkheid van de ontvangers van registratie en domeinen .....                                                             | 41        |
| §5                  | Het registratiekantoor, voldoende als publiciteit voor de overgangen bij overlijden? .....                                        | 42        |
| Afdeling 2          | Kadaster .....                                                                                                                    | 44        |
| Hoofdstuk 3         | Notariaat.....                                                                                                                    | 46        |
| Afdeling 1          | Algemeen .....                                                                                                                    | 46        |
| Afdeling 2          | Akte en attest van erfopvolging.....                                                                                              | 48        |
| Afdeling 3          | Impact van de versnippering van de gegevens op de verplichtingen van de notaris inzake overdrachten van onroerende goederen ..... | 49        |
| Hoofdstuk 4         | Tussenbesluit.....                                                                                                                | 51        |
| <b>DEEL IV</b>      | <b>Situatie over de grens.....</b>                                                                                                | <b>53</b> |
| Hoofdstuk 1         | Frankrijk.....                                                                                                                    | 53        |
| Hoofdstuk 2         | Nederland .....                                                                                                                   | 55        |
| Hoofdstuk 3         | Tussenbesluit.....                                                                                                                | 58        |
| <b>DEEL V</b>       | <b>Mogelijke uitwegen.....</b>                                                                                                    | <b>61</b> |
| Hoofdstuk 1         | (Wets)voorstellen inzake de publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden .....                                | 61        |
| Hoofdstuk 2         | De Europese erfrechtverordening en de Europese erfrechtverklaring als drijfveer .....                                             | 63        |
| Hoofdstuk 3         | Eigen voorstel .....                                                                                                              | 65        |
| <b>Conclusie</b>    | .....                                                                                                                             | <b>71</b> |
| <b>Bibliografie</b> | .....                                                                                                                             | <b>73</b> |
| A.                  | Wetgeving.....                                                                                                                    | 73        |
| B.                  | Rechtspraak.....                                                                                                                  | 74        |
| C.                  | Rechtsleer.....                                                                                                                   | 74        |
| D.                  | Overige .....                                                                                                                     | 79        |
| <b>Bijlagen</b>     | .....                                                                                                                             | <b>80</b> |

***“De wetgeving inzake de federale patrimoniale documentatie wordt gecoördineerd in één wetboek. Daarbij wordt de rechtszekerheid van onroerende transacties en grondkrediet versterkt door een lacune in de hypothecaire publiciteit weg te werken bij overgang bij overlijden.”***

- Regeerakkoord van de regering-Michel 9 oktober 2014.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Federaal regeerakkoord van de regering-Michel, 9 oktober 2014, [www.belgium.be/nl/over\\_belgie/overheid/federale\\_overheid/federale\\_regering/beleid/regeerakkoord](http://www.belgium.be/nl/over_belgie/overheid/federale_overheid/federale_regering/beleid/regeerakkoord), 88.



## Inleiding

1. De Wet van 16 december 1851 bracht een publiciteitssysteem voor onroerende goederen tot stand. Het systeem dat werd gekozen had als doel het creëren van zekerheid. Het publiciteitssysteem omvat immers noodzakelijke informatie over rechten en lasten omtrent onroerende goederen. De functie is tweezijdig. Enerzijds worden gegevens kenbaar gemaakt en kunnen zij op een bepaalde manier geraadpleegd worden. Inzake onroerende goederen zijn deze gegevens verspreid over verschillende instanties, te weten het hypotheekkantoor, het registratiekantoor en het kadaster. Op deze manier kunnen derden, zoals bijvoorbeeld potentiële kopers, schuldeisers of kredietverstrekkers, vernemen of iemand houder is van bepaalde zakelijke rechten op een onroerend goed. Anderzijds, en nog fundamenteeler, is de tegenwerpelijkheid van rechtshandelingen inzake onroerende goederen waartoe de publiciteit op het hypotheekkantoor leidt. Er wordt een essentiële rol verwezenlijkt in het economische verkeer. Afhankelijk van deze publiciteit zal bepaald kunnen worden of een persoon die pretendeert bepaalde rechten te hebben als eigenaar, deze zal kunnen laten gelden tegenover derden.<sup>2</sup>

2. Met dit wettelijk openbaarheidsstelsel tracht men de rechtszekerheid te bevorderen inzake onroerende goederen en hypothecair krediet. Het overlijden van een persoon is openbaar uit zichzelf en er stelt zich bijgevolg geen probleem van inroepbaarheid. Daarom valt een overgang van een onroerend goed niet onder artikel 1 Hypotheekwet.<sup>3</sup> Toch is het voor het rechtsverkeer eveneens relevant om kennis te hebben van de titularissen die eigendomsrechten hebben verkregen als gevolg van het overlijden van een erflater.<sup>4</sup> Meerdere auteurs betreuren dan ook dit gebrek aan publiciteit op het hypotheekkantoor, dat de plek bij uitstek vormt met betrekking tot de informatie over de onroerende goederen. Deze lacune brengt namelijk met zich mee dat de hypothecaire informatie onvolledig kan zijn, te weten dat de actuele eigenaar mogelijks ontbreekt en dat de ketting van de opeenvolgende eigenaars onvolledig kan zijn. Bovendien beschikken de erfgenamen niet over een titel waaruit blijkt dat zij eigenaar zijn van onroerende goederen. Het registratiekantoor maakt het mogelijk om dit hiaat op te vullen. Het beschikt namelijk over informatie met betrekking tot de devolutie van de nalatenschap. Evenwel verstrekt dit niet dezelfde juridische waarborg als inlichtingen die worden verstrekt op het hypotheekkantoor. Vandaar dat verschillende auteurs pleiten voor een verplichte overschrijving van de overgangen van onroerende goederen door overlijden. Het zou bijdragen tot een correcte en volledige publiciteit die de rechtszekerheid zonder meer ten goede komt. Dit is van belang vandaag de dag, we bevinden ons immers in een tijdperk waar de transacties ontelbaar zijn en waar fraude, schulden en het organiseren van onvermogen niet meer weg te denken zijn.<sup>5</sup>

---

<sup>2</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 107- 163.

<sup>3</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 74-75.

Hypotheekwet van 16 december 1851, BS 22 december 1851. Hierna afgekort als Hypotheekwet.

<sup>4</sup> K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 79.

<sup>5</sup> M. DE CLERCQ en A. VERHAEGEN, "Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed", *TBO* 2012, (264) 264.

3. Deze masterproef heeft tot doel om weer te geven welke publiciteit er verstrekt wordt aan de overgangen van onroerende goederen door overlijden en welke problemen hier eventueel mee gepaard gaan. Gezien het verschil tussen law in the books en law in action werd er naast een literatuur- en bronnenonderzoek ook een empirisch onderzoek gevoerd door middel van meerdere interviews met professionelen die vertrouwd zijn met de praktijk. Ook werd er een rechtsvergelijkende onderzoeksmethode gehanteerd om na te gaan hoe andere landen deze problematiek benaderen. Dit wordt nader toegelicht. Omwille van de beperkte omvang van deze masterproef wordt er geen aandacht besteed aan de grensoverschrijdende nalatenschappen. Er wordt enkel een onderzoek verricht naar de publiciteit bij overgang door overlijden van in België gelegen onroerende goederen.

Wanneer men de wetgever van 1851 het gebrek in de hypothecaire publiciteit van de overgangen van onroerende goederen door overlijden verwijt, is het van belang te weten wat wel verplicht dient te worden overgeschreven op grond van artikel 1 Hypotheekwet. Dit wordt samen met de werking van het hypotheekkantoor in DEEL I besproken.

Vervolgens wordt in DEEL II de lacune in de wet belicht. De boeken werden van onder het stof gehaald om te achterhalen wat bij de oorsprong van het hypothecair systeem de toenmalige motieven waren om enkel akten van overdrachten onder levenden te laten ressorteren onder artikel 1 Hypotheekwet. Daarna wordt er een uiteenzetting gegeven van de eigendomsovergangen mortis causa waar geen publiciteit aan wordt verbonden.

In DEEL III worden er enkele nuances op het gebrek aan hypothecaire publiciteit in kader gebracht: de notariële verdelingsakte, de erfstelling over de hand en de facultatieve overschrijvingen van de legaatgift worden namelijk overgeschreven op het hypotheekkantoor. Verder wordt er ingegaan op het gevolg van het gebrek aan hypothecaire publiciteit van de overgangen door overlijden, met name de opdeling van de documentatie tussen het hypotheekkantoor en registratiekantoor. Gezien deze probleemstelling een impact heeft op het notariaat, worden er dienaangaande enkele zaken onder de aandacht gebracht. Dit bleek evenwel niet evident, omwille van het gebrek aan kennis van de notariële praktijk en de schaarse rechtsleer en rechtspraak. Merkwaardig, want dit gebrek komt de rechtszekerheid niet ten goede. De opdeling van de gegevens lijkt dan ook een vanzelfsprekendheid waar er nauwelijks wordt bij stilgestaan.

Wanneer een probleem in kaart wordt gebracht en men oplossingen probeert aan te reiken, kan men niet binnen de landgrenzen blijven. In deze masterproef wordt weergegeven welke vorm van publiciteit de buurlanden Frankrijk en Nederland hebben voorzien. De motivatie van deze keuze is onder andere gebaseerd op het feit dat rechtsvergelijking enkel relevant is in de mate dat de rechtssystemen een evenwaardig ontwikkelingsniveau en juridische structuur hebben.<sup>6</sup>

Als eerste wordt er stilgestaan bij Frankrijk. Het vormt één van de invloedrijke publiciteitssystemen en kan beschouwd worden als een hedendaags, relatief volledig en doeltreffend systeem. Frankrijk maakt net zoals België ook gebruik van een negatief personeel publiciteitssysteem, zij het dat er sinds 1955 geen sprake meer is van een zuiver persoonsgebonden systeem. Sinds het decreet van 4 januari 1955 is er ook voorzien in een oplossing omtrent de overgang van onroerende goederen door overlijden, namelijk een “attestation notariée après décès”.

---

<sup>6</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 10.

De keuze voor Nederland daarentegen is gegrond op het feit dat dit publiciteitssysteem eveneens omschreven wordt als één van de meest hedendaagse, relatief volledige en doeltreffende publiciteitssystemen. Het is gebaseerd op een negatief grondboekssysteem, terwijl het van oorsprong eveneens een negatief personeel publiciteitssysteem was. Sedert geruime tijd is er sprake van een samensmelting tussen het hypotheekkantoor, het registratiekantoor en het kadaster, onder de benaming Dienst Kadaster, die de rechtszekerheid ten goede komt. In Nederland voorziet men in een facultatieve overschrijving, wat ook nadelen met zich meebrengt.

Tot slot worden de (wets)voorstellen onder de loep genomen. Ook de mogelijke invloed op Europees niveau om tegemoet te komen aan dit publiciteitsgebrek wordt niet over het hoofd gezien. Op basis van de vergaarde informatie wordt er stilgestaan bij aandachtspunten die moeten worden meegenomen bij de totstandkoming van een oplossing voor dit gebrek.



## DEEL I

# Hypothecaire publiciteit als standaard bij overdracht van onroerende goederen

4. Indien men in de toekomst zou overwegen om eveneens de overgangen van onroerende goederen door overlijden te laten ressorteren onder artikel 1 Hypotheekwet is het van belang om de huidige werking van het hypotheekkantoor onder de loep te nemen. In wat volgt wordt er daarom een overzicht gegeven van de akten die verplicht dienen te worden overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder. Verder wordt kort ingegaan op de werking van het hypotheekkantoor.

## Hoofdstuk 1 De verplichte overschrijving omschreven in artikel 1 Hypotheekwet.

5. In eerste instantie is het van belang om kort het onderscheid te schetsen tussen de totstandkoming, het bewijs en de tegenwerpelijkheid van een overeenkomst. In principe komt een overeenkomst solo consensu tot stand. Dit houdt in dat de loutere wilsovereenstemming tussen de partijen volstaat voor de totstandkoming. Plechtige overeenkomsten vormen een wettelijke uitzondering op dit basisprincipe. Men moet bepaalde vormvoorschriften in acht nemen opdat ze rechtsgeldig tot stand kunnen komen.

Dit bestaansformalisme moet worden gedifferentieerd van het bewijsformalisme waarbij de vormvereisten in het kader van het bewijs van de overeenkomst verplicht moeten worden nageleefd. De bewijsregeling in het burgerlijk recht is wettelijk vastgelegd. Dit is van belang om te kunnen bewijzen dat wat men beweert werkelijk gegrond is. Er geldt een bepaalde hiërarchie tussen de verschillende bewijsmiddelen.<sup>7</sup>

Het principe van de tegenwerpelijkheid zit impliciet vervat in het Burgerlijk Wetboek. Het heeft een actieve en een passieve betekenis, zowel in hoofde van de contractspartijen als in hoofde van derden. De actieve betekenis voor derden houdt in dat zij zich kunnen beroepen op het bestaan van het contract en de gevolgen ervan voor de contractspartijen. Het omgekeerde, de passieve betekenis is eveneens van belang voor derden. Het betekent dat derden met dit rekening moeten houden. In principe komt er hier dus geen publiciteit aan te pas.<sup>8</sup> Met betrekking tot onroerende goederen voegt de Hypotheekwet de overschrijving van de akten op het hypotheekkantoor evenwel als een bijkomende voorwaarde toe ter bescherming van derden.<sup>9</sup>

6. De wet geeft een limitatieve opsomming van de akten die moeten worden overgeschreven. De verplichting tot overschrijving wordt opgelegd door de Hypotheekwet, die de voornaamste basis

---

<sup>7</sup> B. CLAESSENS, *Totstandkoming en bewijs van overeenkomst: algemene beginselen en contractuele modalisering*, s.l.n.d., [http://users.ugent.be/~rdecorte/documenten/doctrine/Claessens\\_verbintenis.pdf](http://users.ugent.be/~rdecorte/documenten/doctrine/Claessens_verbintenis.pdf).

<sup>8</sup> N. CARETTE, *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 43-45.

<sup>9</sup> J. VAN DE VOORDE en N. CARETTE, "Is het bezit als publiciteitsmiddel in verval" in A. DE BOEK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK (eds.), *Publiciteit in het zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (51) 55.

vormt van het Belgisch onroerend publiciteitssysteem, maar tevens ook door talrijke andere bijzondere wetten.<sup>10</sup>

Volgens artikel 1 Hypotheekwet worden alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheken, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4, § 1, en 577-13, § 4, van het BW, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen, in hun geheel overgeschreven in het register van de overschrijvingen op het hypotheekkantoor van het arrondissement waar de goederen gelegen zijn. Dit is eveneens van toepassing op de in kracht van gewijsde gegane vonnissen die gelden als overeenkomst of als titel voor de overdracht van die rechten, alsook op de akten van afstand van die rechten en op de huurcontracten die voor langer dan negen jaar zijn aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaren huur.<sup>11</sup>

7. Vervolgens bepaalt de wet in artikel 2 Hypotheekwet de termijn voor de overschrijving. Met uitzondering van de akten van openbare verkoop en de akten aangaande onroerende goederen gelegen in verscheidene ambtsgebieden waarvoor een termijn van twee maanden geldt, moeten de openbare ambtenaren of anderen de overschrijving van de authentieke akten vorderen binnen de vijftien dagen na de dagtekening van die akten.<sup>12</sup>

8. Het belang van deze overschrijving is gelegen in de tegenwerpelijkheid. In de verhouding tussen de partijen is volgens artikel 1138 en 1583 BW hun toestemming voldoende om de overdracht te voltrekken. Het consensualisme vormt één van de belangrijke principes in het contractenrecht (artikel 1134 BW): de partijen zijn niet onderworpen aan enige vorm van publiciteit om de eigendom van een onroerend goed over te dragen. Dit is te verklaren doordat zij van bij het begin betrokken zijn bij de overeenkomst en dus weten wat de inhoud betreft. Derden daarentegen bevinden zich niet in deze positie, niettemin kunnen zij er baat bij hebben de correcte juridische toestand van een onroerend goed te weten.<sup>13</sup> Vandaar dat de wetgever een bijzondere publiciteit heeft ingevoerd. Artikel 1 Hypotheekwet creëert een wetgevend kader waarbinnen de rechtsonderhorige zekerheid dient te krijgen over het statuut van een onroerend goed.<sup>14</sup> Dit artikel bepaalt dat de overdracht ten aanzien van derden maar geldt nadat zij is overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit betekent dat men de overdracht van een onroerend goed niet kan invoeren tegen derden te goeder trouw zolang de overschrijving niet heeft plaatsgevonden.<sup>15</sup>

9. Het Belgisch onroerend publiciteitssysteem is gebaseerd op een negatief systeem (*zie infra* onder hoofdstuk 3). Enerzijds betekent dit onder andere dat de overeenkomst met betrekking tot een onroerend goed dadelijk uitwerking krijgt tussen de partijen. De partijen kunnen hier anders

---

<sup>10</sup> C.-A. LEUNEN, "Commentaar bij art. 1 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 10.

<sup>11</sup> Artikel 1 Hypotheekwet.

<sup>12</sup> Artikel 2 Hypotheekwet.

<sup>13</sup> J. KOKELENBERG, "Voorrechten en hypotheken" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (I.F.1-1) I.F.3-1.

<sup>14</sup> C.-A. LEUNEN, "Commentaar bij art. 1 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 5-6.

<sup>15</sup> R. DE CORTE en B. DE GROOTE, *Privaatrecht in hoofdlijnen*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 628-631.

over bepalen in de overeenkomst. De overschrijving laat dit principe onverlet. Het is bijgevolg niet vereist opdat dat de verkoop tot stand zou zijn gebracht en er eigendomsoverdracht zou hebben plaatsgevonden. De overschrijving doet dus geen afbreuk aan de contractuele verhouding tussen de partijen. Ontstentenis van overschrijving verleent geen additionele rechten aan derden en versterkt ook geen bestaande rechten.

Anderzijds heeft de verplichte overschrijving geen invloed op de interne aspecten van de rechtshandeling. De partijen beschikken nog steeds over de mogelijkheid om de nietigheid of de ontbinding van de overeenkomst tot overdracht van onroerende zakelijke rechten op te werpen. Het heeft evenmin een corrigerende functie. Aldus kan men niet met zekerheid constateren dat de eigenaar, vermeld in de akte die werd overgeschreven, ook daadwerkelijk de titularis is van het eigendomsrecht.<sup>16</sup>

**10.** Artikel 1 Hypotheekwet bepaalt uitdrukkelijk dat enkel akten van overdrachten onder levenden onderworpen zijn aan de verplichte overschrijving. De wet beoogt hier het gevolg van de akte en niet de oorsprong. Het volstaat niet dat de akte zich voltrokken heeft tussen levenden, ook het effect moet dan plaatsvinden. Bijgevolg dienen overdrachten wegens overlijden niet te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor (zie *infra*). Een verkoop is met andere woorden aan de verplichting tot overschrijving onderworpen, anders dan een legaat.<sup>17</sup>

## **Hoofdstuk 2            Organisatie van de hypotheekkantoren in België**

**11.** Bij wet van 11 maart 1799 (21 ventôse jaar VII) werd in de hoofdplaats van elk gerechtelijk arrondissement een hypotheekkantoor opgericht waarbij de akten met betrekking tot de onroerende goederen, die zich in dat arrondissement bevonden, in- en overgeschreven werden in de registers. Nadien hebben enkele grenswijzigingen plaatsgegrepen.<sup>18</sup> Uiteindelijk werd de Koning gemachtigd door de wet van 10 oktober 1913 om verscheidene kantoren per arrondissement te vestigen.<sup>19</sup> Het hypotheekkantoor maakt deel uit van de Federale Overheidsdienst Financiën.

### ***Afdeling 1        Nieuwe structuur***

**12.** Sinds 1 november 2016 maken de hypotheekkantoren deel van de Administratie Rechtszekerheid, één van de administraties van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën. Deze Administratie

---

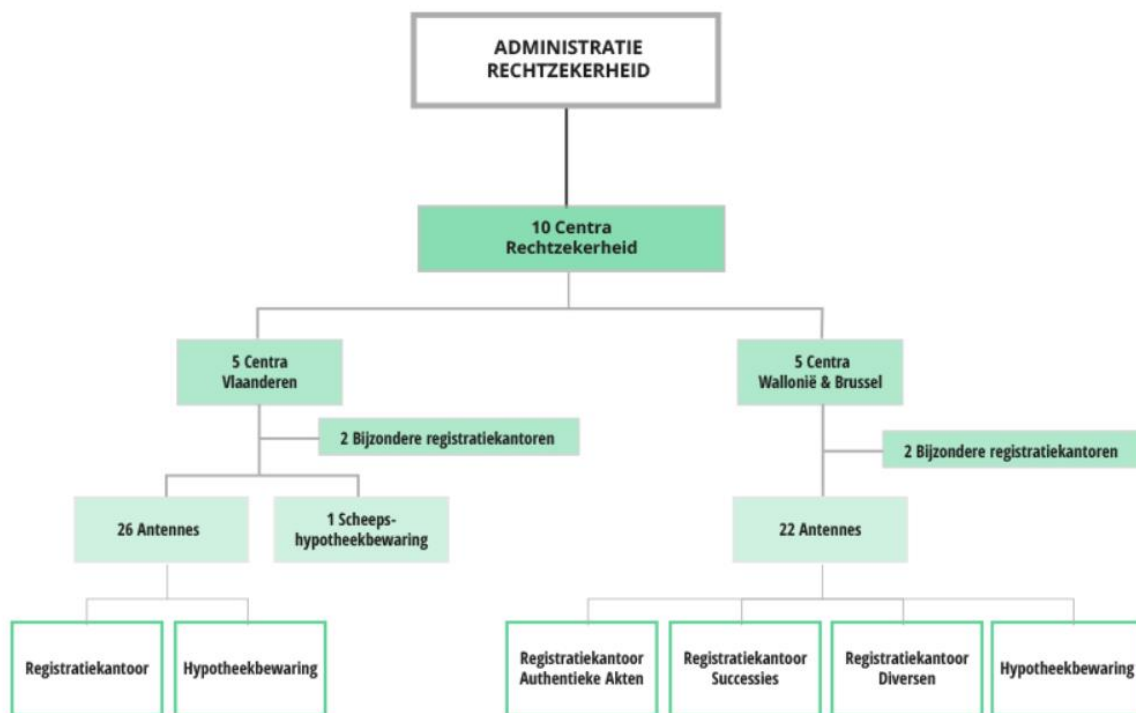
<sup>16</sup> C.-A. LEUNEN, "Commentaar bij art. 1 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 35-36.

<sup>17</sup> R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 295.

<sup>18</sup> Ter volledigheid wordt er meegegeven dat er zich nog vaker wijzigingen hebben voorgedaan. Evenwel wordt er niet in detail getreden.

<sup>19</sup> S. VRIELINCK, *De territoriale indeling van België (1795-1963): bestuursgeografisch en statistisch repertorium van de gemeenten en de supracommunale eenheden (administratief en gerechtelijk). Met officiële uitslagen van de volkstellingen*, I, Leuven, Universitaire pers, 2000, 98.

Rechtszekerheid omvat Centra Rechtszekerheid en Antennes Rechtszekerheid waarbinnen een hypotheekkantoor bestaat dat van de Centra Rechtszekerheid afhangt.<sup>20</sup>



De Administratie Rechtszekerheid is onder meer verantwoordelijk voor de uitvoering van de desbetreffende bepalingen uit het Wetboek registratie-, hypotheek- en griffierechten<sup>21</sup>, het Wetboek Successierechten<sup>22</sup> en de patrimoniumdocumentatie zoals onder andere de implementatie van de wetgeving over het aanleggen, de bijwerking en de bewaring van de documentatie over het patrimonium van de roerende en onroerende goederen.

Dezelfde opdrachten gelden voor de Centra Rechtszekerheid op regionaal niveau. Zij staan ook in voor leiding, de juridische en procedurele ondersteuning en het toezicht op de boekhouding en het rekenplichtig beheer. Verder waarborgen zij de ondersteuning, het management, de coördinatie en de controle op de organisatie en de werking van de Antennes.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> C. VAN GEEL, "Hypotheekkantoor bij elke 'Antenne rechtszekerheid' vanaf 1 november 2016", 2016, [www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR\(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD\)&id=kl2047108&lang=nl](http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD)&id=kl2047108&lang=nl).

Figuur: FOD FINANCIEN, <https://financien.belgium.be/sites/default/files/organigram-aapd-rz.jpg>.

<sup>21</sup> Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van 30 november 1939 – Vlaams Gewest, BS 1 december 1939. Hierna afgekort als W. Reg.

<sup>22</sup> Wetboek der successierechten van 31 maart 1936- Vlaams Gewest, BS 7 april 1936. Hierna afgekort als W. Succ. VI.

<sup>23</sup> I. VOGELAERE, "Hervormingen binnen Administratieve Zekerheid", 2015, [www.immospector.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMORES&id=kl1848006&lang=nl](http://www.immospector.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMORES&id=kl1848006&lang=nl).

Op hun beurt zijn de Antennes ten opzichte van de diensten die onder de toepasselijke Antenne ressorteren verantwoordelijk voor de ondersteuning, het management, de coördinatie en de controle op de organisatie en de werking.<sup>24</sup>

### Hoofdstuk 3            Negatief personeelssysteem

**13.**     In tegenstelling tot het grondboekstelsel van onder meer Nederland, waarbij de percelen grond of gebouwen als criterium gelden, is het onroerend publiciteitssysteem in België gesteund op het criterium van “de identificatie van de persoon”. De hypotheekbewaarder die op verzoek informatie verstrekt, dient opzoeken te doen op naam van een concrete persoon aangaande één of meerdere onroerende goederen. Het is eveneens mogelijk om alle onroerende goederen gelegen in het ressort van de hypotheekbewaarder te consulteren (zie *infra* onder hoofdstuk 5).<sup>25</sup>

De verplichte vermeldingen die moeten worden opgenomen in een akte of stuk die moet worden openbaar gemaakt op het hypotheekkantoor omvatten: de naam gevolgd door de voornaam, de plaats en de datum van de geboorte en de woonplaats, evenals het rijksregisternummer indien men hierover beschikt (artikel 139 Hypotheekwet). In het geval van vennootschappen en verenigingen vermeldt men de volgende gegevens: de benaming, de rechtsvorm, de datum van de oprichtingsakte, de zetel van de vennootschap of de statutaire zetel en het KBO-nummer (artikel 140 Hypotheekwet).<sup>26</sup>

Aan dit systeem zijn allerlei nadelen verbonden. Het onderwerp van deze masterproef betreft hier één van. Overdracht van onroerende goederen door overlijden moet, tot grote spijt van bepaalde auteurs, namelijk niet verplicht worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor waardoor het voor derden onmogelijk kan zijn om onder andere de actuele eigenaar te identificeren.<sup>27</sup>

**14.**     Daarnaast wordt de onroerende publiciteit in België gekenmerkt door een negatief systeem. Dit betekent dat de publiciteit de correctheid van de akten of overeenkomsten niet verzekert. De hypothecaire formaliteiten waarborgen enkel de tegenwerpelijheid ten aanzien van derden waardoor mogelijke gebreken in de akte niet door de publiciteit worden gevrijwaard. Dit is daarentegen wel het geval bij een positief systeem. Het gegeven dat de rechtsgeldigheid van de aangeboden akte tussen de partijen en de publiciteit voor tegenwerpelijheid aan derden door overschrijving volledig van elkaar dient te worden onderscheiden, moet evenwel worden genuanceerd. Er schuilt een waarborg aangaande de geldigheid van de overeenkomsten achter het gegeven dat alleen authentieke akten kunnen worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.

---

<sup>24</sup> C. VAN GEEL, “Hypotheekkantoor bij elke ‘Antenne rechtszekerheid’ vanaf 1 november 2016”, 2016, [www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR\(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD\)&id=kl2047108&lang=nl](http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD)&id=kl2047108&lang=nl).

<sup>25</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 111.

<sup>26</sup> A. VAN DE MEULEBROUCKE, “Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie” in R. PALMANS en M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 94.

<sup>27</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 111.

Aangezien het enkel toekomt aan een openbare ambtenaar om deze akten op te stellen, zorgt dit voor een bijkomende waarborg.<sup>28</sup> Volgens SAGAERT betreft dit maar een schijnbare zekerheid. De reden is gelegen in het feit dat de onderzoeksplicht van de notaris zich niet uitstrekt over alle aspecten van de geldigheid van overeenkomsten. Bovendien kan hij niet verzekeren dat de partijen hun verplichtingen in de uitvoeringsfase in acht zullen nemen. Bijgevolg verschaffen de hypothecaire registers geen algemene zekerheid aan derden bij overdracht van onroerende goederen. Er is enkel sprake van een *schijnbare* bescherming voor derden te goeder trouw met een concurrent recht.<sup>29</sup>

## Hoofdstuk 4 De registers van het hypotheekkantoor

15. Welke registers de hypotheekbewaarder nu precies in stand moet houden, wordt uiteengezet in artikel 124 e.v. Hypotheekwet. Men maakt een onderscheid tussen de *formaliteitsregisters* en het *repertorium*. De formaliteitsregisters hebben authentieke bewijswaarde. Bijgevolg zal de procedure van valsheid in geschrifte moeten worden gevolgd indien men dit wenst te betwisten.<sup>30</sup> Er moet worden opgemerkt dat de wettelijke regeling niet meer volledig is afgestemd op de werkelijkheid omwille van de informatisering van de Belgische hypotheekkantoren vanaf 1 januari 2001.<sup>31</sup> De registers van de over- en inschrijvingen en het repertorium worden bewaard op een magnetische informatiedrager. Zonder te veel in detail te treden, wordt hieronder kort ingegaan op de belangrijkste registers.

In *het register van de overschrijvingen* wordt dag per dag in de volgorde van neerlegging een kopie van alle akten, die ter overschrijving werden aangeboden, bijgehouden.

Hetzelfde stramien wordt toegepast bij *het register van de inschrijving*, waarbij de vermeldingen van de borderellen tot inschrijving van roerende en onroerende voorrechten en hypotheken en de vermindering of doorhaling ervan worden bewaard.<sup>32</sup>

Ter coördinatie van de verschillende neergelegde stukken die op één zelfde dag op het hypotheekkantoor worden aangeboden, houdt de hypotheekbewaarder ook een *geïnformatiseerd register van neerlegging* bij dat dagelijks wordt afgesloten. Deze stukken worden in de volgorde van hun afgifte ingeschreven. Er wordt ook steeds een duplicaat van het register van neerlegging bewaard zodat de wedersamenstelling van het hypothecair archief efficiënt gefaciliteerd kan worden bij vernieling. Dit wordt uit veiligheidsredenen na dertig dagen neergelegd op de griffie van de

---

<sup>28</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 112-113.

<sup>29</sup> V. SAGAERT, "De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht" in A. DE BOEK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK (eds.), *Publiciteit in het zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (179) 181-182.

<sup>30</sup> J. KOKELENBERG, "Voorrechten en hypotheken" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (I.F.1-1) I.F.3-3 - I.F.3-5.

<sup>31</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 264.

<sup>32</sup> J. KOKELENBERG, "Voorrechten en hypotheken" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (I.F.1-1) I.F.3- 4.

burgerlijke rechtbank van een ander arrondissement dan het arrondissement van het desbetreffende hypotheekkantoor.<sup>33</sup>

Terwijl er vroeger sprake was van een papieren repertorium, wordt sinds 2001 het repertorium gehouden op een geautomatiseerde manier. Dit register geeft een samenvatting weer van alle akten die aanleiding hebben gegeven tot hypothecaire formaliteiten met betrekking tot een bepaalde persoon (artikel 125 Hypotheekwet). Het is voor de hypotheekbewaarder een hulpmiddel om na te gaan welke overschrijvingen, inschrijvingen, doorhalingen en randmeldingen een persoon onderneemt. Er bestaan drie repertoria: één voor de natuurlijke personen, een ander voor rechtspersonen en een laatste voor de verenigingen van mede-eigenaars.<sup>34</sup> Daarnaast worden de personen waarover iets is opgenomen in de registers van het hypotheekkantoor ook opgenomen in een alfabetische tabel.<sup>35</sup>

## Hoofdstuk 5 Raadpleging

**16.** Aangezien het verlenen van informatie aan derden over de juridische toestand van onroerende goederen één van de belangrijkste functies van het hypothecair publiciteitssysteem is, is het evident dat de registers van de hypotheekbewaarder worden gekenmerkt door openbaarheid.<sup>36</sup> Bijgevolg zal de bevoegde hypotheekbewaarder grondig moeten repliceren op een verzoek om inlichtingen. De openbaarheid geldt enkel ten aanzien van het register van neerlegging en de formaliteitsregisters. De raadpleging kan zich uiten in een getuigschrift of een afschrift.<sup>37</sup>

**17.** Het uitgangspunt is dat de hypotheekbewaarder schriftelijke inlichtingen verschaft aan derden. Nochtans is het aan de hypotheekbewaarder toegestaan om in uitzonderlijke situaties de informatie mondeling mee te delen, evenwel houdt dit geen verplichting in en speelt zijn verantwoordelijkheid hier niet. In het oogpunt van de aanvrager is het niet aan te raden om informatie mondeling te bekomen. Dit kan verkeerd begrepen worden en er is ook geen controle voorhanden indien men de juistheid van de informatie betwist. Bij hoog noodzakelijke situaties zal daarom, nadat de informatie mondeling is meegedeeld, ook een schriftelijke bevestiging volgen.<sup>38</sup>

---

<sup>33</sup> J. BYTTEBIER en J. DAEM, "Commentaar bij art. 124 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3-5.

<sup>34</sup> J. DECUYPER en R. DAEM, "Commentaar bij art. 125 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3-5.

<sup>35</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 232.

<sup>36</sup> P. WELTERS en P. VITS, "Aanvraag en aflevering van het hypothecair getuigschrift" in D. MEULEMANS (eds.), *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, (129) 131.

<sup>37</sup> J. DECUYPER, "Commentaar bij art. 127 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2-3.

<sup>38</sup> J. DECUYPER, "Commentaar bij art. 127 Hyp.W." in E. DIRIX, P. FRANCOIS, M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 7.

**18.** Er moet worden aangestipt dat er ernstige vertragingen zijn bij zowel de administratieve verwerking van de akten die moeten worden overgeschreven als bij het afleveren van de hypothecaire getuigschriften. De verklaring hiervoor is net te vinden in de technologische vooruitgang. Waar dit vroeger geschiedde via papier of het inscannen van de documenten, deponeren de notarissen sinds 2015 de authentieke akten op elektronische wijze op het hypotheekkantoor. Elke nieuwe werking gaat gepaard met moeilijkheden. Deze vertraging brengt enkele belangrijke gevolgen met zich mee. Vanuit het oogpunt van de input kan een verkoop slechts afgerond worden wanneer alle documenten zijn verwerkt, dit tegenwoordig soms met enige vertraging. Ook bestaat het gevaar van de ‘dode hoek’. Vanuit het oogpunt van de raadpleging kan de vertraging bepaalde overeenkomsten blokkeren of zelfs tegenhouden.<sup>39</sup>

**19.** De dode hoek verdient hier enige verduidelijking. Wie een hypothecair geschrift aanvraagt, zal dit niet op hetzelfde ogenblik ontvangen. De verrichtingen die iedere dag geschieden op het hypotheekkantoor zijn immers talrijk, te denken aan onder meer de neerleggingen, inschrijvingen, overschrijvingen, enzovoort. Daarenboven wordt de werking van het hypotheekkantoor nog steeds gekenmerkt door een vrij archaïsche organisatie. Dit heeft mede tot gevolg dat in werkelijkheid het hypothecair getuigschrift doorgaans één maand oud is bij het verlijden van de akte. Hier komt de dode hoek tot uiting. Het brengt onzekerheid met zich mee, aangezien er steeds sprake is van een periode die niet gedekt wordt door de opzoeken. De werking van het hypotheekkantoor bepaalt dus onder andere de duur van de dode hoek. Op drie verschillende tijdstippen kan de dode hoek de kop opsteken:

- De tijdsperiode tussen de datum van de aanvraag en de ontvangst van het hypothecair getuigschrift. De hypothecaire toestand wordt namelijk weergegeven op de datum van de aanvraag.
- De tijdsperiode tussen de datum van het hypothecair getuigschrift en de datum van het verlijden van de akte.
- De tijdsperiode na het verlijden van de akte en voor de overschrijving of de inschrijving op het hypotheekkantoor.<sup>40</sup>

## ***Afdeling 1      Hypothecair getuigschrift***

**20.** Via de aanvraag van een getuigschrift bekomen de personen de nodige informatie inzake het onroerend goed. Doorgaans wordt er verzocht om inlichtingen door professionele gebruikers zoals notarissen, gerechtsdeurwaarders, banken, enzovoort. Niettemin beschikt eenieder over deze mogelijkheid omdat de wet geen rechtmatig belang vereist. Omwille van het personeelssysteem is het van belang dat men de identificatiegegevens betreffende de eigenaar van het onroerend goed, waarover men de informatie wenst te bekomen, correct vermeldt in de aanvraag samen met de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van het verzoek en de formaliteiten die men wenst te kennen. De bezorging van de getuigschriften gebeurt tegen betaling van een bepaalde retributie<sup>41</sup>,

---

<sup>39</sup> V. SAGAERT, “De verhouding tussen de notaris en de hypotheekbewaarder: een gedigitaliseerd schimmenspel”, *RW* 2015-16, 1042.

<sup>40</sup> F. CHAFFART en M.-J. VERSELE, “Het “dode hoek”-gevaar eindelijk geweken?”, *Notariaat* 2009, afl. 2, (1) 1-2.

<sup>41</sup> FOD FINANCIEN ALGEMENE ADMINISTRATIE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, “Hervorming statuut hypotheekbewaring”, 2016, <http://www.vvsg.be/zoeken/pages/results.aspx?k=Hervorming%20statuut%20hypotheekbewaarder>.

vastgesteld bij Koninklijk Besluit, welke vooraf dient te gebeuren. Het getuigschrift kan op beknopte wijze de nodige informatie bevatten over de overdrachten, de hypothecaire inschrijvingen of andere zakelijke rechten en de huurcontracten van de laatste dertig jaar.<sup>42</sup> De reden van deze dertigjarige termijn is enerzijds gelegen in het feit dat dit de gemeenrechtelijke verjaringstermijn is voor alle persoonlijke en zakelijke rechtsoverdrachten (artikel 2262 BW).<sup>43</sup> Anderzijds bedraagt de duur van een hypothecaire inschrijving in principe dertig jaar. Het is dan ook vereist dat er een onderzoek gebeurt op naam van iedere persoon die gedurende dertig jaar houder is geweest van onroerende zakelijke rechten op het betrokken goed.<sup>44</sup> Er bestaan geen wettelijke bepalingen omtrent de termijn waarbinnen het hypothecair getuigschrift door de hypotheekbewaarder moet worden afgeleverd. Evenmin is sprake van een wettelijke geldigheidsduur. Hierin schuilt het gevaar van de dode hoek waarvoor de notaris aansprakelijk gesteld kan worden. Het ontbreken van een wettelijke geldigheidsduur dient evenwel gekaderd te worden in het licht van de Verzekeringen van het Notariaat. De verzekering verleent immers alleen dekking voor de schade die voortvloeit uit een gedateerd hypothecair getuigschrift wanneer dit getuigschrift maximaal twee maanden oud is bij het verlijden van de akte. Hierbij dient opgemerkt dat de dies ad quem wel is inbegrepen in de termijn. Indien deze termijn wordt overschreden is er een aanvullend getuigschrift vereist.<sup>45</sup>

## ***Afdeling 2      Hypothecair afschrift***

**21.** De bevoegde hypotheekbewaarder is eveneens verplicht om aan de aanvraag van een afschrift tegemoet te komen. Het afschrift omvat een kopie van de over – of ingeschreven akte of borderel. Hiervoor is ook een bepaalde retributie verschuldigd. De kosten zullen hoger oplopen dan het getuigschrift vanwege de omvang.<sup>46</sup>

## **Hoofdstuk 6              De hypotheekbewaarders**

### ***Afdeling 1      Verantwoordelijkheid van de hypotheekbewaarders (artikel 128 t.e.m. 130 Hypotheekwet)***

**22.** Omwille van de publiciteit is het van belang dat de registers regelmatig zijn en dat de verstrekte informatie via getuigschriften en afschriften correct is. Met ingang van 1 november 2016

---

<sup>42</sup> J. DECUYPER, “Commentaar bij art. 127 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS, M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 3-4.

<sup>43</sup> P. WELTERS en P. VITS, “Aanvraag en aflevering van het hypothecair getuigschrift” in D. MEULEMANS (eds.), *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, (129) 137.

<sup>44</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 143.

<sup>45</sup> M. DE CLERCQ, “Notariaat en hypotheekkantoor. Aandachtspunten inzake krediet en hypothecaire publiciteit” in VLN VERENIGING LICENTIATEN NOTARIAAT, *Notariële figuranten*, Mechelen, Kluwer, 2010, (33) 37-38; *Vr. en Antw.* Kamer 2014-15, 11 februari 2015, 147-148 (Vr. nr. 167 P. GOFFIN).

<sup>46</sup> J. DECUYPER, “Commentaar bij art. 127 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS, M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 6.

wordt de functie van hypotheekbewaarder niet meer uitgeoefend als openbare ambtenaar maar als rijksambtenaar. In wat volgt wordt de situatie van vóór 1 november 2016 eerst kort beschreven. De wijzigingen die ingevoerd zijn bij wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, met name de artikelen 87 tot en met 100, worden nadien kort toegelicht.<sup>47</sup>

**23.** Er rustte een grote verantwoordelijkheid op de hypotheekbewaarders, zoals die werd verwoord in de artikelen 128 tot 130 Hypotheekwet. Kenmerkend voor de hypotheekbewaarder was dat hij onafhankelijk was van de fiscale administratie voor wat de civielrechtelijke verplichtingen betrof. Hij was een openbare ambtenaar in deze hoedanigheid die rechtstreeks en persoonlijk aansprakelijk was voor de schade die resulteerde uit de fouten die hij in de uitoefening van zijn ambt had begaan. Gedurende zijn ambtstermijn strekte de duur van deze verantwoordelijkheid zich uit over 30 jaar te rekenen vanaf het begaan van de fout met de schade als gevolg. Vanaf de stopzetting van zijn ambt werd deze termijn bijgesteld naar 10 jaar.<sup>48</sup>

Sinds 1 november 2016 zijn de bewoordingen van hoofdstuk IX van de Hypotheekwet “Openbaarheid van de registers en verantwoordelijkheid” in beperkte mate aangepast, met dien verstande dat de hypotheekbewaarder niet meer persoonlijk aansprakelijk is voor de schade die ontstaat. Men maakt een onderscheid tussen de schade die ontstaan is uit vergetelheden in de registers en de schade die is ontstaan uit fouten in de getuigschriften (artikel 128, 130 en 134 Hypotheekwet). Indien men nalaat om een akte over te schrijven, begaat men een fout, tenzij het verzoek tot overschrijving niet voldoet aan de vereisten van de artikelen 139 tot 142 Hypotheekwet of aan de bepalingen omtrent de organisatie van het hypotheekkantoor, zoals onder meer de territoriale bevoegdheid, verschuldigde vergoedingen, enzovoort. De hypotheekbewaarder beschikt wel over de mogelijkheid om dit te corrigeren, zonder dat de partijen verplicht zijn tot het betalen van een retributie. De verzoeker kan beroep instellen bij de burgerlijke rechtbanken indien hij een proces-verbaal laat opmaken door de vernoemde personen in artikel 130 Hypotheekwet.<sup>49</sup> Voortaan zal de schade die hieruit ontstaat ten laste liggen van de Belgische Staat, met name de Federale Overheidsdienst Financiën, Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie.

**24.** Eveneens moet men ingaan op élk verzoek tot inlichtingen. Indien men dit niet doet, is men aansprakelijk voor de schade die ontstaat wanneer bepaalde informatie niet werd meegedeeld of wanneer men er niet op inging (artikel 128 Hypotheekwet). De Hypotheekwet nuanceert wel dat wanneer de gegevens die zijn opgenomen in de aanvraag van het getuigschrift niet correct zijn, men derhalve ook niet verantwoordelijk is voor een onvolledige of foutieve hypotheekstaat.<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> Wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015; KB van 26 september 2016 tot vaststelling van de datum van vervroegde inwerkingtreding van titel 3, hoofdstuk 1, van de wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen en tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het personeel belast met de bewaring van de hypotheken, *BS* 10 oktober 2016.

<sup>48</sup> J. DECUYPER, “Commentaar bij art. 128 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS, M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2-3.

<sup>49</sup> K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 758-766; Wet 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015.

<sup>50</sup> J. DECUYPER, “Commentaar bij art. 128 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS, M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4; Wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015.

## Hoofdstuk 7      Tussenbesluit

Het hypotheekkantoor wordt al sinds jaar en dag als archaïsch bestempeld. Vroeger werden de akten die ter overschrijving werden aangeboden woord per woord handmatig afgeschreven. Deze verouderde techniek stuitte op veel kritiek op gebied van veiligheid, efficiëntie en geheimhouding. Afgezien daarvan kon alles probleemloos worden teruggevonden en deden er zich in de praktijk ook relatief weinig problemen voor. Ook bij het hypotheekkantoor kon de tijd niet blijven stilstaan en werd met de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet<sup>51</sup> de eerste aanzet gegeven tot modernisering van het hypothecair systeem. Dit bleek echter geen evidente opdracht te zijn, vermits dit maar met het uitvoeringsbesluit van 12 december 2000 op 1 januari 2001 kon worden uitgevoerd, met uitzondering van de artikelen 1 en 2 van de betreffende wet. Dit resulteerde in magnetische informatiedragers en het inscannen van de akten.<sup>52</sup> Door een recentere modernisering worden de authentieke akten vanaf 1 januari 2015 op elektronische wijze aangeboden ter registratie en op het hypotheekkantoor.<sup>53</sup> Deze modernisering heeft evenwel ook een keerzijde, te weten de vertragingen die deze technische vooruitgang met zich mee brengt.

Heel wat informatie over iemands vermogen is terug te vinden op het hypotheekkantoor. Niettemin wordt het ook gekenmerkt door een lacuneus karakter. Van de eigendomsoverdrachten krachtens feiten, zakelijke rechten ingevolge wettelijke bepalingen en de eigendomsovergangen door overlijden, vindt men geen spoor terug op het hypotheekkantoor.<sup>54</sup> Typerend aan het hypotheekkantoor is het openbaar karakter. Nochtans wordt deze openbaarheid afgezwakt door bepaalde verplichte modaliteiten die men moet naleven indien men informatie wenst op te vragen, zoals onder meer het schriftelijk verzoek en de inhoudelijke modaliteiten. Ook de kostprijs en de duur vormen punten van kritiek.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup> Wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 18 maart 1995.

<sup>52</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 109-110.

<sup>53</sup> Wet van 22 december 2009 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 31 december 2009; Wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen, *BS* 31 december 2013; H. PELGROMS en S. ROELAND, "Aanloop naar elektronische aanbidding ter registratie en op het hypotheekkantoor: impact voor het notariaat", *Not.Fisc.M.* 2014, (82) 82.

<sup>54</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 108.

<sup>55</sup> A. VAN DE MEULEBROUCKE, "Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 98.



## **DEEL II**

# **Gebrek aan hypothecaire publiciteit bij overgang van onroerende goederen wegens overlijden**

**25.** In DEEL II van deze masterproef wordt er stilgestaan bij de reden van de wetgever om de verplichte overschrijving te beperken tot akten van overdrachten onder levenden. Er worden verschillende argumenten omschreven die onder andere door de Belgische Speciale Commissie werden aangehaald ter staving van het gebrek aan hypothecaire publiciteit met betrekking tot overgangen van onroerende goederen door overlijden. Nadien wordt er uitvoerig ingegaan op de al dan niet bestaande publiciteitsvereisten inzake de verschillende toepassingen van eigendomsoverdrachten mortis causa.

## **Hoofdstuk 1 Historische reden van overschrijving van de akte onder levenden**

**26.** In 1851 heeft de wetgever weloverwogen beslist om het publiciteitssysteem van onroerende goederen te beperken tot het garanderen van de rechtszekerheid van onroerende rechtshandelingen door gebruik te maken van het principe dat akten die niet openbaar zijn gemaakt, niet tegenstelbaar zijn aan derden te goeder trouw. Krachtens een gevestigde traditie heeft de hypothecaire publiciteit in België louter de functie om derden te beschermen tegen rechtshandelingen die verborgen blijven. Bijgevolg blijven de overgangen door overlijden dus ver weg van de hypothecaire openbaarmaking. In het verleden heeft men via wetsvoorstellen reeds pogingen ondernomen om deze lacune weg te werken. Na het overlijden zou er een authentieke akte met aanduiding van de personen die de onroerende goederen uit de nalatenschap verkrijgen, moeten worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. De overschrijving zou slechts een informatieve functie hebben en er kan enkel schadevergoeding gevorderd worden indien men in gebreke blijft om over te schrijven.<sup>56</sup>

**27.** Om de reden te achterhalen waarom er geen sprake is van openbaarmaking bij eigendomsverkrijging door overlijden, zoals omschreven in artikel 1 en 2 Hypotheekwet, dienen we ver terug te gaan in de tijd. Er is namelijk een historische verklaring voor te vinden: in de middeleeuwse gewoonterechtelijke systemen en in het Ancien Régime was de eigendomsoverdracht gebaseerd op de materiële overhandiging van het goed in handen van de overnemer. Aangezien dit ten aanzien van onroerende goederen niet eenvoudig te realiseren was, voltrok zich dit op een symbolische wijze. Er vonden twee rechtshandelingen plaats, zijnde de bezitsafstand en de bezitsverwerving. De symbolische handeling die gepaard ging bij de bezitsafstand noemde men “oeuvres de loy”, namelijk het doorgeven van een stok door de overdrager aan de verkrijger. Dit werd niet gehanteerd bij de eigendomsverkrijging door overlijden. Het gezegde “le mort saisit le vif”

---

<sup>56</sup> F. WEDEFROY, “De hypothecaire inrichting in België” in X, *Liber Amicorum Professor Baron Jean Van Houtte*, Brussel, Elsevier-Sequoia, 1975, (1223) 1233; Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1; Voorstel van de wet betreffende de overschrijving van de overdrachten bij overlijden van onroerende zakelijke rechten, *Parl.St.* Senaat 1991-92, nr. 479-1.

was van toepassing, wat inhoudt dat de overledene het bezitsrecht geeft aan de overlevende. Hierdoor was de symbolische eigendomsoverdracht niet mogelijk.<sup>57</sup>

**28.** Verder dient men terug te gaan naar de beweegredenen bij de invoering van de Hypotheekwet in 1851. Reeds van bij de totstandkoming van de Hypotheekwet werd er een onderscheid gemaakt tussen rechtsfeiten en rechtshandelingen.

Rechtsfeiten zijn niet enkel relevant voor de rechtstreekse belanghebbenden, zij gelden evenzeer voor derden. Ook derden dienen het wezen van deze rechtsfeiten te aanvaarden. Het Belgische recht kent geen algemene regel die bepaalt dat rechtsfeiten die aan derden niet openbaar werden gemaakt of waarvan zij niet op de hoogte zijn, niet aan hen kunnen worden tegengeworpen.<sup>58</sup> Feiten verschaffen namelijk zekerheid uit zichzelf doordat het toestanden of aangelegenheden zijn die vaststaan en onmiskenbaar zijn. Niemand kan betwisten dat de decujus overleden is. De wet koppelt aan het feit van overlijden het rechtsgevolg dat de goederen overgaan van de overledene naar de erfgerechtigde die door de wet of bij toebedeling in het testament zijn aangeduid. Er dient hieraan geen publiciteit gekoppeld te worden doordat het openbaar is uit zichzelf. Het is immers moeiteloos kenbaar door iedereen en vandaar ook tegenstelbaar aan derden. Deze ontbrekende publiciteit zou ook niet stroken met het doel van de Hypotheekwet, dat bestond uit het beschermen van derden tegen bedrieglijke vervreemdingen van onroerende zakelijke rechten. Dit werd verwezenlijkt door de invoering van de overschrijving van rechtshandelingen die een wijziging in het juridisch statuut van het onroerend goed inhouden. Dergelijke wijziging kan niet met bedrieglijk opzet gebeuren wanneer ze voortkomt uit een feit, aangezien het feit onbetwistbaar is.<sup>59</sup>

Hetzelfde geldt voor rechtshandelingen. Met dit verschil dat wanneer een rechtshandeling leidt tot een overdracht van zakelijke rechten, er een bijkomende voorwaarde moet zijn vervuld voor die tegenwerpelijke naargelang de aard van de overgedragen rechten.<sup>60</sup>

**29.** Een andere reden is gelegen in het feit dat de publiciteit die wordt omschreven in artikel 1 en 2 Hypotheekwet niet geschikt is voor de verkrijging van eigendom op grond van wettelijke erfopvolging, daar er geen gebruik wordt gemaakt van een akte zoals bij een testament. De eigendomsovergangen komen voort uit een feit, namelijk het overlijden van de decujus.<sup>61</sup> Verder wordt er aangehaald dat de onroerende goederen van de overledene overgaan naar diegenen die tot de nalatenschap geroepen zijn door het bloed, namelijk de graad van verwantschap. Een eenzijdige verklaring van de erfgenaam kan niet worden overgeschreven aangezien hij zichzelf geen titel kan verschaffen.<sup>62</sup> Een titel die het beschikkingsrecht van de werkelijke erfgenaam zou ontkrachten.<sup>63</sup>

In de parlementaire voorbereiding van de Hypotheekwet van 1851, meer bepaald in het rapport van de Speciale Commissie, verwijst men naar het gegeven dat het onmogelijk is om de overgang van onroerende goederen door middel van erfopvolging te laten afhangen van een overschrijving op het

---

<sup>57</sup> K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheke in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 78-79.

<sup>58</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 96.

<sup>59</sup> K. BERGE, "Leemten in onze hypothecaire wetgeving", *RW* 1966-67, (1734) 1734-1735.

<sup>60</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 96.

<sup>61</sup> K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheke in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 79-80.

<sup>62</sup> F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 56-58.

<sup>63</sup> A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheke in Beginselen van het Burgerlijk recht*, Antwerpen, Uitgeverij N.V. Standaard Boekhandel, 1951, 16-17.

hypotheekkantoor om het hiaat in de wet te rechtvaardigen, zonder afbreuk te doen aan het principe “le mort saisit le vif”, zoals hierboven reeds aangehaald. *LAURENT* haalt aan dat dit geen verband houdt met de overschrijving. Het adagium betreft namelijk de bezitsvoortzetting door de levende, terwijl de overschrijving de publiciteit van de akten waarbij eigendom wordt overdragen tot voorwerp heeft. Wel erkende de Speciale Commissie het nut van een openbaar register dat de mogelijkheid zou bieden om kennis te krijgen van de opeenvolgende eigenaars van eenzelfde onroerend goed en zo informatie zou verschaffen aan schuldeisers over de overdrachten door overlijden. Dit zou men bewerkstelligen door op de aangifte van nalatenschap de onroerende goederen aan te duiden met hun sectie en nummer door de ontvanger van de registratie. Zij moeten daarvan een kopie bezorgen aan de hypotheekbewaarder, die op zijn beurt een register moet bijhouden met de aangiften van nalatenschap m.b.t. tot de onroerende goederen gelegen in zijn arrondissement. Drie redenen liggen ten grondslag aan de niet implementatie van dit voorstel in de wet. Ten eerste zou het geschikter zijn indien dit werd ingevoerd in het Wetboek Successierechten wegens het administratief karakter. Verder werd deze implementatie verhinderd door de moeilijkheden bij de uitvoering en als laatste reden zou dit leiden tot nog meer overbelasting van de hypotheekkantoren.<sup>64</sup>

**30.** Gecompliceerder zijn de eigendomsoverdrachten ten gevolge van een testamentaire beschikking. In tegenstelling tot de wettelijke erfopvolging is er een akte vereist voor de eigenhandige testamenten<sup>65</sup>, de notariële testamenten en in de gevallen waarin de erfgerechtigde de afgifte dient te vragen. In het licht van de artikelen 1 en 2 Hypotheekwet zou dit tot publiciteit kunnen leiden. Niettemin heeft de wetgever beslist om de eigendomsverkrijgingen door overlijden over één kam te scheren en hen uit te sluiten van de publiciteitsvoorschriften.<sup>66</sup> Om deze afwijking te motiveren werd er toen door de Commissie van de Senaat in eerste instantie een onderscheid gemaakt tussen de legatarissen met saisine en diegene die de afgifte van de legaten moeten vragen. Zij verwezen naar de saisine als reden voor het ontbreken van de publiciteit bij de wettelijke erfopvolging. Vermits de algemene legatarissen die de saisine genieten gelijk gesteld kunnen worden aan wettelijke erfgenamen, moet dit gebrek aan publiciteit ook doorgetrokken worden naar de algemene legatarissen. Eigenaardig, aangezien de motivering hiervoor was dat er geen sprake was van een akte bij de wettelijke erfopvolging. Bijgevolg moet men de saisine links laten liggen volgens *LAURENT*.<sup>67</sup>

De doelstelling van de overschrijving op het hypotheekkantoor bestaat erin om een overgeschreven akte te laten prevaleren op een akte die nog niet ter overschrijving werd aangeboden, teneinde het conflict op te lossen tussen de begunstigden van eenzelfde onroerend goed. Een dergelijk conflict kan niet rijzen tussen de testamentaire erfgenamen.<sup>68</sup> In het rapport van de Speciale Commissie, werd geargumenteed dat deze publiciteit overbodig zou zijn. Het is namelijk onmogelijk dat de gift

---

<sup>64</sup> F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 56-58.

<sup>65</sup> Een eigenhandig testament moet namelijk na het overlijden neergelegd worden onder de minuten van de notaris onder andere om geregistreerd te worden. De neerlegging van het testament houdt de impliciete bevestiging van de geldigheid van het testament in.

<sup>66</sup> K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheke in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 79-80.

<sup>67</sup> F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 58-61.

<sup>68</sup> E. GENIN, A. GENIN en R. PONCELET, *Traité des hypothèques et de la transcription* in *Répertoire Notarial*, Brussel, Bruylant, 1980, 129.

nog kan overgaan in andere handen door bedrieglijke handelingen of de veranderende wil van de erflater.<sup>69</sup>

De Commissie van de Senaat heeft de nadelen hiervan voor derden niet ontkend. Wanneer bijvoorbeeld een algemene legataris beschikt over een nagelaten onroerend goed, zal dit tot gevolg kunnen hebben dat de nietigheid van de verkoop gevorderd wordt door de koper omdat er een onroerend goed aan hem is verkocht dat toebehoort aan een andere legataris. De koper zal zich verdrongen voelen, enerzijds omwille van de mogelijkheid voor de legataris om het goed te revindiceren, anderzijds omdat hij geen kennis heeft kunnen nemen van het bestaan van de erfenis.

Verder argumenteert de Commissie van de Senaat dat de rechten van de legataris in gevaar zouden worden gebracht door de invoering van publiciteit. Hiervoor haalt zij het verschil aan tussen een legataris en een koper. Een koper zal maar aan derden kunnen tegenwerpen dat hij eigenaar is van een onroerend goed vanaf de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor. Zijn rechten worden door deze overschrijving gegarandeerd, in tegenstelling tot de rechten van de legataris. Een erfgenaam kan het eigenhandig testament achterhouden voor de legataris en hem in het ongewisse laten om intussen al over onroerende goederen van de decujus te beschikken. Indien men hetzelfde principe zou hanteren als bij de koper, namelijk de overschrijving, kan de legataris geen stappen ondernemen tegen de koper van het onroerende goed dat aan hem toebehoort. Hij kan zich wel richten tot de erfgenamen voor een schadevergoeding, maar de kans bestaat dat zij insolabel zijn. De publiciteit zou dus tot gevolg kunnen hebben dat de onroerende goederen aan de legataris worden ontnomen, zonder dat het mogelijk is zijn rechten te behouden. De Commissie heeft hier zeker een punt, maar dit is doorgaans uitzonderlijk en weegt niet op tegen het algemeen belang.<sup>70</sup>

Er wordt tevens ook gewezen op het feit dat het ontbreken van een wettelijke publiciteitsvereiste voor een groot deel wordt opgevangen door de verplichte overschrijving van de verdelingsakten en doordat de ontvanger van de registratie de informatie over onroerende goederen zal meedelen indien hier om wordt verzocht.<sup>71</sup>

**31.** *GENIN* voert aan dat de overschrijving niet tegemoet komt aan de verschillende onzekerheden die kunnen bestaan in het kader van de wettelijke erfopvolging of testamentaire beschikkingen, de interpretatie van testamentaire beschikkingen van de overledene of de rechtsgeldigheid van het testament. Zoals eerder werd aangehaald, worden mogelijke gebreken niet rechtgezet door de overschrijving. Tot slot haalt *GENIN* aan dat de overschrijving niet tegemoet zou komen aan een hogere rechtszekerheid. De openbaarmaking zou namelijk de vervreemdingen die werden toegestaan door een erfgenaam of legataris, die later geen erfgenaam blijkt te zijn, de vernietiging niet kunnen verhinderen. Het zou daarentegen efficiënter zijn om artikel 1240 BW, omtrent de betaling van schuldvorderingen te goeder trouw, door te trekken naar de vervreemdingen van een schijnbare erfgenaam. Deze vervreemdingen zouden geldig blijven jegens derden die te goeder trouw met de schijnbare erfgenaam hebben gecontracteerd.<sup>72</sup>

---

<sup>69</sup> X, *Nouvelle Loi sur le régime hypothécaire accompagnée de tous les documents officiels relatifs à la loi: Notes, Avis, Commentaires, Rapports, Discussions des Chambres, Amendements, etc*, Bruxelles, F. Parent et la Librairie de Deprez-Parent, 1851, 116.

<sup>70</sup> F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 58-61.

<sup>71</sup> E. GENIN, A. GENIN en R. PONCELET, *Traité des hypothèques et de la transcription* in *Répertoire Notarial*, Brussel, Bruylant, 1980, 131.

<sup>72</sup> E. GENIN, A. GENIN en R. PONCELET, *Traité des hypothèques et de la transcription* in *Répertoire Notarial*, Brussel, Bruylant, 1980, 129-131.

## Hoofdstuk 2      Eigendomsovergangen mortis causa<sup>73</sup>

### *Afdeling 1      Aanvaarding, aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving of verwerping van een nalatenschap*

#### **§ 1      Algemeen**

**32.** Als gevolg van het overlijden van de decujus valt de nalatenschap open. Aan de erfgenamen komen dan drie keuzemogelijkheden toe: de zuivere aanvaarding, de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving of de verwerping van de nalatenschap. De keuze zal hoofdzakelijk afhangen of men op de hoogte is van het al dan niet bestaan van schulden. Voor zover de nalatenschap onroerende goederen bevat, valt ze binnen het toepassingsgebied van artikel 1 Hypotheekwet.<sup>74</sup>

#### **§ 2      Termijn**

**33.** De termijn die de erfgenaam krijgt om zijn keuze te maken is verschillend naargelang de situatie. Men dient een onderscheid te maken naargelang de erfgenaam wel of niet in rechte wordt aangesproken door een schuldeiser van de nalatenschap tot betaling van het aandeel dat hij in de schuld dient te dragen. In de eerste situatie bedraagt de termijn om een boedelbeschrijving op te maken drie maanden en veertig dagen om het al dan niet aanvaarden van de nalatenschap in overweging te nemen. De korte termijn is in het leven geroepen om de schuldeisers en legatarissen niet langdurig te hinderen in het realiseren van hun rechten.<sup>75</sup> De wet biedt de vermoedelijke erfgenaam na deze termijn nog de mogelijkheid om aan de veroordeling als zuiver aanvaarde erfgenaam te ontsnappen door hetzij de nalatenschap te verwerpen of te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving. In het andere geval bepaalt artikel 789 BW dat het recht verjaart na verloop van dertig jaar.<sup>76</sup>

#### **§ 3      Publiciteit**

**34.** Indien de erfgenaam beslist om de nalatenschap te aanvaarden, is er geen sprake van een algemene vorm van publiciteit. Hij kan die uitdrukkelijk of stilzwijgend aanvaarden (artikel 778 BW).<sup>77</sup>

**35.** Enige vorm van publiciteit is wel vereist bij de verwerping. Er dient een verklaring neergelegd te worden in het register van de verwerpingen op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar de erfenis is opgevallen. Deze publiciteit is noodzakelijk in het belang van

---

<sup>73</sup> Structuur afkomstig van J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 232-233.

<sup>74</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, "Het onroerend goed en de nalatenschap" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-107.

<sup>75</sup> C. DE WULF, J. BAELE en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht: het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 278.

<sup>76</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, "Het onroerend goed en de nalatenschap" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-108 - XIV.E-109.

<sup>77</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, "Het onroerend goed en de nalatenschap" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-109 - XIV.E-110.

een aantal derden, onder andere de erfgenamen, schuldeisers en legatarissen. Zij moeten eenduidig kennis kunnen nemen van de verwerping (artikel 784 BW). Sinds 29 mei 2014 heeft de erfgerechtigde nog een bijkomende mogelijkheid. De notaris is, naast de griffier van de rechtbank van eerste aanleg, immers ook bevoegd om een akte te verlijden inzake de verwerping van de nalatenschap. Vervolgens moet ook de notaris een afschrift bezorgen aan de griffie met het oog op de inschrijving in het register.<sup>78</sup>

**36.** Voor de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving geldt dezelfde publiciteit als de verwerping, met dezelfde mogelijkheid om zich tot de griffier of de notaris te wenden, met die verstande dat de wetgever nog een bijkomende vorm heeft opgelegd. De verklaring moet namelijk in het Belgisch Staatsblad worden gepubliceerd binnen een termijn van vijftien dagen volgend op deze bijzondere aanvaarding (artikel 793 BW).<sup>79</sup>

**37.** Ter volledigheid wordt er gewezen op de Potpourri V. Dit is een wetsvoorstel ter uitvoering van het Justitieplan dat zich toelegt op de vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van het burgerlijk recht en procesrecht, evenals het notariaat. In de loop der tijd zal het enkel mogelijk zijn om een verklaring van verwerping of aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving af te leggen voor de notaris, die samen met de akten en attesten van erfopvolging zullen worden opgenomen in het centraal erfrechtregister.<sup>80</sup> Door deze verplichte tussenkomst van de notaris kan de erfgerechtigde een keuze maken met kennis van zaken, op grond van de raad van de notaris over de draagwijdte en de gevolgen van de keuze in een concrete situatie (zie *infra* onder hoofdstuk 2 DEEL V).<sup>81</sup>

### 3.1 Nuancering

**38.** Eens de nalatenschap aanvaard is door verschillende erfgenamen, is er sprake van een onverdeeldheid. Artikel 815 BW luidt als volgt: *“Niemand kan worden genoodzaakt in onverdeeldheid te blijven, en de verdeling kan te allen tijde worden gevorderd, niettegenstaande enige hiermee strijdige verbodsbepaling of overeenkomst. Men mag echter wel overeenkomen de verdeling voor een bepaalde tijd uit te stellen; zodanige overeenkomst kan voor niet langer dan 5 jaar gesloten worden, maar zij kan eventueel wel hernieuwd worden. Die overeenkomst kan aan derden worden tegengeworpen. Zij moet in de registers van de hypotheekbewaarder worden overgeschreven, indien*

---

<sup>78</sup> V. WEYTS, “Nieuwe bevoegdheden voor de notaris bij de afhandeling van een nalatenschap”, *Notariaat* 2015, afl. 1, 6-8.

<sup>79</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, “Het onroerend goed en de nalatenschap” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-121 - XIV.E-123.

<sup>80</sup> K. GEENS, “Potpourri V”, [www.koengeens.be/beleid/potpourri-wetten/potpourri-v](http://www.koengeens.be/beleid/potpourri-wetten/potpourri-v) (consultatie op 17 februari 2017).

<sup>81</sup> Wetsontwerp houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St. Kamer*, 2016-17, nr. 54- 2259/1, 100-104.

*zij op één of meer onroerende goederen slaat”.*<sup>82</sup> De erfgenamen dienen wel eensgezind te zijn met betrekking tot het uitstellen van de verdeling.<sup>83</sup>

De publiciteit van de overeenkomst tot uitstel van de verdeling brengt met zich mee dat zij tegenstelbaar is aan de schuldeisers. Dit betekent dat de schuldeisers van een van de erfgenamen wel beslag kunnen leggen op het onverdeeld aandeel van hun schuldenaar in de nalatenschap, maar niet kunnen overgaan tot uitwinning. Hiervoor dienen de erfgenamen namelijk uit onverdeeldheid te treden. De schuldeisers bevinden zich niet in de positie om de verdeling te vorderen. Algemeen wordt aanvaard dat zij over een louter zijdelings recht beschikken, waardoor zij de overeenkomst van onverdeeldheid moeten respecteren (artikel 815, derde lid BW en artikel 1561 Ger. W.).<sup>84</sup>

Indien de onverdeeldheid tussen de erfgenamen blijft bestaan, verjaart ook de vordering tot verdeling niet. Artikel 816 BW bevat hier twee uitzonderingen op. De eerste uitzondering vindt toepassing wanneer er een verdelingsakte werd opgemaakt terwijl de tweede uitzondering een voldoende bezit betreft om de verkrijgende verjaring (30 jaar) te bereiken.<sup>85</sup>

## **Afdeling 2      Legaten**

**39.** Het Burgerlijk Wetboek onderscheidt drie verschillende soorten legaten gebaseerd op hun omvang. Het onderscheidend criterium voor de kwalificatie van de legaten is niet wat de legataris finaal ontvangt, maar datgene waartoe hij “geroepen” is. Naargelang de soort is er al dan niet sprake van aanwas, saisine en bijdrage in het passief. In het kader van deze masterproef is het enkel van belang om dieper in te gaan op de saisine.<sup>86</sup>

Een eerste soort is het algemeen legaat, een uiterste wilsbeschikking waarbij de erflater zijn volledige nalatenschap vermaakt aan één of meerdere personen. De bedoeling van de erflater is bepalend: wil hij over heel zijn nalatenschap beschikken of niet?<sup>87</sup> Indien er geen reservataire erfgenamen zijn geniet een algemene legataris aangesteld in een notarieel testament de saisine. Dit omvat het recht om goederen, rechten en rechtsvorderingen van de decujus in bezit te nemen buiten enige formaliteit. Mits de legataris aangesteld is bij onderhands of internationaal testament, moet hij zich richten tot de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het arrondissement waar de nalatenschap is opengefallen om de inbezitstelling te verwerven. Wanneer er daarentegen wel sprake is van reservataire erfgenamen, treden zij van rechtswege in het bezit van alle goederen van

---

<sup>82</sup> Artikel 815 Burgerlijk Wetboek.

<sup>83</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, “Het onroerend goed en de nalatenschap” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-128.

<sup>84</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, “Het onroerend goed en de nalatenschap” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-130.

<sup>85</sup> C. SLUYTS en N. VANDEBEEK, “Het onroerend goed en de nalatenschap” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (XIV.E-17) XIV.E-133 - XIV.E-134.

<sup>86</sup> M. PUELINCKX-COENE, R. BARBAIX en N. GEELHAND, “Overzicht van rechtspraak. Giften”, *TPR* 2013, (175) 770.

<sup>87</sup> M. PUELINCKX-COENE, R. BARBAIX en N. GEELHAND, “Overzicht van rechtspraak. Giften”, *TPR* 2013, (175) 770-771.

de nalatenschap. Op grond van artikel 1004 BW dient de legataris dan afgifte te vragen van de gelegateerde goederen.<sup>88</sup>

Anders is een legaat onder algemene titel. Hierbij laat de erflater een deel van zijn goederen na aan een bepaalde persoon. De wetgever reikt een aantal voorbeelden aan zoals de helft, een derde, al zijn roerende of onroerende goederen of een bepaald gedeelte daarvan. De saisine speelt hier niet. Het gebrek aan saisine houdt in dat de legataris onder algemene titel aan de rechtsopvolgers met saisine de afgifte van zijn legaat dient te vragen. Er geldt een bepaalde hiërarchie tot wie ze hun vraag moeten richten (artikel 1011 BW).<sup>89</sup>

Als laatste is er het bijzonder legaat dat de wet omschrijft als de residuaire categorie. Het kan onder meer gaan over een specifiek goed, zoals bijvoorbeeld een legaat van de roerende goederen die zich in het huis bevinden.<sup>90</sup> Ook bij dit legaat is er geen sprake van saisine waardoor ze verplicht zijn te verzoeken om afgifte.<sup>91</sup>

**40.** Ook hier heeft de legataris, net zoals een wettelijke erfgenaam, een keuzerecht bij het openvallen van de nalatenschap. Hij kan het legaat namelijk aanvaarden of verwerpen. Met uitsluiting van de bijzondere legatarissen die geen deel in het passief dragen, bestaat ook de mogelijkheid om het legaat te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving. Indien de legataris opteert om het legaat te verwerpen, wordt er geen specifieke vormvereiste opgelegd. Hieruit volgt dan ook dat een verklaring op de griffie niet verplicht is.<sup>92</sup>

**41.** Inzake de vormvereisten dient men een onderscheid te maken tussen de vrijwillige en de gerechtelijke afgifte. In het geval van de vrijwillige afgifte zijn er geen specifieke vormvereisten bepaald. Dit kan dus zowel onderhands als authentiek gebeuren. Wanneer het legaat onroerende goederen omvat, kan de afgifte gebeuren bij authentieke akte die eventueel kan worden aangeboden ter overschrijving op het hypotheekkantoor. Zoals eerder is aangehaald, bepaalt artikel 1 Hypotheekwet dat enkel akten houdende overdrachten onder levenden verplicht moeten worden overgeschreven.<sup>93</sup> Niettemin wordt dit algemeen aanvaard door de hypotheekbewaarders, vanwege de informatie die hierdoor verstrekt wordt.<sup>94</sup>

De gerechtelijke procedure zal niet alleen betrekking hebben op de afgifte van het legaat, maar ook op de vereffening-verdeling van de gehele nalatenschap. Dit zal gebeuren voor de rechtbank van eerste aanleg door middel van een dagvaarding. Het bezitsrecht is van belang aangezien het anders

---

<sup>88</sup> R. DILLEMANS, A. VAN DEN BOSSCHE en M. DE CLERCQ, *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 320-321.

<sup>89</sup> T. DE VOGELAERE, *Het testament. Enkele basisbeginselen*, Brussel, Larcier, 2015, 67.

<sup>90</sup> R. DILLEMANS, A. VAN DEN BOSSCHE en M. DE CLERCQ, *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 150.

<sup>91</sup> T. DE VOGELAERE, *Het testament. Enkele basisbeginselen*, Brussel, Larcier, 2015, 68.

<sup>92</sup> R. DILLEMANS, A. VAN DEN BOSSCHE en M. DE CLERCQ, *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 320.

<sup>93</sup> R. DILLEMANS, A. VAN DEN BOSSCHE en M. DE CLERCQ, *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 321-322.

<sup>94</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 232.

niet mogelijk is om een vordering inzake de gelegateerde zaak tegen derden uit te oefenen. De vordering tot afgifte houdt de stilzwijgende aanvaarding van het legaat in.<sup>95</sup>

Er is met andere woorden sprake van ontstentenis van onroerende publiciteit met betrekking tot de legaten.

### ***Afdeling 3      Wettelijke terugkeer***

**42.** Artikel 747 BW vormt één van de uitzonderingen op het gegeven dat de wet bij de erfopvolging de aard of de oorsprong van de goederen niet natrekt, zoals vermeld in artikel 732 BW. De wettelijke terugkeer houdt in dat de schenkingen van een ascendent aan een afstammeling die vooroverlijdt zonder afstammelingen, terugkeren naar de schenker-ascendent indien de goederen nog in natura in de nalatenschap aanwezig zijn. De gedachte die achter de wettelijke terugkeer schuilt, is de bescherming van het familiaal vermogen. De wetgever achtte het belangrijk om het vermogen binnen de kring van de familie te houden. Vandaar deze correctie op het wettelijk erfrecht.<sup>96</sup>

Hoewel dit een erfrecht ab intestato omvat, verschilt dit van de regels van de wettelijke erfopvolging omwille van de oorsprong van de goederen. Vandaar de naam anomale nalatenschap, met alle rechtsgevolgen van dien. De gewone en de anomale nalatenschap zijn strikt gescheiden waardoor er geen sprake is van onverdeeldheid tussen deze erfgenamen.<sup>97</sup> Bovendien moet de anomale nalatenschap geregeld worden vóór de gewone nalatenschap.<sup>98</sup> De anomale erfgenaam ontloopt de voorrang die wordt gegeven aan bepaalde orden, omdat hij geen deel uitmaakt van een bepaalde orde van erfgenamen. Daarenboven is er geen sprake van reservebescherming.<sup>99</sup>

**43.** Sinds 2014 zijn de ascendenten onder bepaalde voorwaarden vrijgesteld van het betalen van successierechten op de verkrijging van de goederen op grond van het wettelijke recht van terugkeer. Bij het decreet van 6 december 2013 houdende de wijziging van het Wetboek Successierechten<sup>100</sup> werd namelijk artikel 55quinquies W. Succ. VI. ingevoerd die deze vrijstelling omvat. Bij de motivering van deze vrijstelling verwijst men naar het conventioneel recht van terugkeer waar er evenzeer geen successierechten verschuldigd zijn vanwege de retroactieve werking van de ontbindende voorwaarde. Met de integratie van de bepalingen van het Wetboek Successierechten in de Vlaamse Codex Fiscaliteit<sup>101</sup>, is deze vrijstelling verspreid over de artikelen 2.7.6.0.4. en 3.3.1.0.8., § 1, eerste lid, 14°, i) VCF. Opdat deze vrijstelling kan worden toegepast, vereist dit laatste artikel dat

---

<sup>95</sup> R. DILLEMANS, A. VAN DEN BOSSCHE en M. DE CLERCQ, *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 321.

<sup>96</sup> W. PINTENS, C. DECLERCK en K. VANWINCKELEN, *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 330.

<sup>97</sup> W. PINTENS, C. DECLERCK en K. VANWINCKELEN, *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 330-331.

<sup>98</sup> A. WYLLEMAN en L. VOET, "Wisselwerking tussen schenkingen en uiterste wilsbeschikkingen" in VLN VERENIGING LICENTIATEN NOTARIAAT, *Familiale vermogensplanning*, Mechelen, Kluwer, 2009, (1) 7.

<sup>99</sup> W. PINTENS, C. DECLERCK, K. VANWINCKELEN, *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 330-331.

<sup>100</sup> Decreet houdende wijziging van het Wetboek der Successierechten, wat de wettelijke terugkeer betreft, BS 14 januari 2014.

<sup>101</sup> Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, BS 23 december 2013. Hierna afgekort als VCF.

de aangifte van nalatenschap hier expliciet om verzoekt.<sup>102</sup> Er zijn heel wat verschillen tussen beide rechten van terugkeer. Indien de begiftigde het onroerend goed heeft bezwaard met zakelijke lasten blijven die bestaan, in tegenstelling tot de conventionele terugkeer waarbij het goed zuiver en vrij van alle lasten en hypotheeken terugkeert naar de schenker (artikel 952 BW). Daarnaast is er o.m. een verschil inzake publiciteit. Om tegenwerpelijk te zijn aan derden, is het namelijk vereist dat het conventioneel beding van terugkeer blijkt uit de notariële akte die wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit is niet het geval bij het wettelijk recht van terugkeer, wel dient de schenkingsakte uiteraard te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor.<sup>103</sup> Hieruit volgt dat derden alert dienen te zijn wanneer ze kennis krijgen van een schenking van ascendent-schenker aan een afstammeling.

#### **Afdeling 4      *Huwelijksvermogensrecht***

**44.**      Huwelijkscontracten kunnen onder andere bepalingen bevatten waarbij er sprake is van eigendomsoverdrachten van onroerende goederen tussen echtgenoten tijdens het huwelijk maar eveneens bij de ontbinding door het overlijden van een echtgenoot.<sup>104</sup> Derden kunnen er belang bij hebben om op de hoogte te zijn onder welk stelsel de persoon met wie ze contracteren gehuwd is, in het bijzonder wanneer men een rechtsband tot stand wil brengen, wanneer men reeds een rechtsrelatie heeft met één of beide echtgenoten of wanneer de derde wil overgaan tot de uitoefening van zijn verhaalsrechten.<sup>105</sup> Om deze redenen is er publiciteit verbonden aan het huwelijkscontract, evenwel niet steeds in de registers van het hypotheekkantoor.<sup>106</sup>

**45.**      Echtgenoten kunnen door middel van een huwelijkscontract opteren om niet onder het wettelijk stelsel te vallen of om wijzigingen of aanvullingen aan dit stelsel aan te brengen. Het huwelijkscontract is een authentieke akte die wordt afgesloten vóór de voltrekking van het huwelijk.<sup>107</sup> Door de wet van 14 januari 2013 houdende diverse bepalingen inzake werklastvermindering binnen justitie moet het huwelijkscontract sinds 1 september 2015 enkel openbaar gemaakt worden in het Centraal Huwelijksvereenkomstenregister. Vroeger waren er echter meerdere publiciteitsvereisten van toepassing, zoals bijvoorbeeld de registers van de burgerlijke stand. Indien één van de echtgenoten een handelaar was, moest ook een uittreksel neergelegd worden op de griffie van de rechtbank van koophandel.<sup>108</sup> De publiciteit van het

---

<sup>102</sup> N. GEEHAND DE MERXEM, "Verkrijging door wettelijk recht van terugkeer vrijgesteld in de successierechten", *Successierechten* 2014, afl. 2, 1-4.

<sup>103</sup> W. PINTENS, C. DECLERCK, K. VANWINCKELEN, *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 241-242; J. VERSTRAETE en A. VAN GEEL, "Bedongen terugkeer (art. 951 en 952 BW)", *VIP* 2016, afl. 1, (4) 7.

<sup>104</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 127-128.

<sup>105</sup> X, "Huwelijksvereenkomstenregister. Uitbreiding centraal huwelijksvereenkomstenregister op de valreep bijgestuurd", *Notariaat* 2015, afl. 13, (7) 7.

<sup>106</sup> H. CASMAN, *Notarieel Familierecht*, Gent, Mys & Breesch, 1991, 110.

<sup>107</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht: Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 905-911.

<sup>108</sup> S. DEVOS, "De recente wijziging van de bekendmaking van huwelijksvermogensstelsels, wettelijke samenwoningsovereenkomsten, wijzigingsakten en vonnissen en arresten daarover", *T.Not.* 2015, (809) 809-810.

huwelijkscontract op het hypotheekkantoor blijft uiteraard nog steeds van toepassing indien het huwelijkscontract een overdracht van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten inhoudt of tot gevolg heeft, of wanneer er een beding om in onverdeeldheid te blijven is opgenomen. Een onroerend goed in de gemeenschap brengen, het aannemen van het stelsel van algehele gemeenschap indien ten minste één van de echtgenoten op dat moment over onroerende goederen beschikt, zijn hier onder andere voorbeelden van.<sup>109</sup> Wanneer in dit laatste geval beide echtgenoten echter niet beschikken over onroerende goederen bij het sluiten van het huwelijkscontract moet dit niet worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Dit dient eveneens niet te gebeuren wanneer in de loop van het huwelijk één van hen of beiden een onroerend goed verwerft om niet of onder bezwarende titel.<sup>110</sup>

Wanneer het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een schenking, zal de schenkingsakte die de huwelijkstoestand en het huwelijksvermogensstelsel van de verkrijgende echtgenoot vermeldt, wel overgeschreven worden op het hypotheekkantoor, evenwel enkel op naam van de schenker en begiftigde indien slechts één van de echtgenoten het goed verwerft.

In het geval van een erfenis, is er enkel publiciteit vereist bij een uitoonverdeeldheidstreding waarbij de verdelingsakte de oorsprong van eigendom met devolutie, de huwelijkstoestand en het regime van de verkrijgende echtgenoot zal vermelden. Stel, in de situatie waarbij een enig kind gehuwd is onder het stelsel van de algehele gemeenschap en erft, zal elke publiciteit op het hypotheekkantoor ontbreken.<sup>111</sup>

De echtgenoten kunnen tijdens het huwelijk wijzigingen aanbrengen aan hun huwelijksvermogensstelsel en zelfs overstappen naar een ander stelsel (artikel 1394 BW). De akte van wijziging moet ingeschreven worden in het Centraal Huwelijksovereenkomstenregister en gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad, behoudens enkele uitzonderingen. Deze inschrijving is vereist opdat afwijkende bepalingen van het wettelijk stelsel aan derden tegenwerpelijk zijn. Wanneer de wijziging gepaard gaat met een overdracht van onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten, dient zij overgeschreven te worden op het hypotheekkantoor.<sup>112</sup>

**46.** Verder kunnen echtgenoten een beding van vooruitmaking of bedingen om de regels van de gelijke verdeling van de gemeenschap te ontlopen in het huwelijkscontract opnemen, zoals een beding van ongelijke verdeling, een verblijvingsbeding of een keuzebeding. Bij een keuzebeding, waarbij de langstlevende echtgenoot zelf kan uitmaken welke goederen uit de gemeenschap aan hem zullen toekomen, is het van belang om de wijze waarop de keuze bepaald moet worden, op te nemen in het keuzebeding. Ook hier geldt er geen verplichting om de keuze die betrekking heeft op onroerende goederen te formaliseren in een notariële akte en deze over te schrijven op het

---

<sup>109</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht: Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 905-911.

<sup>110</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 127-128.

<sup>111</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 234.

<sup>112</sup> S. DEVOS, "De recente wijziging van de bekendmaking van huwelijksvermogensstelsels, wettelijke samenwoningsovereenkomsten, wijzigingsakten en vonnissen en arresten daarover", *T.Not.* 2015, (809) 812-814.

hypotheekkantoor. Nochtans is deze publiciteit relevant voor zowel de langstlevende echtgenoot, de rechthebbenden van de erflater als hun schuldeisers.<sup>113</sup>

**47.** Aan de echtgenoten komt ook de mogelijkheid toe om een contractuele erfstelling af te sluiten (artikel 1093 BW). Het vormt een uitzondering op het verbod van erfovereenkomsten. Het houdt in dat men beschikt over een deel van of alle goederen van zijn toekomstige nalatenschap. Het kan niet alleen het aandeel in de gemeenschap betreffen maar ook de persoonlijke goederen van de echtgenoot. De contractuele erfstelling kan wederkerig zijn, maar dit is zeker niet vereist. Wanneer zij tot uitdrukking komt in een huwelijkscontract is zij onherroepelijk. Ook van dit type eigendomsovergang is er geen spoor terug te vinden op het hypotheekkantoor.<sup>114</sup> Wel dienen deze contractuele erfstellingen, huwelijkscontracten met bedingen van vooruitmaking en bedingen die afwijken van de regels van de gelijke verdeling van de gemeenschap, ingeschreven te worden in het Centraal Huwelijksvereenkomstenregister. Er wordt in een gelinkte inschrijving voorzien in het Centraal Register van Testamenten. Evenwel worden slechts de metagegevens in het register opgenomen. Men kan enkel kennis nemen van het al dan niet bestaan van een huwelijkscontract of een wijzigingsakte en het betreffende huwelijksvermogensstelsel.<sup>115</sup>

### **Hoofdstuk 3            Tussenbesluit**

**48.** De wetgever heeft van bij het ontstaan van de Hypotheekwet van 1851, die tot op vandaag de belangrijkste grondslag vormt van de onroerende publiciteit, geen sluitende publiciteit verbonden aan de eigendomsovergangen door overlijden. Enkel overdrachten onder levenden worden onderworpen aan de verplichting om openbaar gemaakt te worden. Dit vormt al van bij het begin voer voor discussie. De twee belangrijkste redenen die toen aan de basis lagen van deze beslissing waren enerzijds de eigendomsoverdracht die geschiedt door de dode aan de levende ("le mort saisit le vif"), een van de meest elementaire regels van die tijd, en anderzijds het ontbreken van een akte om over te schrijven. De afwezigheid van de publiciteit op het hypotheekkantoor strekt zich uit over het erfrecht, het huwelijksvermogensrecht en de wettelijke terugkeer. Tot op heden wordt dit nog steeds gezien als één van de grootste lacunes in het Belgische onroerend publiciteitssysteem. Geen recht zonder uitzonderingen. De notariële verdelingsakte en de erfstelling over de hand moeten wel overgeschreven worden op het hypotheekkantoor (zie *infra* onder hoofdstuk 1 van DEEL III).

---

<sup>113</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht: Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1001-1018.

<sup>114</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht: Het opstellen van notariële akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1033-1036.

<sup>115</sup> S. DEVOS, "De recente wijziging van de bekendmaking van huwelijksvermogensstelsels, wettelijke samenwoningsovereenkomsten, wijzigingsakten en vonnissen en arresten daarover", *T.Not.* 2015, (809) 812-814.

## DEEL III

# Publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden

49. In dit deel worden drie nuances aangehaald met betrekking tot de afwezigheid van hypothecaire publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden. Hoewel de notariële verdelingsakte verplicht dient te worden overgeschreven, leidt dit niet tot een sluitende publiciteit gezien er vaak enige periode verloopt om uiteindelijk uit onverdeeldheid te treden als dit al gebeurt. Opdat de erfstelling over de hand tegenwerpelijk zou zijn aan derden, is het eveneens vereist dat de akte wordt overgeschreven op het hypotheekkantoor. De laatste nuance daarentegen, de overschrijving van de legaatgifte, hangt volledig af van de gedragslijn van de hypotheekbewaarder. Nochtans is een soepele houding wenselijk, vermits de tegenwerpelijkheid niet afhankelijk is van de overschrijving.

Vervolgens wordt er ingegaan op de versnippering van de patrimoniale gegevens tussen het hypotheekkantoor, het registratiekantoor en het kadaster. Daar waar deze instanties elk een eigen systeem benutten voor het bewerken en bewaren van deze gegevens, is er recent sprake van één enkele gecentraliseerde databank. Deze versnippering van de gegevens wordt ook belicht vanuit de invalshoek van het notariaat, een belangrijke spilfiguur inzake overdrachten van onroerende goederen.

## Hoofdstuk 1 Nuances op het gebrek aan hypothecaire publiciteit

### Afdeling 1 De notariële verdelingsakte<sup>116</sup>

50. Eens eenieders rechten bepaald zijn, de samenstelling van de te verdelen massa en de gebeurlijke voorafname is gebeurd, volgt de kavelvorming en de toewijzing van de onderscheiden kavels. Dit komt tot stand door loting, maar er zijn wettelijke uitzonderingen voorzien en een akkoord tussen deelgenoten is evenzeer mogelijk. De verdeling van de onverdeelde massa gebeurt in principe in natura, maar de partijen beschikken over de mogelijkheid om hiervan op minnelijke wijze af te wijken.<sup>117</sup>

51. Reeds eerder werd aangehaald dat een overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven, dient te worden overgeschreven op het hypotheekkantoor opdat ze tegenwerpelijk zou zijn aan derden. Wanneer men uiteindelijk tot een akkoord komt omtrent de verdeling van de onverdeelde massa die onroerende goederen bevat, moet er een notariële verdelingsakte worden opgemaakt. Deze authentieke akte moet, met het oog op de tegenwerpelijkheid ervan, eveneens worden

---

<sup>116</sup> Het zij opgemerkt dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen de verschillende stappen: overlijden, eigendomsovergang, onverdeeldheid. Vervolgens kan de onverdeeldheid blijven bestaan, het goed kan worden vervreemd of gaat teniet of men gaat over tot verdeling. Het gebrek aan publiciteit situeert zich bij de eigendomsovergang. De verdeling staat naar mijn mening los van de eigendomsovergang aangezien onverdeeldheid niet noodzakelijk moet leiden tot verdeling.

<sup>117</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht. Het opstellen van Notariële Akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1202.

overgeschreven op het hypotheekkantoor.<sup>118</sup> Het betreft namelijk een akte van aanwijzing van onroerende zakelijke rechten. Hoewel het een akte van overdracht uitmaakt, omdat de verdeling een ruil van delen inhoudt, verleent artikel 883 BW een aanwijzend karakter aan de verdelingsakte.<sup>119</sup> Dit om te beletten dat een deelgenoot zijn deel zou bezwaard hebben met lasten tijdens de onverdeeldheid en die na de verdeling dan zou moeten gedragen worden door een andere deelgenoot.<sup>120</sup>

**52.** Hoewel er hier sprake is van publiciteit, kan dit het hiaat in de publiciteit van het hypotheekkantoor niet compenseren. Verschillende redenen liggen hieraan ten grondslag. De onverdeeldheid blijft vaak voortduren zolang er een langstlevende echtgenoot is. Ook indien die er niet is, verstrijkt er heel wat tijd om een minnelijke regeling uit te werken, om nog maar te zwijgen over de gerechtelijke verdeling die vele jaren in beslag kan nemen. Het is eveneens mogelijk dat er niet uit onverdeeldheid wordt getreden.<sup>121</sup> Bovendien ontbreekt elke vorm van publiciteit wanneer er slechts één erfgenaam of legataris is.<sup>122</sup>

## ***Afdeling 2 Erfstelling over de hand***

**53.** Hierboven werd reeds aangehaald dat er geen publiciteit is voorzien bij eigendomsovergang als gevolg van een testamentaire beschikking. De artikelen 1048 tot 1074 BW vormen hier een uitzondering op.<sup>123</sup> Het betreft namelijk de toegelaten erfstellingen over de hand. In principe zijn deze verboden en wordt dit gesanctioneerd met absolute nietigheid. Het betreft een dubbele beschikking waarbij goederen worden toegekend door de beschikker aan de bezwaarde, maar met de verplichting om ze in stand te houden en ze bij zijn overlijden door te geven aan de verwachter die in dezelfde akte wordt aangeduid.<sup>124</sup> Wanneer ouders echter goederen schenken of legateren aan hun kind(eren) met de verplichting om ze aan hun eigen kind(eren) te laten toekomen, is dit wel veroorloofd. Hetzelfde geldt voor kinderloze personen die de last opleggen aan hun broers of zussen om deze aan hun kinderen door te geven. Deze uitzonderingen steunen op de wil om verkwisting te verhinderen zodat de goederen toch aan de tweede generatie toekomen. Artikel 1069 BW voorziet in de openbaarmaking van de beschikking via de overschrijving van de akte op het hypotheekkantoor op vraag van de bezwaarde indien het onroerende goederen omvat. Derden te goeder trouw moeten immers worden verwittigd om te beletten dat ze worden benadeeld door te handelen met de bezwaarde.<sup>125</sup> Verder vormt artikel 1071 BW een uitzondering op artikel 1 Hypotheekwet waarbij de

---

<sup>118</sup> C. DE WULF, J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht. Het opstellen van Notariële Akten*, Mechelen, Kluwer, 2011, 1213.

<sup>119</sup> Het zij opgemerkt dat een verdeling zowel declaratief als translatief kan zijn.

<sup>120</sup> R. DEKKERS, E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht, II, Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 299.

<sup>121</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 126.

<sup>122</sup> P. VAN HILLE, "Leemten in onze hypothecaire wetgeving", *RW* 1967-68, (1636) 1636.

<sup>123</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 127.

<sup>124</sup> M. PUELINCKX-COENE, R. BARBAIX en N. GEELHAND, "Overzicht van rechtspraak. Giften", *TPR* 2013, (175) 926.

<sup>125</sup> K. RUYSEN, "De erfstelling over de hand", *Jura Falc.* 2006-07, (371) 378-381.

ontstentenis van de overschrijving niet rechtgezet kan worden doordat derden op een andere manier dan de overschrijving op de hoogte zijn van de beschikking.<sup>126</sup>

### ***Afdeling 3 Facultatieve overschrijving van de legaatgifte***

**54.** Zoals eerder is aangehaald, zijn er geen vormvereisten verbonden aan de vrijwillige afgifte van een legaat. Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid en om over een titel te beschikken, zijn mensen vaak voorstander om hun eigendomsrecht verkregen door een bepaald feit, namelijk onder andere het overlijden van de decujus, die niet onder artikel 1 Hypotheekwet valt, toch te laten vastleggen in een notariële akte om het vervolgens te laten overschrijven op het hypotheekkantoor. Om dit te bewerkstelligen is de houding van de hypotheekbewaarder van cruciaal belang. De meerderheid van de hypotheekbewaarders lijken flexibel te zijn om deze akten ter overschrijving aan te nemen wanneer er sprake is van een contractueel karakter onder levenden en het informatie behelst omtrent het juridisch statuut van het onroerend goed. Het contractuele karakter bij een legaatgifte uit zich in het afzien van betwisting of inkorting door de erfgenaam die met de afgifte instemt.<sup>127</sup>

Deze soepele houding moet gezien worden in het kader van het concept van de hypothecaire publiciteit die eerder werd uiteengezet in DEEL I. De akten die onderworpen zijn aan de verplichte overschrijving van artikel 1 Hypotheekwet vereisen een restrictieve benadering om reden dat ze niet tegenwerpelijk zijn aan derden te goeder trouw indien ze niet zijn overgeschreven. In afwijking van het gemeen recht voegt dit artikel namelijk een bijkomende formaliteit toe opdat ze tegenwerpelijk zijn aan derden te goeder trouw.

Voor de akten die daarentegen niet onderworpen zijn aan de verplichte overschrijving, is een soepele benadering aan te raden. Zij zijn tegenwerpelijk aan derden ongeacht de overschrijving, een regel van het gemeen recht. Niettemin kan deze overschrijving van belang zijn voor de informatie die ze kan verschaffen aan derden zonder dat dit gevolgen teweeg kan brengen op het gebied van tegenwerpelijkheid. De hypotheekbewaarders doen er dus goed aan om de akte over te schrijven op het hypotheekkantoor en om deze informatie ook later te vermelden op eventuele hypothecaire staten. Het is van belang om voor ogen te houden dat dit louter facultatief en informatief is, waardoor het geen invloed kan hebben op de aansprakelijkheid van de Federale Overheidsdienst Financiën.<sup>128</sup> Uit bevraging van het Eerste Hypotheekkantoor te Gent blijkt dat de wet zeer strikt wordt nageleefd. Men laat het niet toe om de akte van de legaatgifte over te schrijven. Dit is een gevestigde traditie die niet openstaat voor verandering.<sup>129</sup> Uit de handleiding bestemd voor de hypotheekbedienden van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie die ter

---

<sup>126</sup> Artikel 1071 BW.

<sup>127</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 125-128.

<sup>128</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijkheid" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 125-128.

<sup>129</sup> Persoonlijke mededeling, Hypotheekbewaarder Depaepe Rudy Hypotheekkantoor 1 Gent, 14 februari 2017.

informatie werd meegegeven, is het nochtans expliciet opgenomen dat bij toegeving de akten van aflevering van een legaat tot de formaliteit worden toegelaten.<sup>130</sup>

#### ***Afdeling 4      Tussenbesluit***

**55.**      Uit de voorgaande uiteenzetting volgt dat de publiciteit op het hypotheekkantoor niet onbestaande is met betrekking tot overgangen van onroerende goederen door overlijden. De notariële verdelingsakte en de erfstellingen over de hand worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor. Deze nuances dragen evenwel niet bij tot een sluitend systeem van de hypothecaire publiciteit, net zo min als de overschrijving van de legaatgift die afhankelijk is van de houding van de hypotheekbewaarder. Het maakt het mogelijk om zo goed mogelijk informatie te verschaffen aan derden, maar de verschillende houdingen van de hypotheekbewaarders leiden op hun beurt dan weer tot rechtsonzekerheid. Opdat er sprake kan zijn van rechtszekerheid, dient er één concreet standpunt te worden ingenomen door de hypotheekbewaarders van elk arrondissement zodat men zeker kan zijn dat de informatie met betrekking tot legaatgiftten volledig is.

### **Hoofdstuk 2              Opdeling      documentatie      tussen      hypotheekkantoor,                                          registratiekantoor en kadaster**

**56.**      De informatie met betrekking tot onroerend patrimonium is geen nieuw gegeven in België. De gegevens over onroerende goederen worden al geruime tijd bewaard en geactualiseerd in verscheidene registers. Denken we aan de registers van het hypotheekkantoor, de registers van de ontvangers van successie- en registratierechten, het kadaster, het register pand handelszaak, het toekomstige pandregister, enzovoort.<sup>131</sup>

**57.**      Met de aanvang van de Copernicushervorming, met als onderdeel Coperfin dat instaat voor de modernisering van het vroegere Ministerie van Financiën, werd in 2000 de Administratie van het Kadaster, de Registratie en de Domeinen (AKRED) opgenomen in de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD). Sindsdien maken zowel het kadaster, het registratiekantoor als het hypotheekkantoor deel uit van AAPD.<sup>132</sup> In 2015 kwam er bovendien een grondige vernieuwing van de structuur met vier administraties:

- Administratie Opmetingen en Waarderingen;
- Administratie Rechtszekerheid;
- Administratie Patrimoniumdiensten;
- Administratie Informatieverzameling en –Uitwisseling.<sup>133</sup>

---

<sup>130</sup> ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, *Handleiding bestemd voor de hypotheekbedienden. Initiatie- en basiscursus*, s.l., 2011, 106.

<sup>131</sup> A. VAN DE MEULEBROUCKE, “Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie” in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 91-92.

<sup>132</sup> F. CHAFFART, “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, T.V.V. 2009, afl. 4, (10) 10-11.

<sup>133</sup> K. CLAEYSSENS en T. COUCKUYT, “Van POST- naar PREkadastratie...” in A. AYDOGAN, K. CLAEYSSENS, T. COUCKUYT, E. DE KEYSER, M. DE MUNTER, A. GHYSENS, J. NARMANSKIY, S. ROELAND EN W. SNOEKX (eds.),

De Administratie van het Kadaster werd opgenomen in de Administratie Opmetingen en Waarderingen, terwijl de Administratie van de BTW, registratie en domeinen en de Administratie der hypotheek is opgenomen in de Administratie Rechtszekerheid.<sup>134</sup>

**58.** Het was opmerkelijk dat deze verschillende administraties elk een eigen intern systeem hanteerden met een eigen finaliteit om de gegevens met betrekking tot onroerende goederen te bewerken en te bewaren. Dit heeft ertoe geleid dat deze systemen enerzijds elkaar aanvullen en anderzijds deels samenvallen. De manuele gegevensuitwisseling en geringe garantie van consistente en betrouwbare gegevens die hier vaak mee gepaard gingen, waren het gevolg van dit gebrek aan integratie.<sup>135</sup> De gegevens die betrekking hebben op de burger bevinden zich dus bij verschillende diensten. Indien men volledige informatie en een consistent dossier wenst, is men genoodzaakt om verschillende stappen te ondernemen, met elk hun eigen formaliteit binnen de Administratie.<sup>136</sup>

Er was duidelijk nood aan een geïntegreerd systeem. Daarom ging in 2002 het Geïntegreerd Verwerkingssysteem voor Patrimoniumdocumentatie ofwel *Système de Traitement Intégré de la Documentation Patrimoniale*, STIPAD, van start. De technische doelstelling van dit systeem bestaat uit de integratie van de verschillende gegevens in één enkele gecentraliseerde database (PATRIS). Dit zou betekenen dat de gegevens in één keer worden verzameld. Hieronder verstaat men dat slechts één bijwerking van de informatie nodig zal zijn, de gegevens gerationaliseerd zullen worden en dit aan de hand van slechts één bron. De documentatie en de processen zullen eveneens worden geïnformatiseerd waardoor de gegevens digitaal worden behandeld en verstuurd. Er worden een aantal nieuwe concepten opgestart, met name het enig dossier, het enig loket en het Only Once-concept (zie *infra* onder hoofdstuk 3). STIPAD zal leiden tot een eenvoudige en snelle raadpleging uitgaande van volledige informatie.<sup>137</sup> De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie zal haar opdrachten adequaat kunnen uitvoeren en een betere dienstverlening kunnen verstrekken aan potentiële gebruikers.<sup>138</sup>

Uiteraard is dit een project van lange adem en wordt dit gerealiseerd in verschillende fasen. Volgens het jaarverslag van 2015 van de Federale Overheidsdienst Financiën werd STIPAD operationeel op 19 mei 2015.<sup>139</sup> Zoals elk nieuw systeem heeft het te kampen gehad met kinderziekten, vaak veroorzaakt door computerproblemen. Niet geheel onlogisch gezien de integratie van verschillende brongegevenssystemen. Volgens de commissievergadering voor de Financiën en de Begroting van april 2016 zou de toepassing aangepast zijn.<sup>140</sup> De verschillende concepten daarentegen zijn nog niet

---

*Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (173) 175.

<sup>134</sup> J. THUWIS, "De opbouw, actualisering, modernisering en evolutie van het Belgisch kadaster" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (25) 32.

<sup>135</sup> F. CHAFFART, "Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen", *T.V.V.* 2009, afl. 4, (10) 10-11.

<sup>136</sup> FOD FINANCIËN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën*, s.l., 2007, 17-18.

<sup>137</sup> FOD FINANCIËN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën*, s.l., 2007, 23-25.

<sup>138</sup> F. CHAFFART, "Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen", *T.V.V.* 2009, afl. 4, (10) 11.

<sup>139</sup> FOD FINANCIËN ALGEMENE ADMINISTRATIE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, "Het jaar van STIPAD en MyRent Pro", jaarverslag 2015, [www.2015.jaarverslag.financien.belgium.be/nl/algemene-administratie-van-de-patrimoniumdocumentatie](http://www.2015.jaarverslag.financien.belgium.be/nl/algemene-administratie-van-de-patrimoniumdocumentatie).

<sup>140</sup> *Vr. en Antw. Kamer* 2015-16, 27 april 2016, 27-28 (Vr. nr. 11055 G. GILKINET).

gerealiseerd. In Gent wordt de samensmelting van het hypotheekkantoor en het registratiekantoor vooropgesteld in 2018, hoewel deze datum nog niet concreet is.<sup>141</sup>

59. In de volgende hoofdstukken worden de belangrijkste bronnen van patrimoniumdocumentatie in verband met publiciteit bij overgang door overlijden in kaart gebracht, met name het registratiekantoor en het kadaster. De oorspronkelijke finaliteit van elk van deze registers wordt verruimd, daar de beschikbare informatie ook voor andere oogmerken wordt gebruikt. Bij het registratiekantoor en het kadaster is het doel hoofdzakelijk van fiscale aard, niettemin kunnen deze gegevens onder bepaalde voorwaarden worden geraadpleegd voor andere doelstellingen.<sup>142</sup> Bovendien wordt door de Federale Overheidsdienst Financiën met het STIPAD-project vooropgesteld dat de opdracht van patrimoniumdocumentatie, in het bijzonder het bijwerken van de gegevens, voorkeur geniet boven de fiscale opdracht, met name het innen van heffingen.<sup>143</sup>

## **Afdeling 1 Registratiekantoor**

60. Omwille van de verplichte registratie van onder meer alle notariële akten, alle overdrachten of aanwijzingen van eigendom of vruchtgebruik van onroerende goederen, alle schriftelijke verhuringen van onroerende goederen en alle inbrengen in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en de verplichte indiening van de aangifte van nalatenschap, beschikt het registratiekantoor over gegevens van akten onder levenden alsook van overgangen bij overlijden. Bijgevolg is het registratiekantoor in het bijzonder de instantie om de gegevens van het hypotheekkantoor te vervolledigen, met name om de actuele eigenaar en de volledige oorsprong van eigendom na te gaan.<sup>144</sup>

61. Luidens artikel 1 Wetboek registratie-, hypotheek- en griffierechten is de registratie *“een formaliteit bestaande in het afschrijven, ontleden of vermelden van een akte of van een geschrift, door de ontvanger der registratie in een hiertoe bestemd register of op elke andere informatiedrager bepaald door de Koning”*.<sup>145</sup> Waar voorheen de inning van de in het Vlaams Gewest gelokaliseerde registratie- en successierechten geschiedde door de Federale Overheidsdienst Financiën, die de opbrengst nadien doorstortte naar het gewest, zijn deze bevoegdheden sinds 1 januari 2015 overgeheveld naar het Vlaams Gewest zelf, de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL). Die Vlaamse belastingen worden niet meer geregeld in het Wetboek Successierechten<sup>146</sup> en het Wetboek registratie-, hypotheek- en griffierechten maar in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. De Bijzondere

---

<sup>141</sup> Persoonlijke mededeling, Fiscaal deskundige hypotheekbewaring Gent 1 Olivier Van Rossom, 2 maart 2017.

<sup>142</sup> A. VAN DE MEULEBROUCKE, “Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie” in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 91-92.

<sup>143</sup> FOD FINANCIËN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën, s.l., 2007*, 9-10.

<sup>144</sup> A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 143-144.

<sup>145</sup> Artikel 1 W. Reg.

<sup>146</sup> Wetboek der successierechten van 31 maart 1936, BS 7 april 1936. Hierna afgekort als W. Succ.

Financieringswet<sup>147</sup> omschrijft welke registratie- en successierechten een gewestbevoegdheid zijn geworden, daar niet alle belastingen zijn geregionaliseerd. Met betrekking tot de successierechten wordt dit krachtens artikel 3, lid 1, 4° BFW overgeheveld naar het Vlaamse Gewest onder de nieuwe term ‘erfbelasting’, waaronder men het ‘successierecht’ en het ‘recht van overgang’ voor niet-rijksinwoners verstaat. Ze zijn bevoegd om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen te veranderen.<sup>148</sup>

De Vlaamse Belastingdienst staat in voor de berekening van de belastingen, interesten, belastingverhogingen, teruggaven en de behandeling van de administratieve en de gerechtelijke geschillen. Andere taken blijven onder de bevoegdheid van de Federale Overheidsdienst Financiën, zoals het afleveren van attesten van erfopvolging, het aanpassen van de patrimoniale documentatie aan de hand van de geregistreerde documenten en de aangiften van nalatenschap en het verschaffen van inlichtingen over de onroerende documentatie.<sup>149</sup>

Men hanteert het lokalisatiecriterium om te achterhalen welk gewest bevoegd is om de belasting te innen. Onder dit criterium wordt de fiscale woonplaats, namelijk de feitelijke woonplaats van de overledene begrepen. In wat volgt wordt er enkel ingegaan op de regeling van het Vlaamse Gewest. De aangifte zal bijgevolg ingediend moeten worden bij de Vlaamse Belastingdienst die de belasting zal innen.<sup>150</sup> Aangezien de inlichtingen bekomen van het registratiekantoor dienen als aanvulling op de gegevens van het hypotheekkantoor, is het van belang om de verwerking van de aangiften van nalatenschap tot inlichtingen na te gaan om een beeld te krijgen over de betrouwbaarheid van deze inlichtingen.

## **§1 De aangifte van de nalatenschap**

**62.** Zoals eerder is aangehaald is de informatie met betrekking tot overgang door overlijden gecentraliseerd op het registratiekantoor. Er dienen namelijk successierechten betaald te worden in verhouding tot het deel dat men verkrijgt uit de nalatenschap van een rijksinwoner. Het is een belasting waarbij er op de burger een medewerkingsverplichting rust bij het verzamelen van de nodige gegevens om de belastingschuld te kunnen vaststellen. Het wordt berekend op basis van de aangifte van nalatenschap die verplicht wordt opgesteld en ingeleverd door de erfgenamen (artikelen 3.3.1.0.5. tot en met 3.3.1.0.10. VCF).<sup>151</sup> Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat er ook een aangifte van nalatenschap moet worden ingediend wanneer de artikelen 2.7.1.0.3. tot 2.7.1.0.11. VCF toepassing vinden. Het betreft de wettelijke fictiebepalingen waarbij goederen worden beschouwd alsof ze tot de nalatenschap behoren.<sup>152</sup> Schenkingen onder de opschortende voorwaarde van overlijden, huwelijkscontracten met een ongelijke verdeling, schenkingen in de loop van de laatste drie jaar voor het overlijden, zijn hier onder meer voorbeelden van.<sup>153</sup>

<sup>147</sup> Bijz. Wet van 16 januari 1989 betreffende de Financiering van de Gemeenschappen en Gewesten, *BS* 17 januari 1989. Hierna afgekort als BFW.

<sup>148</sup> E. AERTS, “Vlaanderen neemt inning registratie- en successierechten over... maar deel blijft federaal”, *Fisc.Act.* 2015, afl. 3, (12) 12.

<sup>149</sup> E. AERTS, “Vlaanderen neemt inning registratie- en successierechten over... maar deel blijft federaal”, *Fisc.Act.* 2015, afl. 3, (12) 16.

<sup>150</sup> D. DE GROOT, *Handboek Successierechten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 98-99.

<sup>151</sup> R. DEBLAUWE, *Inleiding tot de Successierechten*, Herentals, Knops, 2013, 277.

<sup>152</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2012-2013*, I, Mechelen, Kluwer, 2012, 653.

<sup>153</sup> F. DELPORTE en N. VERMEULEN, *Aangifte en invordering van de Vlaamse erfbelasting*, Mechelen, Kluwer, 2015, 52-56.

**63.** De fiscale doelstelling van de aangifte komt hier duidelijk naar voor. Burgerrechtelijke gevolgen kan men hieraan in principe niet koppelen.<sup>154</sup> De aangifte kan bijgevolg geen titel, erkenning van eigendom of bekentenis uitmaken. De aangifte kan niet aanzien worden als een bewijs van de afgifte van een legaat, evenmin kan dit opgevat worden als een aanvaarding of verwerping van de nalatenschap. Niettemin kan ze op burgerrechtelijk vlak bepaalde gevolgen met zich meebrengen wanneer er door de aangevers vrijwillige vermeldingen worden ingevoegd die het fiscale aspect overtreffen en waar geen bijzondere vormvereisten aan verbonden zijn, zoals onder meer een toetreding tot een testament, een aanvaarding van een legaat, een bekentenis als afstand van het recht een schenking te doen inkorten, enzovoort.<sup>155</sup>

**64.** De verplichting tot indiening van de aangifte rust in eerste instantie op de erfgenamen, algemene legatarissen en algemene begiftigden bij contractuele erfstelling, met uitsluiting van alle andere legatarissen of begiftigden. Eenieder is hiertoe persoonlijk verplicht maar het omvat tevens ook hetgeen wat verworven wordt door diegene die niet gehouden zijn om de aangifte in te dienen, namelijk de legatarissen of begiftigden ten algemene titel, de bijzondere legatarissen en de anomale erfopvolgers. Ze kunnen er voor opteren om elk individueel een aangifte in te dienen of samen.<sup>156</sup>

De aangifte van nalatenschap dient sinds 1 januari 2015 te worden ingevuld op het daartoe ter beschikking gestelde formulier op de website van de Vlaamse Belastingdienst. Dit formulier moet eveneens gebruikt worden voor een nieuwe aangifte van nalatenschap, een aanvullende of wijzigende aangifte, evenals voor een spontane rechtzetting van verzuim of tekortschatting buiten de aangiftetermijn. Uiteraard moeten niet alle gegevens telkens opnieuw worden ingevuld, maar enkel de wijzigingen samen met de identificatiegegevens van zowel de overledene als de aangevers.

Waar het voor 1 januari 2015 mogelijk was om een vrijstelling van indiening te bekomen, geldt er nu ten allen tijde een verplichting tot indiening van de aangifte, ook indien de nalatenschap geen belastbaar actief omvat. Men is er dan enkel toe gehouden om de gegevens van de overledene en deze van de aangevers te vermelden samen met de woonkeuze.<sup>157</sup>

Ze beschikken over een termijn van vier maanden vanaf de dag volgend op het overlijden van de decujus in België.<sup>158</sup> Deze termijn kan zonder motivering verlengd worden met twee maanden. Dit dient te gebeuren binnen de oorspronkelijke aangiftetermijn. Indien deze verlenging niet volstaat, kan men aan de bevoegde administratie een bijkomende verlenging vragen mits grondige motivering. Men dient er wel rekening mee te houden dat de verlenging van de termijn gepaard gaat met een belastingverhoging om misbruik tegen te gaan. Een belastingverhoging is eveneens verschuldigd wanneer de aangifte laattijdig werd ingediend.<sup>159</sup>

**65.** De gegevens die verplicht moeten worden opgenomen in de aangifte zijn:

---

<sup>154</sup> R. DEBLAUWE, *Inleiding tot de Successierechten*, Herentals, Knops, 2013, 277.

<sup>155</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2012-2013*, I, Mechelen, Kluwer, 2012, 655-656.

<sup>156</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 875-876.

<sup>157</sup> W. SNOEKX, "De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015" in A. AYDOGAN, K. CLAEYSSENS, T. COUCKUYT, E. DE KEYSER, M. DE MUNTER, A. GHYSENS, J. NARMANSKIY, S. ROELAND EN W. SNOEKX (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205) 209.

<sup>158</sup> D. DE GROOT, *Handboek Successierechten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 92-93.

<sup>159</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 875-876.

- Identificatie van de erflater (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 1° VCF);
- Identificatie van de aangevers (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 2° VCF);
- Identificatie van de erfopvolgers (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 3° VCF);
- Graad van verwantschap (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 4° VCF);
- Personen die recht hebben op de vermindering voorzien in artikel 2.7.5.0.2., § 1 VCF (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 5° VCF);
- Uitgesloten erfgenamen (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 6° VCF);
- Keuze van de woonplaats (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 7° VCF);
- Begroting en aanduiding van het actief (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 8°, en artikel 3.3.1.0.8., § 2 VCF);
- Polissen met betrekking tot roerende goederen (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 9° VCF);
- Aanduiding van het passief (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 10° VCF);
- Toebedeling van de huwgemeenschap (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 11° VCF);
- Geregistreerde schenkingen binnen de drie jaar vóór het overlijden (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 12° VCF);
- Uitdoving of overgang van vruchtgebruik of fidei-commis (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 13° VCF);
- Abbattementen, vrijstellingen en verminderingen (artikel 3.3.1.0.8., § 1, 1<sup>ste</sup> lid, 14° VCF).<sup>160</sup>

In wat volgt wordt er enkel ingegaan op de vermeldingen die van belang zijn in het kader van de documentatie van de overgangen bij overlijden.

Bij de identificatie van de erflater moeten ook het huwelijksstelsel worden vermeld en de wijze waarop het gemeenschappelijk vermogen verdeeld moet worden. Men dient eveneens een kopie van het huwelijkscontract en desgevallend de akte van wijziging toe te voegen.

Bij de vermelding van de graad van verwantschap van de erfgenamen, legatarissen en begiftigden met de erflater, moet men ook het aandeel aangeven dat men verwerft en de titel waarop men zich beroept om tot de nalatenschap te komen.<sup>161</sup>

Een kopie van een eventuele uiterste wilsbeschikking moet worden bijgevoegd bij de aangifte van nalatenschap. De wettige erfgenamen die eventueel worden uitgesloten van de nalatenschap omwille van testamentaire of contractuele beschikkingen moeten eveneens worden opgenomen, alsook met de vraag tot inkorting door de reservataire erfgenamen.<sup>162</sup>

Er dient een grondige aanduiding en raming van ieder goed plaats te vinden dat tot het belastbaar actief van de nalatenschap behoort. De aard van het goed, de raming van de volle eigendom, het aandeel van de overledene in het onroerend goed en de raming van het aandeel van de overledene in dat onroerend goed, alsook de kadastrale afdeling, het kadastraal perceel en de ligging van eventuele onroerende goederen moeten worden genotificeerd. Op dit principe bestaat er een groot

<sup>160</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 882-888.

<sup>161</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 882-888.

<sup>162</sup> W. SNOEKX, "De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015" in A. AYDOGAN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205) 219-220.

aantal uitzonderingen waarbij verschillende groepen van goederen over hun geheel mogen worden aangegeven en geraamd (artikel 3.3.1.0.8., § 2 VCF).<sup>163</sup>

De langstlevende echtgenoot dient het actief en het passief van het gemeenschappelijk vermogen in de aangifte op te nemen. Op de langstlevende echtgenoot rust dus ook de verplichting om de aangifte in te dienen indien deze situatie voorhanden is.<sup>164</sup>

**66.** De personen, op wie de verplichting tot indiening rust, kunnen de aangifte wijzigen of aanvullen gedurende de gewone of de verlengde aangiftetermijn. Dit kan wel gepaard gaan met eventuele belastingverhogingen. Na het verstrijken van de termijn is de aangifte definitief en onherroepelijk, mits bepaalde uitzonderingen. Dit brengt met zich mee dat er geen rekening wordt gehouden met nieuwe schulden en met verlagingen van schattingen die een vermindering van de rechten tot gevolg zouden hebben. Een herstel van een verzuim of te lage schatting uit eigen beweging kan ook niet verhinderen dat er boetes worden opgelegd.<sup>165</sup>

Evenwel omschrijft artikel 3.3.1.0.6. VCF de gevallen die aanleiding geven tot een nieuwe aangifte van de nalatenschap binnen dezelfde aangiftetermijnen vastgelegd in artikel 3.3.1.0.5., §2 VCF. Het gaat onder meer over een vermeerdering van de actieve samenstelling van de nalatenschap, een verandering in de devolutie, aanwas of terugval van eigendom, vruchtgebruik of ieder ander tijdelijk of levenslang recht dat voortkomt van een beschikking, genomen door de overledene met betrekking tot zijn overlijden, enzovoort. In het geval van de aangehaalde situaties begint de termijn te lopen vanaf ofwel de datum van het vonnis, niettegenstaande verzet of beroep, de dading bij een betwist recht of in de andere gevallen vanaf de gebeurtenis.<sup>166</sup>

**67.** Een verandering in de devolutie doet zich voor “telkens als de eigendom van de erfgoederen naar andere erfgenamen of legatarissen gaat, dan schijnbaar op het eerste gezicht het geval was op het moment van het overlijden”.<sup>167</sup> Het maakt geen verschil uit of de verandering voortkomt uit de wet, een testament, dan wel plaatsgrijpt door latere handelingen van de rechtsopvolgers. Het kan immers gebeuren dat de devolutie bij het openvallen van de nalatenschap nog onzeker of betwist is. Tevens bestaat de kans tot wijziging omwille van de wil van de personen die tot de nalatenschap geroepen zijn of door externe feiten. Voorbeelden van een verandering in de devolutie zijn onder andere: de verwerping van de nalatenschap of legaat, de gerechtelijke herroeping van een legaat, de geboorte van een levensvatbaar kind na de dood van zijn vader, de ontdekking van een testament waaruit een andere devolutie blijkt, enzovoort. Het zij opgemerkt dat er in bepaalde gevallen geen sprake is van een verandering in de devolutie, hoewel het in sommige situaties een zekere invloed kan hebben op de heffing van de successierechten, zoals bijvoorbeeld een nieuwe interpretatie van een testament.<sup>168</sup>

---

<sup>163</sup> W. SNOEKX, “De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015” in A. AYDOGAN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205) 226.

<sup>164</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 882-888.

<sup>165</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 878-880.

<sup>166</sup> L. WEYTS, *Notarieel fiscaal recht, II, De aangifte van nalatenschap*, Mechelen, Kluwer, 2010, 890-896.

<sup>167</sup> L. WEYTS, *Notarieel fiscaal recht, II, De aangifte van nalatenschap*, Mechelen, Kluwer, 2010, 893-894.

<sup>168</sup> J. DECUYPER en J. RUYSSSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 893.

## §2 Controle op de aangifte van de nalatenschap

68. De documentatie met betrekking tot overgang van onroerende goederen door overlijden bevindt zich, zoals gezegd, op het registratiekantoor via de aangifte van nalatenschap. Deze aangifte wordt door de personen die daartoe gehouden zijn, zelf ingevuld. De bijstand van een notaris is niet verplicht, maar de partijen kunnen hiervoor opteren wanneer ze door de bomen het bos niet meer zien. Dossiers van aangifte van nalatenschap worden frequent onderschat vanwege de standaard formulering met opname van specifieke gegevens. “*Zodoende vergroot de kans dat de juridische addertjes onder het gras over het hoofd worden gezien*”, geeft SNOEKX aan.<sup>169</sup> De deskundigheid van notariële medewerkers, juristen en notarissen is dan ook onmisbaar, daar juridische vraagstukken aan bod kunnen komen. Een uitvoerige kennis van het burgerlijk en het fiscaal recht is dan ook fundamenteel.<sup>170</sup>

69. Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid zou het opmaken van de aangifte van nalatenschap een exacte wetenschap moeten zijn. Door de alsmaar veranderende wetgeving, circulaire, administratieve houding, enzovoort ... is niets minder waar. De uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en het opstellen van de aangifte, is immers ook afhankelijk van de administratieve standpunten en toleranties. Dit komt de rechtszekerheid niet ten goede. Het ter beschikking gestelde formulier voor de aangifte van nalatenschap is wel een stap in de goede richting. Het gevaar van een vergetelheid wordt teruggedrongen doordat het invullen van het formulier van de aangifte dankzij de vorm ervan als een zekere controle dient.<sup>171</sup>

70. Aangezien het notariaat niet verplicht moet worden ingeschakeld, is het van belang dat er een fundamentele controle gebeurt op de aangifte. Uit een rapport van het Rekenhof kwam men tot de vaststelling dat men niet meer dan één op de 2000 aangiftes van nalatenschap controleert op onregelmatigheden. In 2014 werden namelijk ± 111 000 aangiftes ingediend waarvan er maar 58 werden gecontroleerd.<sup>172</sup>

Elk successiekantoor wordt dagelijks op de hoogte gebracht van sterfgevallen binnen het ambtsgebied van het kantoor door middel van de applicatie e-succ. Deze lijst van sterfgevallen is gebaseerd op de informatie die het rijksregister vastlegt. De identiteit en de gegevens van de erfgenamen kunnen op twee manieren worden doorgegeven aan de applicatie. Enerzijds automatisch onder andere aan de hand van de gegevens in het kader van de gezinssamenstelling, anderzijds manueel bij gebrek aan deze informatie.

De identificatie van elke erfgenaam is vaak geen kinderspel als ze zich niet uit eigen beweging opgeven. De applicatie Sitran kan een middel zijn om ze op te sporen doordat zij verbonden is met

---

<sup>169</sup> W. SNOEKX, “De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015” in A. AYDOGAN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205) 207.

<sup>170</sup> W. SNOEKX, “De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015” in A. AYDOGAN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205) 207.

<sup>171</sup> W. SNOEKX, “De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015” in A. AYDOGAN e.a. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (205), 208.

<sup>172</sup> *Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 1905*, 16 mei 2016 (M. SCHRIJVERS, antw. B. TOMMELEIN).

het rijksregister. Nochtans is dit niet altijd doeltreffend aangezien niet alle erfgenamen in deze applicatie zijn opgenomen, zoals onder meer kinderen die al verscheidene jaren niet meer in de ouderlijke woning gehuisvest zijn. Andersom, zijn niet alle vermelde personen betrokken partij bij een successie zoals bijvoorbeeld wanneer een derde bij de overledene woonachtig was.<sup>173</sup>

Sinds 2016 is er een nieuw Vlaams controlemodel dat bestaat uit twee controles op de aangifte van nalatenschap. Men streeft ernaar om deze beide controles stelselmatig in te voeren. Tijdens een eerste formele controle, die plaatsvindt bij de indiening van de aangifte van nalatenschap, gaat men na of er voldaan is aan alle inhoudelijke en vormelijke vereisten, zoals de correcte naleving van de aangiftetermijn, de volledigheid van de gegevens en de handtekeningen. Daarna gebeurt er een tweede grondigere controle die dieper ingaat op het inhoudelijke aspect. Deze controle wordt verricht op basis van gegevens die de Vlaamse Belastingdienst haalt uit verschillende bronnen. Er wordt geverifieerd of men niet nagelaten heeft om bepaalde activa aan te geven aan de hand van de federale gegevens over het onroerend bezit of door de vergelijking te maken met de informatie die wordt verstrekt door de verzekeringmaatschappijen of banken in het kader van de financiële activa van de overledene. Daarnaast wordt, op basis van informatie over huwelijkscontracten, testamenten en giften tussen echtgenoten, de devolutie van de nalatenschap gecontroleerd. De eventuele toepassing van fictiebepalingen worden ook onder de loep genomen. Verder wordt er een selectie gemaakt van dossiers waarbij men de verkoopwaarde onderzoekt met het oog op eventuele tekortschatting.<sup>174</sup>

### **§3 Raadpleging**

**71.** Het registratiekantoor beheert heel wat omvangrijke documentatie, waaronder ook gegevens betreffende de juridische toestand van de onroerende goederen, namelijk titularissen van eigendom die zij afleidt uit akten die ter registratie worden aangeboden en aangiften van nalatenschap. Deze documentatie wordt door de administratie gebruikt voor twee aangelegenheden. Ten eerste omvat het een werkdocument dat ze hanteert bij de uitvoering van haar opdracht, met name de controle en de inning van de registratie- en successierechten. Ten tweede functioneert de documentatie als informatiebron voor inlichtingen. Ook andere diensten van de Staat kunnen deze documentatie raadplegen indien dit essentieel is voor de realisatie van hun reglementaire en wettelijke opdrachten. Echter, derden of andere diensten van de Staat kunnen deze documentatie niet zomaar consulteren omwille van het niet openbaar karakter, dit in tegenstelling tot het openbaar karakter van het hypotheekkantoor.<sup>175</sup>

**72.** Aangezien de ambtenaren van het registratiekantoor beschikken over deze documentatie, zijn zij gebonden door het beroepsgeheim, mits bepaalde uitzonderingen. Hetzelfde geldt voor de andere diensten van de Staat die inlichtingen hebben verkregen. Een inbreuk op het beroepsgeheim wordt gesanctioneerd met administratieve sancties en kan eveneens leiden tot een strafrechtelijke veroordeling.<sup>176</sup>

---

<sup>173</sup> REKENHOF, *Inning van successierechten door de FOD Financiën. Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers*, 2016, [www.ccrek.be/NL/Publicaties/ChronologischOverzicht.html?year=2016&month=3](http://www.ccrek.be/NL/Publicaties/ChronologischOverzicht.html?year=2016&month=3).

<sup>174</sup> *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 1905, 16 mei 2016 (M. SCHRIJVERS, antw. B. TOMMELEIN).

<sup>175</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten*, 2015, Mechelen, Kluwer, 2015, 1805.

<sup>176</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten* 2015, Mechelen, Kluwer, 2015, 1805-1806.

**73.** Vanwege de overname van de dienst van successie- en registratierechten van de Federale Overheidsdienst Financiën door de Vlaamse Belastingdienst, is de federale overheid niet meer geheel bevoegd voor het verstrekken van patrimoniale inlichtingen. De inlichtingen verstrekt door middel van afschriften van of uittreksels uit aangiften van nalatenschap, die vanaf 1 januari 2015 bij de Vlaamse Belastingdienst zijn ingediend, zijn voortaan een gewestelijke bevoegdheid. Voorheen werd dit geregeld door artikel 143 W. Succ. VI. dat bepaalde dat niet om het even wie om een uittreksel of afschrift kon verzoeken. Dit kwam toe aan de indieners, hun erfgenamen of rechtverkrijgenden en aan derden tegen overlegging van een beschikking van de vrederechter. Artikel 3.20.0.0.1. VCF heeft deze laatste categorie van personen niet volledig overgenomen, aangezien derden met een voldoende belang en derhalve zonder bevel van de vrederechter, afschriften of uittreksels kunnen bekomen. Wat moet worden verstaan onder “voldoende belang” wordt echter niet expliciet vermeld in de Memorie van Toelichting. De retributie waarvan van sprake was in artikel 143 W. Succ. VI. is eveneens afgeschaft.<sup>177</sup>

Ook lasthebbers van de belanghebbenden kunnen inlichtingen bekomen wanneer ze hun lastgeving bewijzen. Met uitzondering van de advocaten en notarissen, dient dit schriftelijk geregeld te zijn. De advocaten en notarissen zijn er wel toe gehouden om een schriftelijk verzoek in te dienen met daarin de vermelding van de identificatie van de persoon waarvoor ze optreden.<sup>178</sup>

Artikel 144 W. Succ. VI. bepaalt dat eenieder, mits betaling van een vergoeding, aan de federale administratie kan verzoeken om de eigendomsoorsprong van een in zijn ambtsgebied gelegen onroerend goed te verstrekken, op voorwaarde dat dit goed nauwkeurig wordt benoemd. Dit valt nog steeds onder de bevoegdheid van de federale overheid. Opnieuw kunnen deze inlichtingen ook worden verleend aan de lasthebber van de aanvrager indien hij zijn hoedanigheid aantoot.<sup>179</sup>

#### **§4 Aansprakelijkheid van de ontvangers van de registratie en domeinen**

**74.** De vraag rijst wie er aansprakelijk is voor foutief meegedeelde informatie door de ontvanger van de registratie. Er is een gewoonte in de notariële praktijk waarbij de persoon die de inlichtingen heeft ontvangen van de ontvanger en vervolgens benut, deze moet nazien. Nochtans kunnen deze personen, net zomin als de ontvanger aansprakelijk worden gesteld voor de leemtes die zich zouden voordoen in de documentatie van de Administratie. Deze gewoonte dient evenwel genuanceerd te worden in het licht van bepaalde rechtspraak.<sup>180</sup>

Een eerste arrest betreft het arrest van het Hof van Beroep te Mons van 1993. De Administratie van de BTW, registratie en domeinen werd veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan de hypothecaire schuldeiser. De ontvanger van de registratie had een foutief eigendomsattest afgeleverd aan de notaris die zich op deze inlichting had gebaseerd voor de oorsprong van eigendom van het gehypothekeerd goed van de kredietopening. Een deel van het goed had het voorwerp uitgemaakt van een schenkingsakte, bijgevolg betrof de hypotheekstelling slechts een deel van het

---

<sup>177</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2016-2017*, Mechelen, Kluwer, 2017, 1979; MvT bij het Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *Parl. St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 114-1, 64.

<sup>178</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1806-1808.

<sup>179</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2015*, Mechelen, Kluwer, 2015, 1809.

<sup>180</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2016-2017*, Mechelen, Kluwer, 2016, 1831.

goed. Het Hof oordeelde dat er sprake was van een causaal verband tussen de foutieve inlichting en de schade geleden door de hypothecaire schuldeiser. Het Hof argumenteert nader dat de notaris niet tot de verplichting gehouden was om de inlichtingen van de ontvanger te controleren aan de hand van de eigendomstitels.<sup>181</sup> Opmerkelijk arrest, aangezien de fout werkelijk door de notaris kon worden blootgelegd indien hij de hypothecaire staat, de notariële titel en het huwelijkscontract zorgvuldig had doorgenomen.<sup>182</sup> Doch, in andere rechtspraak omtrent de onvolledigheid van inlichtingen verleent door de ontvanger, werd de Belgische Staat niet aansprakelijk gesteld. In casu betrof het een erfgenaam die de nalatenschap van haar vader eerst aanvaard had onder voorrecht van boedelbeschrijving en nadien had verworpen. De andere erfgenamen hadden besloten om enkele onroerende goederen van de nalatenschap te verkopen. Het registratiekantoor had enkel aan de notaris die hiervoor verantwoordelijk was, meegedeeld dat die ene erfgenaam had verworpen. Het Hof concludeert dat de notaris niet voldaan heeft aan zijn onderzoeksplicht en zich dus onzorgvuldig heeft gedragen. Men mag namelijk van een normaal zorgvuldig en omzichtig notaris verwachten dat hij de correctheid van de verstrekte inlichtingen door het registratiekantoor nagaat via de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en het Belgisch Staatsblad. Bijgevolg wordt de notaris veroordeeld tot het betalen van een schadevergoeding aan de erfgenaam.<sup>183</sup>

**75.** Uit deze korte bespreking kan men afleiden dat er geen eenduidig standpunt wordt ingenomen met betrekking tot de aansprakelijkheid van de Belgische Staat in het kader van foutieve of onvolledige verstrekte inlichtingen. Het oordeel hangt af van de concrete omstandigheden en de feitelijke beoordeling van de rechtbanken. Het is eveneens mogelijk dat de notaris aansprakelijk wordt gesteld wegens een gebrekkige onderzoeksplicht.

## **§5 Het registratiekantoor, voldoende als publiciteit voor de overgangen bij overlijden?**

**76.** De documentatie van de overgangen bij overlijden die wordt bijgehouden door de registratiekantoren is slechts relatief. De aangifte van nalatenschap vormt op zichzelf geen volledige en betrouwbare grondslag voor deze documentatie doordat de ontvangers van de registratie geen kennis hebben over alle essentiële gegevens. Ze zijn namelijk niet op de hoogte van de eigenhandige testamenten of van onderhandse samenlevingscontracten tussen feitelijk samenwonenden, behalve indien de partijen deze documenten uit eigen beweging overhandigen. Daarenboven kunnen ze niet met absolute zekerheid uitmaken wie alle erfopvolgers van de decujus zijn. Dit wordt nog moeilijker wanneer de ontvangers te maken hebben met een nalatenschap met erfgenamen in zijlijn, derde of vierde graad, legatarissen of begiftigden. De burgerrechtelijke regeling bij overgang van overlijden wordt namelijk veel complexer door de toename van verschillende samenlevingsvormen. Bijgevolg kunnen de ontvangers de erfrechtelijke devolutie niet exact bepalen.<sup>184</sup>

**77.** Een andere moeilijkheid spruit voort uit het gegeven dat de burgerrechtelijke regeling in het algemeen plaatsvindt na de aangifte van de nalatenschap. De Vlaamse Belastingdienst is nog niet

---

<sup>181</sup> J. RENS, "Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)", *TPR* 2006, (1793) 1828.

<sup>182</sup> J. DECUYPER en J. RUYSEVELDT, *Successierechten 2016-2017*, Mechelen, Kluwer, 2016, 1831-1832.

<sup>183</sup> Antwerpen 11 oktober 2010, nr. 2009/AR/1433, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

<sup>184</sup> M. DE CLERCQ en A. VERHAEGEN, "Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed", *TBO* 2012, (264) 264.

altijd in kennis van de aanvaarding of de verwerping van de nalatenschap of een legaat, net zomin als de betwisting van de geldigheid van het testament op het moment van de indiening van de aangifte. De aangifte wordt ingediend door de erfgenamen om uitsluitend tegemoet te komen aan hun fiscale verplichtingen. Het is een hulpmiddel voor de heffing van de successierechten die niet kan worden doorgetrokken naar burgerrechtelijke doelstellingen.<sup>185</sup>

**78.** Dit speelt zowel in het nadeel van derden, als in het nadeel van de erfgenamen zelf. Zoals reeds is uitgelegd, kunnen derden op eenvoudig verzoek aan de ontvanger van successierechten vragen om de eigendomsoorsprong te verstrekken van een in het ambtsgebied gelegen onroerend goed. De volledigheid van deze informatie kan niet worden gegarandeerd, daar dit gebaseerd is op de informatie die door de belastingplichtigen zelf wordt verschaft, met name door de aangifte van nalatenschap. Wegens het gebrek aan juridische controle kan dit geen ernstige waarborgen bieden. Voldoende en verantwoorde informatie staat dus niet onmiddellijk ter beschikking van derden, wat toch zeker van belang is voor de rechtszekerheid in het onroerende rechtsverkeer. De erfgenamen kunnen hun hoedanigheid als bezitter van onroerende zakelijke rechten niet hardmaken, wegens het ontbreken van een titel door het gebrek aan afdoende publiciteit.<sup>186</sup> Registratie leidt bovendien niet tot tegenwerpelijheid, in tegenstelling tot het hypotheekkantoor.

**79.** Met betrekking tot de verwerking van de gegevens in de documentatie van het registratiekantoor worden enkele bedenkingen gemaakt. Eerder werd reeds uiteengezet dat de Vlaamse Belastingdienst instaat voor de berekening van de belastingen, interesten, belastingverhogingen, teruggaven en de behandeling van de administratieve en de gerechtelijke geschillen. Onder meer het aanpassen van de patrimoniale documentatie aan de hand van de geregistreerde documenten en de aangiften van nalatenschap, blijven een federale bevoegdheid. Concreet betekent dit dat de aangiften die door de burgers naar de Vlaamse Belastingdienst in Aalst worden toegestuurd, worden ingescand en elektronisch worden verstuurd naar de bevoegde dienst van de regio. Na de taxatie worden de aangiften elektronisch bezorgd aan het bevoegde federale registratiekantoor. Indien de aangifte van nalatenschap op een later tijdstip nog wordt gewijzigd, zal het federale registratiekantoor op de hoogte worden gebracht door de Vlaamse Belastingdienst om dit op haar beurt te corrigeren in haar documentatie.

Uit ondervraging blijkt dat het federale registratiekantoor niet steeds een aangifte van nalatenschap, die elektronisch wordt bezorgd door de Vlaamse Belastingdienst, afwacht om de manutentie uit te voeren, hoewel dit voorheen wel het geval was. Het is mogelijk dat het federale registratiekantoor de manutentie reeds uitvoert op basis van andere gegevens waarover zij alvast beschikt. Sinds de overheveling van de bevoegdheden is er sprake van twee afzonderlijke processen, enerzijds de Vlaamse Belastingdienst die instaat voor de taxatie en anderzijds het registratiekantoor dat instaat voor de onroerende manutentie. De overname van de dienst van de successierechten en bepaalde registratierechten door de Vlaamse Belastingdienst, heeft de efficiëntie niet verhoogd omwille van de noodzakelijke gegevensdoorstroming van de Vlaamse Belastingdienst naar het federale registratiekantoor.

---

<sup>185</sup> M. DE CLERCQ en A. VERHAEGEN, "Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed", *TBO* 2012, (264) 264-265; R. JANSEN en P. DE DECKER, "De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgische recht" in R. PALMANS en M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (41) 72-73.

<sup>186</sup> H. JACOBS, D. MICHIELS en B. VAN DER MEERSCH, "Nieuwe bevoegdheden voor de notaris?", *T.Not.* 1997, (5) 20.

Tevens wordt verwezen naar het nieuw Vlaamse controlemodel opgenomen in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Kort samengevat komt het hierop neer dat er na de eerste formele controle een taxatie wordt gevestigd op basis van de aangifte. Nadien volgt er een grondige controle die kan leiden tot een voorstel van taxatie. De belastingplichtige beschikt over een termijn van één maand om hierop te repliceren.

Het nieuw Vlaamse controlemodel lijkt ietwat contradictorisch. Aan de ene kant zorgt de controle voor een betere betrouwbaarheid van de aangifte van nalatenschap. Doch, door de uitvoering van een latere grondige controle is er sprake van een algemene tijdsperiode van negen maanden die kan leiden tot minder rechtszekerheid doordat de kans bestaat dat er wijzigingen moeten worden doorgevoerd.<sup>187</sup>

## ***Afdeling 2      Kadaster***

**80.** Het hypotheekkantoor, het registratiekantoor en het kadaster vormen de bronnen bij uitstrek van de onroerende publiciteit. Ook het kadaster moet daarom kort in het daglicht worden geplaatst. Het vervult in het algemeen een afzonderlijke rol die weinig verband houdt met de publiciteit bij overgang door overlijden. In deze korte bespreking worden een aantal aspecten van het kadaster toegelicht die hieraan nochtans een bijdrage kunnen leveren.

**81.** Zoals eerder is uiteengezet bij de opdeling van de documentatie tussen het hypotheekkantoor, registratiekantoor en het kadaster, werd de Administratie van het Kadaster opgenomen in de Administratie Opmetingen en Waarderingen binnen de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

**82.** Het begrip kadaster slaat enerzijds op de documentatie die wordt opgemaakt met het oog op het inventariseren van de onroerende goederen, met aanduiding van de eigenaar en de waarde om de grondbelasting of de onroerende voorheffing te bepalen. Anderzijds staat het voor de dienst binnen de belastingadministratie die hiervoor instaat. Aan de ene kant komt de fiscale rol van het kadaster duidelijk tot uiting<sup>188</sup>, aan de andere kant is het mogelijk om door middel van dit overzicht onroerende goederen te lokaliseren en identificeren.<sup>189</sup>

Daarnaast bepalen tal van wettelijke regels dat deze documentatie eveneens wordt gehanteerd voor andere doeleinden. Het dient onder meer als methode om gronden te ordenen en te rangschikken, zoals in de hypotheekregisters (artikelen 141 en 143 Hypotheekwet), in het administratieve recht, in de regelgeving tot bescherming van onroerend erfgoed, enzovoort.

Het is eveneens mogelijk om aan de hand van de informatie te achterhalen wie de eigenaar of de houder van het zakelijk- en genotsrecht is. Er moet wel terughoudend worden omgegaan met deze informatie doordat het kadaster een andere rol vervult dan het hypotheekkantoor. De indirecte wijze waarop het kadaster deze informatie verwerft, is daarenboven van groot belang. Het kadaster bekomt de informatie van de overdrachten van zakelijke rechten namelijk uit de geregistreerde overeenkomsten en de aangiften van nalatenschap via het registratiekantoor. De betrouwbaarheid van de documentatie van het registratiekantoor werd reeds besproken (zie *supra* onder hoofdstuk 2,

---

<sup>187</sup> Persoonlijke mededeling, Rijksambtenaar Vlaamse Regering Bram Lentacker, 23 februari 2017.

<sup>188</sup> P. DE REU, "Het kadaster, een veelzijdige geschiedenis" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (1) 6.

<sup>189</sup> R. PALMANS, "De landmeter-expert en het Kadaster", *NNK* 2011, afl. 3, (3) 20.

afdeling 1). Op haar beurt verwerkt het kadaster deze informatie dan op een niet-tegensprekelijke wijze. Dit alles leidt ertoe dat de bekomen informatie precair is.<sup>190</sup>

Verder heeft het kadastraal inkomen een functie in verschillende regelgevingen, zoals bijvoorbeeld in het burgerlijk recht waarbij het kadastraal inkomen de parameter vormt voor de verdeling van een nalatenschap, te denken aan de Wet op de kleine nalatenschappen.<sup>191</sup>

**83.** De belangrijkste gegevens van het kadaster zijn de kadasterplannen en de kadastrale leggers. De kadasterplannen zijn grafische voorstellingen van een bepaald grondgebied. De kadastrale legger is een register waarin per gemeente de onroerende goederen van een eigenaar worden weergegeven. Voor iedere eigenaar wordt één artikel samengesteld waarin het volgende wordt vermeld: de identificatie van de titularis, de eigendomsoorsprong en de indicatie van de aard en de oppervlakte van de goederen, evenals hun kadastraal inkomen. Terwijl deze documentatie vroeger werd bijgehouden op papier, gebeurt dit op vandaag in online databases.<sup>192</sup>

**84.** De beschikbare informatie op het kadaster kan de gegevens van het registratiekantoor en het hypotheekkantoor complementeren. Het vertrekpunt voor de opzoeken van de informatie op het kadaster is het kadastraal percelenplan, dit in tegenstelling tot het persoonlijk karakter van het hypotheekkantoor. Dit betekent dat wanneer men de eigenaar van een onroerend goed niet kent, men via opzoeken in de kadastrale gegevens de vermeende eigenaar kan trachten te vinden.<sup>193</sup>

Naast de mogelijkheid van de notaris om het kadaster te consulteren om de oorsprong van eigendom te reconstrueren, vormt het kadaster een belangrijk instrument om inlichtingen te bekomen omtrent de exacte identiteit en beschrijving van de onroerende goederen door middel van een uittreksel uit de kadastrale legger en plan. Op de notaris rust de verplichting om een nauwkeurige omschrijving te geven van elk onroerend goed dat in de akte wordt opgenomen en dit voor zijn rekenschap. Op basis van artikel 141 Hypotheekwet dient de kadastrale toestand van minder dan een jaar oud te worden vermeld in de akte. Deze omschrijving is noodzakelijk om mogelijke twijfels of eventuele verwarring met betrekking tot de identificatie en omvang van het goed te verhinderen. Verder schrijven enkele wettelijke bepalingen voor dat kadastrale gegevens verplicht moeten worden opgenomen, zoals onder meer bij de aanvraag tot vermindering van registratierecht, uitvoerend beslag op onroerende goederen, enzovoort. Omdat de kadastrale bescheiden slechts worden opgemaakt vanuit fiscaal oogpunt, worden de inlichtingen door het kadaster verstrekt, weerhouden van juridische verantwoordelijkheid.<sup>194</sup> In de rechtsleer en rechtspraak aanvaardt men dat de gegevens die vermeld worden op een kadastrale legger louter een vermoeden van eigendom vormen. Er komt met andere woorden geen civielrechtelijke bewijswaarde toe aan deze gegevens en partijen kunnen er geen

---

<sup>190</sup> R. JANSEN en P. DE DECKER, "De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgische recht" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (41) 56-73.

<sup>191</sup> R. JANSEN en P. DE DECKER, "De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgische recht" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (41) 82.

<sup>192</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 138.

<sup>193</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 136; A. VAN DE MEULEBROUCKE, "Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie" in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 100.

<sup>194</sup> L. WEYTS, *Notarieel fiscaal recht, I, De registratie van notariële akten en hun gevolgen op fiscaal vlak*, Mechelen, Kluwer, 2011, 95-98.

rechten aan ontlelen. Dit komt doordat het kadaster technisch, noch juridisch, maar uitsluitend fiscaal van aard is.<sup>195</sup>

**85.** Er dient te worden opgemerkt dat in het kader van de Copernicushervorming men streeft naar een “juridisch” kadaster. Dit is noodzakelijk in het licht van de wil van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie om de juridische rol te laten prevaleren op de fiscale opdracht. Gezien de afwezigheid van het juridisch karakter van de beschikbare gegevens werd er met het KDAU-project een “authentiek” kadaster ingericht. Dit bekamt men door de intrinsieke kwaliteit van die gegevens te versterken zodat de gegevens nauwkeuriger en vollediger worden. Het zal bijdragen tot een verhoging van de rechtszekerheid van de documentatie. Na enige tijd zal dit leiden tot een “juridisch” kadaster waarbij er bewijskracht toekomt aan bepaalde gegevens en die bijgevolg tegenover derden kunnen worden ingeroepen.<sup>196</sup>

## **Hoofdstuk 3      Notariaat**

**86.** De notaris vervult een belangrijke rol in het kader van de overgangen van onroerende goederen door overlijden: akte maken van een notarieel testament, opstellen van een attest of een akte van erfopvolging, opmaken van een aangifte van nalatenschap, werkzaamheden uitvoeren in het kader van de vereffening-verdeling, enzovoort. Het is dan ook van belang om hierbij stil te staan. In de hierna volgende uiteenzetting wordt er in de eerste afdeling ingegaan op de taak en de aansprakelijkheid van de notaris. Vervolgens wordt er aandacht besteed aan een andere vorm van publiciteit in verband met de overgangen door overlijden, met name de akten en attesten van erfopvolging. Ten slotte wordt in de derde afdeling de problematiek van de publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden in kaart gebracht vanuit het oogpunt van het notariaat. Dit vakgebied komt namelijk met regelmaat van de klok in aanraking met de versnippering van de gegevens met betrekking tot onroerende goederen. Omwille van de beperkte omvang van deze masterproef worden er kort enkele zaken aangestipt zonder al te veel in detail te treden.

### **Afdeling 1      Algemeen**

**87.** Het beroep van de notaris wordt gekenmerkt door een gemengd karakter. Enerzijds vervult hij een functie als openbare ambtenaar waarbij er sprake is van openbaar gezag. Het laat hem toe om authenticiteit en uitvoerbare kracht te geven aan de akten. Anderzijds doet hij dienst als juridische raadsman, zakenman of dienstverlener, al dan niet in verband met de te verlenen akte.<sup>197</sup>

---

<sup>195</sup> A. VAN DE MEULEBROUCKE, “Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie” in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, (91) 100; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, (105) 145-146; R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *NNK* 2011, afl. 3, (3) 21; V. SAGAERT, “De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht” in A. DE BOEK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK (eds.), *Publiciteit in het zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2015, (179) 179; Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247; Cass. 17 september 1987, *RW* 1987-88, 777-778.

<sup>196</sup> FOD FINANCIEN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën, s.l.*, 2007, 19.

<sup>197</sup> S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid” in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT, *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 6.

Onder het begrip zakenman horen bijvoorbeeld het verhandelen van onroerende goederen<sup>198</sup> en de schatting ervan, het opstellen van de aangifte van nalatenschap, het optreden als bemiddelaar, enzovoort. Dit onderscheid is van belang omdat bepaalde regels van de Notariswet al dan niet van toepassing zijn afhankelijk van de hoedanigheid waarin hij optreedt. Wanneer de notaris optreedt als zakenman is het de notaris toegelaten om onder andere een niet getarifeerd ereloon te vragen en om buiten zijn ambtsgebied te treden. Andere regels daarentegen blijven onverkort van toepassing, zoals onder meer de geheimhoudingsplicht, de vereiste onpartijdigheid, de rol van vertrouwenspersoon en het tuchtrecht.<sup>199</sup>

**88.** Deze dualiteit is ook van belang voor de aard van de aansprakelijkheid. Indien de privé-belangen van de burger schade lijden, kan de notaris professioneel aansprakelijk gesteld worden, wat de burgerlijke aansprakelijkheid inhoudt. Uiteraard moet er sprake zijn van een fout begaan door de notaris, schade en een oorzakelijk verband tussen schade en fout.<sup>200</sup>

Samengevat komt het erop neer dat wanneer hij optreedt als openbare ambtenaar zijn aansprakelijkheid reglementair van aard is, omdat hij handelt op grond van de wet en dus wettelijke verplichtingen vervult. Concreet is er sprake van een middelenverbintenis: hij dient aan te tonen dat hij de nodige zorg heeft besteed.<sup>201</sup> De grondslag voor deze aansprakelijkheid vindt men terug in artikel 114 van de Notariswet van 4 mei 1999<sup>202</sup>. Hij is namelijk aansprakelijk voor elke onrechtmatigheid in de authentieke akte aangezien hij de rechtsgeldigheid van de akte dient te verzekeren. Dit maakt een buitencontractuele aansprakelijkheid uit. Het artikel bepaalt dat “indien daartoe aanleiding bestaat” de notaris schadevergoeding verschuldigd zal zijn.<sup>203</sup>

Wanneer hij de functie vervult van juridisch zakenman, treedt hij op in een bepaalde hoedanigheid al naargelang de situatie, zoals bijvoorbeeld een lasthebber bij een hypothecaire inschrijving, een verhuurder van zijn diensten bij de aangifte van nalatenschap en als een bewaarder. De contractuele aansprakelijkheid zal dan eerder van toepassing zijn, die haar oorzaak vindt in een resultaatsverbintenis. Het komt bijgevolg aan de notaris toe om aan te tonen dat het niet mogelijk was om het beloofde resultaat te realiseren.<sup>204</sup>

---

<sup>198</sup> Niet als handelaar. Het is de notaris immers verboden om handel te drijven (artikel 6, eerste lid, 6° Notariswet).

<sup>199</sup> L. WEYTS, *Algemeen deel. De Notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 34-38.

<sup>200</sup> T. VAN SINAY, “Aansprakelijkheid notaris” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (IV.K-1) IV.K.1-4.

<sup>201</sup> S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid” in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT (eds.), *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 6; T. VAN SINAY, “Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstopping omtrent onroerende goederen”, *TBBR* 2003, (684) 690-691.

<sup>202</sup> Wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.

<sup>203</sup> T. VAN SINAY, “Aansprakelijkheid notaris” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (IV.K-1) IV.K.2-3.

<sup>204</sup> S. DEVOS, “Notariële aansprakelijkheid” in J. BAECK, K. BROECKX, S. DEVOS, G. VAN HOORICK en E. VAN TRICHT (eds.), *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, (1) 6; T. VAN SINAY, “Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstopping omtrent onroerende goederen”, *TBBR* 2003, (684) 690-691.

In hoofde van de cliënt is dit onderscheid tussen deze twee taken niet merkbaar, ze zijn dan ook onafscheidelijk van elkaar. Hoewel dit onderscheid van belang is voor de aansprakelijkheid, wordt deze dualiteit niet steeds of onduidelijk onderscheiden in de rechtspraak.<sup>205</sup>

## ***Afdeling 2     Akte en attest van erfopvolging***

**89.** Het attest van erfopvolging kan opgemaakt worden door zowel de notaris als de ontvanger van het registratiekantoor. De akte daarentegen dient te worden opgemaakt door de notaris. De wettelijke grondslag voor de akte of het attest van erfopvolging vindt men terug in artikel 1240bis BW: *“Behoudens andersluidende wettelijke bepalingen, geeft een schuldenaar te goeder trouw bevrijdend tegoeden van een overledene vrij, indien dit gebeurt aan of op instructie van de personen aangewezen in een attest van erfopvolging opgesteld door de ontvanger van het successiekantoor bevoegd voor de inlevering van de aangifte van de nalatenschap van de overledene, of in een attest of in een akte van erfopvolging opgemaakt door een notaris”*. In bepaalde in de wet opgesomde gevallen is alleen de notaris bevoegd om een akte of een attest van erfopvolging af te leveren. In de akte of het attest wordt er aangeduid wie tot de nalatenschap komt. De notaris baseert zich hiervoor op verstrekte inlichtingen en gedane opzoeken.

De volgende identificatiegegevens van de erfgerechtigden die het bezitsrecht hebben over de nalatenschap dienen te worden opgenomen:

- Naam en voornaam;
- Plaats en datum van hun geboorte;
- Adres;
- Indien van toepassing: de datum van overlijden van de erfgerechtigden.

Naast deze gegevens is het raadzaam om de volgende gegevens eveneens te vermelden: de identificatie van de overledene zelf, de hoedanigheid van de erfgerechtigden samen met de verwantschapsband tussen de erflater en de erfgerechtigde en het betreffende huwelijksvermogensstelsel indien van toepassing.<sup>206</sup> De akte of het attest moet de legatarissen ten algemene titel en ten bijzondere titel niet vermelden. In tegenstelling tot de wettelijke erfgenamen (artikel 724 BW) en de algemene legatarissen (artikelen 1006 en 1008 BW), hebben zij namelijk nooit bezitsrecht. Enkel in de uitzonderlijke situatie wanneer er wettelijke erfgenamen noch algemene legatarissen zijn die de saisine hebben, moeten zij opgenomen worden in de akte of het attest van erfopvolging.<sup>207</sup> Omwille van de opname van deze gegevens in de akte of het attest van erfopvolging is het eveneens mogelijk om de actuele eigenaar van een onroerend goed te achterhalen. De notaris vraagt het attest of de akte dan op bij de persoon in de hoedanigheid van erfgenaam.

---

<sup>205</sup> T. VAN SINAY, “Aansprakelijkheid notaris” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (IV.K-1) IVK.2-3.

<sup>206</sup> G. VERSCHULDEN, “Bevrijdende betaling na overlijden: commentaar bij de artikelen 1240bis en 1240ter BW”, *Not.Fisc.M.* 2010, (113) 113-136.

<sup>207</sup> K. BOONE, M. CARBONE, V. DE BACKER, H. PELGROMS, S. ROELAND en A. SIBIET, “Fiscale en sociale notificaties bij akte of attest van erfopvolging: enkele aandachtspunten en concrete vragen”, *Notamus* 2012, afl. 2, (37) 39-40.

### ***Afdeling 3      Impact van de versnippering van de gegevens op de verplichtingen van de notaris inzake overdrachten van onroerende goederen***

90. De wellicht onvolledige informatie op het hypotheekkantoor leidt bij verschillende opdrachten van de notaris ertoe dat er ook een opzoeking dient te gebeuren op het registratiekantoor. Aangezien notarissen en overdrachten van onroerende goederen niet van elkaar los te denken zijn, worden enkele aspecten met betrekking tot deze overdrachten behandeld. Het maakt namelijk een groot deel uit van het takenpakket van de notaris. Langs de zijde van de burger is dit vaak ook een bijzonder moment in het leven dat vlekkeloos dient te verlopen. Teneinde de overdrachten van eigendom doeltreffend en georganiseerd te laten passeren, is het vereist dat men zich kan beroepen op een doeltreffend en betrouwbaar publiciteitssysteem samen met daarbij horende informatieverstrekking inzake onroerend goederen. Het systeem dat onder andere door notarissen verplicht wordt benut, moet ten volle de rechtszekerheid garanderen. Daar de overheid de tussenkomst van de notaris bij de overdracht van onroerende goederen noodzakelijk vond, reikt de opdracht van de notaris verder dan het louter verlenen van authentieke bewijskracht. Men mag er namelijk van uitgaan dat de notaris de nodige kennis bezit en dit ook ter beschikking stelt aan zijn cliënteel. Op de notaris rust naast de verplichting om te authenticeren, eveneens de opdracht om onpartijdig advies te verlenen.<sup>208</sup> De wettelijke grondslag van deze raadgevingsplicht vindt men terug in artikel 9, §1, lid 3 van de Organieke Wet Notariaat<sup>209</sup>. Verschillende elementen worden hieronder verstaan, met name *de zorg voor de wettelijkheid, de geldigheid en de doelmatigheid van de akte, de informatieplicht, de opzoekings- en onderzoeksplicht en de plicht tot het vervullen van bepaalde formaliteiten voor rekening van de partijen*.<sup>210</sup> In wat volgt wordt er enkel ingegaan op de opzoekings- en onderzoeksplicht aangezien de notaris de verplichting heeft om opzoekingen te verrichten op onder meer het hypotheek- en registratiekantoor en dit dus verband houdt met de publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden.<sup>211</sup>

91. Bij elke rechtshandeling met betrekking tot overdracht van onroerende goederen is de notaris in het kader van de opzoekings- en onderzoeksplicht verplicht om de eigendomstitel en de oorsprong van eigendom na te gaan. Hij moet met andere woorden achterhalen door welke juridische handeling de eigenaar de eigendom heeft verkregen en of deze titel rechtsgeldig, tegenwerpelijk aan derden en actueel is. In de meerderheid van de gevallen zal het eigendomsrecht ontstaan zijn als gevolg van een akte onder levenden of door verkrijging wegens overlijden. In de eerste situatie volstaat het voor de notaris om zijn opzoekingen te verrichten op het hypotheekkantoor. In de tweede situatie daarentegen zal deze informatie niet terug te vinden zijn in de documentatie op het hypotheekkantoor. De notaris kan dan gebruik maken van een erfrechtverklaring, een akte van bekendheid of een attest van de ontvanger van successierechten.<sup>212</sup> Verder is de notaris verplicht om een hypothecaire staat aan te vragen. Indien hij hieraan verzuimt,

<sup>208</sup> T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstrekking omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, (684) 684.

<sup>209</sup> Wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *BS* 16 maart 1803.

<sup>210</sup> T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverstrekking omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, (684) 691.

<sup>211</sup> Uiteraard is de notaris ook gehouden tot andere plichten, zoals onder meer de plicht om te functioneren als vertrouwenspersoon, de plicht tot voorzichtigheid en vakkundigheid, de plicht tot bijstand, enzovoort.

<sup>212</sup> H. CASMAN, I. GERLO en B. VERMEERSCH, *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 9-27.

pleegt hij een zware fout die niet gedekt wordt door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering.<sup>213</sup> Ook een gebrekkig aangevraagd getuigschrift brengt zijn aansprakelijkheid in het gedrang indien schade wordt geleden door één van de partijen.

Op grond van artikel 13, tweede lid van de Hypotheekwet van 10 oktober 1913 is de notaris verplicht om de eigendomstitel te vermelden in de akte. Dit maakt een resultaatsverbintenis uit die niet verder reikt dan de nauwgezette aanvraag van het getuigschrift op het hypotheekkantoor of het attest op het registratiekantoor. Vanzelfsprekend verzekert de notaris zelf niet de kwaliteit van het bekomen resultaat. Wel dient hij de oorsprong van eigendom na te kijken, wat een middelenverbintenis vormt. Dit blijft evenwel beperkt tot een marginale toetsing op hiaten of onregelmatigheden. Zoals reeds eerder besproken is het van groot belang dat het verstrekte hypothecair getuigschrift voldoende actueel is (zie *supra* onder hoofdstuk 5 van DEEL I). Indien de notaris omwille van een gebrek in de hypothecaire informatie een onjuiste titel opgeeft, dan maakt hij zich niet schuldig.<sup>214</sup>

**92.** Het Belgisch hypothecair systeem is gebaseerd op het criterium van de identificatie van de persoon. Dit brengt met zich mee dat men geen sluitend zicht bekomt van een juridisch statuut van een onroerend goed wanneer men een aanvraag doet van een hypothecaire staat op naam van de actuele titularis. Vandaar dat er tevens een aanvraag moet gebeuren op naam van titularissen van de opeenvolgende eigenaars tijdens de afgelopen dertig jaar. Dit brengt met zich mee dat de notaris, die de vraag krijgt omtrent de mogelijkheid tot aankoop van een onroerend goed, bij verschillende instanties informatie moet bekomen alvorens deze vraag te kunnen beantwoorden. Ten eerste zal hij het kadaster moeten raadplegen om de juiste identificatie van het onroerend goed, namelijk de ligging en de kadastrale gegevens, te verwerven en de naam van titularis die op de legger vermeld staat. Vervolgens zal de notaris aan de hand van deze gegevens de ontvanger van de registratie consulteren om de naam van de actuele eigenaar te achterhalen om een dertigjarige keten van eigenaars te kunnen samenstellen. Tenslotte zal hij met de identificatie van de actuele eigenaar een hypothecaire staat kunnen lichten samen met de dertigjarige keten van eigenaars.<sup>215</sup>

**93.** Zoals reeds eerder is aangehaald, streeft men in het kader van de Copernicushervorming onder meer naar een verbetering van de dienstverlening aan zowel de burger als de professioneel. Dit resulteert zich in administratieve vereenvoudiging. Het concept van een enig loket heeft tot doel om slechts één contactpunt te voorzien waar burgers en professionelen alle administratieve zaken en wettelijke verplichtingen in orde kunnen brengen waarvoor die organisatie bevoegd is. Bovendien zal het mogelijk zijn om voor alle uiteenlopende aanvragen, ongeacht de geografische ligging van de goederen, zich te richten tot dit ene loket. Met het Only Once-concept is het de bedoeling om de

---

<sup>213</sup> L. WEYTS, *Notarieel contractenrecht, I, Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 78.

<sup>214</sup> T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverzorging omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, (684) 700-703; T. VAN SINAY, "Aansprakelijkheid notaris" in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., (IV.K-1) IV.K.3-12 - IV.K.3-15.

<sup>215</sup> R. DE CORTE en E. DIRIX, *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 105-106; K. CLAEYSSSENS en T. COUCKUYT, "Van POST- naar PREkadastratie..." in A. AYDOGAN, K. CLAEYSSSENS, T. COUCKUYT, E. DE KEYSER, M. DE MUNTER, A. GHYSENS, J. NARMANSKIY, S. ROELAND EN W. SNOEKX (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (173) 178.

stappen die door verschillende personen moeten worden ondernomen, veelal met dezelfde inhoud, te reduceren tot een eenmalig opvraging. Vervolgens zal deze informatie worden doorgegeven aan de andere instanties die deze informatie eveneens vereisen in het kader van hun opdracht.<sup>216</sup> Met de uiteindelijke verwezenlijking van de databank PATRIS creëert men een grondboekstelsel, wat het mogelijk maakt om opzoeken te verrichten op grond van de geografische ligging van een onroerend goed. De verschillende gegevens kunnen om die reden dan ook vlotter met elkaar in verband worden gebracht aangezien dit een stabiel criterium vormt dan de identificatie van de persoon.<sup>217</sup>

## Hoofdstuk 4 Tussenbesluit

94. Het is behoorlijk contradictorisch dat er nagenoeg geen enkele vorm van hypothecaire publiciteit wordt verbonden aan onroerende goederen die van generatie tot generatie worden vererfd of toekomen aan een overvloed van erfgenamen als gevolg van een testament, terwijl de overdracht onder levenden van nauwelijks één vierkante meter dient te worden overschreven op het hypotheekkantoor. De openbaarheid en zekerheid die wordt verstrekt door die overschrijving, komt niet volledig toe aan de erfenissen en legaten. Dit komt doordat het hypotheekkantoor niet steeds in kennis wordt gesteld van de identiteit van desbetreffende eigenaar. Dit heeft tot gevolg dat zolang erfgenamen en legatarissen geen handelingen stellen die aan een overschrijving of inschrijving onderhevig zijn, de eigendomsoverdracht bij overlijden niet altijd is na te gaan in de documentatie op het hypotheekkantoor.<sup>218</sup>

95. De historische redenen om enkel akten van overdrachten onder levenden te ressorteren onder artikel 1 Hypotheekwet zijn reeds aangehaald (zie *supra* onder hoofdstuk 1 van DEEL II). GENIN voerde aan dat de ernst van het gebrek eerder schijnbaar is dan reëel. Het wordt namelijk voor een groot deel opgevangen door de verdelingsakten en de informatie die zich bevinden op het registratiekantoor. Er werd echter ook gewezen op de beperkte betrouwbaarheid van deze informatie.

Er wordt heel wat kritiek geuit op het registratiekantoor omdat dit niet dezelfde rechtszekerheid verstrekt als de inlichtingen bekomen van het hypotheekkantoor. De aangifte van nalatenschap die kan worden ingevuld door de erfgenamen zelf, zonder juridische bijstand van een notaris, ligt hieraan ten grondslag. Het maakt bijgevolg een onderhandse fiscale akte uit. Dit werd genuanceerd door het federale registratiekantoor van Gent doordat in min of meer 80% van de gevallen beroep wordt gedaan op de notaris omwille van de complexiteit.

96. Ook al wordt dit gebrek grotendeels opgevangen door de documentatie op het registratiekantoor, niettemin heeft dit voor professionelen, zoals notarissen, een zekere impact.

---

<sup>216</sup> FOD FINANCIËN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën, s.l.*, 2007, 17-18.

<sup>217</sup> K. CLAEYSSENS en T. COUCKUYT, "Van POST- naar PREkadastratie..." in A. AYDOGAN, K. CLAEYSSENS, T. COUCKUYT, E. DE KEYSER, M. DE MENTER, A. GHYSENS, J. NARMANSKIY, S. ROELAND EN W. SNOEKX (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, die Keure, 2016, (173) 178.

<sup>218</sup> Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1, 1-2.

Personen dienen zich te wenden tot verschillende instanties om volledige informatie te verkrijgen over titularissen van zakelijke rechten en onroerende goederen. Dit brengt enkele nadelen met zich mee. De antwoordtermijnen worden verlengd, waardoor dit niet ten goede komt aan de rechtszekerheid en de behoorlijke dienstverlening, alsook vergroot zo het gevaar van de dode hoek.<sup>219</sup> Bovendien werd er reeds gewezen op de informatieve titel die de inlichtingen, bezorgd door het registratiekantoor, inhouden. De volledige uitvoering van het STIPAD-project zou hier wel grotendeels aan verhelpen door middel van de concepten Only-once en enig loket. Het zou bovendien de bedoeling zijn om in de toekomst de overgangen bij overlijden op de hypothecaire getuigschriften te vermelden.<sup>220</sup> De vraag blijft evenwel open op welke informatie men zich hiervoor zal baseren. Indien men dit zal afleiden uit de gegevens van het registratiekantoor blijft men worstelen met het aspect van betrouwbaarheid. Komt er daarentegen een verplichte overschrijving van een akte van eigendomsoverdracht bij overlijden dan zou dit bijdragen tot een grotere rechtszekerheid.

Opvallend is dat uit opzoeken en bevestigingen blijkt dat er weinig rechtsleer bestaat over deze inefficiëntie met betrekking tot de versnippering van deze gegevens. Het is een gewoonte waar er heden niet veel bij wordt stilgestaan. Dit wijst er echter op dat men het gebrek aan publiciteit en bijgevolg de versnippering van de gegevens niet mag uitvergrooten. Uiteraard geschiedt niet elke overdracht van een onroerend goed met evenveel succes, doch het aantal betwistingen met betrekking tot deze notariële akten blijkt eerder beperkt.<sup>221</sup>

---

<sup>219</sup> M. DE CLERCQ en A. VERHAEGEN, "Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed", *TBO* 2012, (264) 265.

<sup>220</sup> Persoonlijke mededeling, Fiscaal deskundige hypotheekbewaring Gent 1 Olivier Van Rossom, 2 maart 2017.

<sup>221</sup> T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, (684) 685.

97. In de hierna volgende bespreking wordt een blik over de grens geworpen. Er wordt stilgestaan bij de publiciteit die Frankrijk en Nederland verlenen aan overgangen van onroerende goederen door overlijden. Dit kan dienen ter inspiratie om tegemoet te komen aan de beperkte publiciteit die vandaag geldt in België.

## **Hoofdstuk 1 Frankrijk**

98. Waar Frankrijk vroeger, net zoals in België, gebruik maakte van een persoonsgebonden publiciteitssysteem, geldt er sinds de invoering van “le fichier immobilier” met het decreet nr 55-22 van 4 januari 1955 een in beperkte mate gemengd systeem.<sup>222</sup> Met deze invoering wou men een oplossing aanreiken om de nadelen die verbonden zijn aan het persoonsgebonden publiciteitssysteem, weg te werken. De redenen die werden aangehaald in de voorbereidende werken van het decreet nr 55-22 zijn de lange termijnen waarvan sprake kon zijn, omwille van het onderzoek naar de opeenvolgende eigenaars bij de vraag om informatie omtrent een bepaald onroerend goed. Door de implementatie van “le fichier immobilier” is het mogelijk om opzoeken te doen op grond van de ligging van het onroerend goed waarbij er een persoonlijk overzicht van alle informatie van de tot hem toebehorende onroerende goederen op naam van de laatste eigenaar gegeven wordt.<sup>223</sup>

### **1. Attestation notariée après décès’: voorschriften**

99. Oorspronkelijk was er in Frankrijk geen publiciteit voorzien bij de overgangen door overlijden. De oplossing voor het gebrek aan publiciteit die uiteindelijk in artikel 29 van het decreet nr 55-22 van 4 januari 1955 werd vooropgesteld en tot op vandaag nog steeds toepassing vindt, is de overschrijving van een “attestation notariée après décès”.<sup>224</sup> Op die manier zal men de volledige ketting van eigendomsoverdrachten kunnen achterhalen en een volledig inzicht kunnen krijgen van de rechten op het onroerend goed.

In deze authentieke akte moet elke overdracht van zakelijke onroerende rechten door overlijden worden vastgesteld, met de verplichte mededeling of de erfgerechtigden of de legatarissen de nalatenschap aanvaard hebben en in voorkomend geval de modaliteiten van deze aanvaarding. Eveneens moet de authentieke akte de volgende zaken in hun letterlijke betekenis bevatten<sup>225</sup>:

- De bedingen van uitkering in testamenten;
- Beperkingen aan het recht om over goederen te beschikken;

---

<sup>222</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 35-36.

<sup>223</sup> Exposé des motifs du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, Journal Officiel du 7 janvier 1955, rectificatif Journal Officiel du 27 janvier 1955, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6535228j/f13.image.r=Travaux%20préparatoires%20de%20la%20Constitution%20du%204%20octobre%201958.langFR>, 5.

<sup>224</sup> Het decreet van 30 oktober 1935 stelde reeds de overschrijving verplicht voor bepaalde overdrachten door overlijden. Dit kwam echter niet tegemoet aan een sluitende publiciteit.

<sup>225</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surtêts, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 787.

- Bedingen omtrent de herroeping.

Wijzigingen in de devolutie of de beslissing tot aanvaarding of verwerping moeten eveneens worden vastgesteld in een aanvullend attest.<sup>226</sup>

Zowel bij een wettelijke devolutie, een testamentaire opvolging, een contractuele erfstelling als een huwelijkscontract (begrijpende begunstigen ten voordele van de langstlevende echtgenoot)<sup>227</sup>, moet men aan deze verplichting voldoen. Ook al kan het testament een authentieke vorm aannemen, dit volstaat niet. Enerzijds is het mogelijk dat het testament niet alle noodzakelijke gegevens bevat die vereist zijn voor de overschrijving, anderzijds kan het testament ook gegevens bevatten die derden niet hoeven te weten.<sup>228</sup>

**100.** De opvolgers dienen te verzoeken om de opmaak binnen een termijn van zes maanden te rekenen vanaf het overlijden van de decujus, waarna de notaris beschikt over een termijn van vier maanden om het attest bij notariële akte op te maken. Deze dubbele termijn valt samen met de uitzondering op de verplichte overschrijving van het attest indien de opvolgers binnen de tien maanden na het overlijden overgaan tot de verdeling van de nalatenschap. Deze uitzondering is voorzien om het gebruik van zowel het attest als de verdelingsakte te voorkomen.<sup>229</sup>

## 2. Sancties

**101.** Het koppelen van tegenwerpelijke aan deze overschrijving was ondenkbaar aangezien de erfrechtelijke overgang een fundamenteel principe is in het juridisch systeem. Daarenboven heeft de oorspronkelijke wet evenmin voorzien in deze publiciteit. Het vloeit voort uit de wet. Dit zou tot gevolg hebben dat de overdracht van de decujus op de erfgenamen wordt ontkend in geval van het ontbreken van de overschrijving, wat niet gewenst of overdreven is. Voorts is het minder van belang om de erfgenamen zekerheid te verschaffen door de overschrijving, maar eerder om derden informatie te verstrekken die zo sluitend mogelijk is.<sup>230</sup>

Het decreet nr 55-22 van 4 januari 1955 stelt een andere sanctie voorop, namelijk “le principe de l’effet relatif” uiteengezet in artikel 3 van het decreet. Het houdt in dat de publiciteit in “le fichier immobilier” van een vervreemding of bezwaring van een onroerend goed niet mogelijk is alvorens het notarieel attest is opgemaakt en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Ook de gelijktijdige aanbidding is mogelijk. De hypotheekbewaarder weigert dus telkens om een akte over te schrijven, wanneer die akte niet strookt met de gegevens op het hypotheekkantoor. Hierdoor worden hiaten in de publiciteit vermeden en kunnen derden volledige informatie verkrijgen. Deze sanctie is dus zowel van belang voor de erfrechtelijke opvolgers als diegenen die nadien een zakelijk recht willen overschrijven met het oog op de tegenwerpelijke. Net zoals de overschrijving heeft “le principe de l’effet relatif” geen invloed op het zakelijk recht zelf. De verbindende kracht van de overeenkomst komt niet in gedrang. Evenmin worden mogelijke gebreken in de akte door de publiciteit gevrijwaard. Bovendien moet de hypotheekbewaarder zich niet buigen over de inhoud van de akte, waardoor dit

<sup>226</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 95.

<sup>227</sup> ‘un contrat de mariage comportant des libéralités à cause de mort’ : contractuele erfstelling, keuzebeding, beding van vooruitmaking, beding van ongelijke verdeling, enzovoort.

<sup>228</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surtêts, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 787.

<sup>229</sup> A. PIEDELIEVRE, *Droit des biens. Les biens, la publicité foncière, les sûretés réelles*, Paris, Masson, 1977, 172-173.

<sup>230</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surtêts, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 785.

niet belet dat een akte van een derde wordt overgeschreven met een concurrerend recht.<sup>231</sup> Daarnaast kan de erfgenaam aansprakelijk worden gesteld wanneer derden schade hebben geleden wegens het gebrek aan overschrijving.<sup>232</sup> Op het principe dat er geen tegenwerpelijkeid wordt gekoppeld aan de overschrijving bestaat wel een uitzondering voor de bijzondere legaten. Indien er een conflict rijst tussen een koper en de bijzondere legataris van het onroerend goed, is het adagium “first come, first served” namelijk wel van toepassing. De situatie van de bijzondere legataris leunt dicht aan bij de overdrachten onder levenden, wat de motivatie vormt voor deze uitzondering.<sup>233</sup>

**102.** Naast “le principe de l’effet relatif” zijn er nog andere sancties voorzien wanneer de wettelijke voorschriften niet worden nageleefd. Er kan een geldboete worden opgelegd aan de erfgenamen indien de termijn niet wordt gerespecteerd. Tenslotte is het de notaris ook verboden om een andere akte op te stellen wanneer hij hiertoe door de erfgenamen wordt verzocht, alvorens hij verzocht wordt om een “attestation notariée après décès” op te maken en te laten overschrijven. Het kan bijvoorbeeld gaan om een akte van erfopvolging, een inventaris of een akte met betrekking tot de devolutie van de nalatenschap.<sup>234</sup>

### 3. Kritiek

**103.** Uiteraard kent elk recht tegenstanders, zo ook in Frankrijk. De verplichte publiciteit van de overgangen van onroerende goederen door overlijden werd door bepaalde auteurs, zoals onder meer SAVATIER, MARTY en RAYNAUD niet met vreugde onthaald. Deze verplichting wijst namelijk een opdracht toe die niet tot het takenpakket van de hypothecaire publiciteit behoort, met name de realisatie van een volledig repertorium van het grondbezit. Dit treedt buiten het kader van haar doelstelling, die bestaat uit de organisatie van de rechtsveiligheid van de onroerende transacties. Het openbaarheidsstelsel dient enkel toepassing te vinden op rechtshandelingen die hypothecaire publiciteit vereisen opdat ze tegenwerpelijk zouden zijn. Men argumenteert dat dit anders de werkelijke activiteit van de hypotheekkantoren zou ophouden en hen zou opzadelen met archiefmateriaal dat slechts sporadisch zou worden geconsulteerd.<sup>235</sup>

## Hoofdstuk 2      Nederland

**104.** In tegenstelling tot België, is er in Nederland sedert geruime tijd sprake van een samensmelting tussen het hypotheekkantoor, het registratiekantoor en het kadaster, onder de benaming Dienst van het Kadaster. Dit biedt tal van voordelen, onder meer de integrale overschrijving van notariële akten binnen de vierentwintig uur. Het dient geen betoog dat dit bijdraagt tot een hogere graad van rechtszekerheid.<sup>236</sup>

---

<sup>231</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surétés, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 792-793.

<sup>232</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surétés, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 796-797.

<sup>233</sup> P. SIMLER en P. DELEBECQUE, *Droit civil: les surétés, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 760-761.

<sup>234</sup> S. VAN ZURPELE, *Le certificat de propriété immobilière. Un nouvel acte notarié*, Louvain-la-Neuve, Cabay, 1979, 105-110.

<sup>235</sup> F. WEDEFROY, “De hypothecaire inrichting in België” in X, *Liber Amicorum Professor Baron Jean Van Houtte*, Brussel, Elsevier-Sequoia, 1975, (1223) 1233.

<sup>236</sup> R. PALMANS, “De landmeter-expert en het Kadaster”, *NNK* 2011, afl. 3, (3) 20.

Het Nederlands onroerend publiciteitssysteem vindt haar wettelijke basis ruwweg in Boek 3 van het nieuw Burgerlijk Wetboek.<sup>237</sup> De publiciteit kenmerkt zich door een tweedeling, met name de constitutieve en de facultatieve publiciteit. In het eerste geval zal het rechtsgevolg slechts intreden door de inschrijving, terwijl er met het oog op de volledigheid sprake is van facultatieve inschrijving voor overige rechtsfeiten die voor de rechtstoestand van de registergoederen belangrijk is. Bij dit laatste wordt daarenboven een opdeling gemaakt tussen inschrijvingen die essentieel zijn voor de tegenwerpelijkeheid ten aanzien van derden, zoals de erfopvolgingen en inschrijvingen die dit niet zijn. Deze derdenbescherming werd ingevoerd in het nieuw Burgerlijk wetboek waardoor er sindsdien eerder sprake is van een semi- of quasi-positief stelsel.<sup>238</sup>

## 1. Verklaring van erfrecht

**105.** Erfopvolgingen ten aanzien van registergoederen, waaronder derhalve onroerende zaken, zijn inschrijfbaar in de openbare registers gehouden door de Dienst van het Kadaster (artikel 3:17, lid 1, b BW). Er geldt met andere woorden geen verplichting tot inschrijving van erfopvolgingen.<sup>239</sup> Dit is te verklaren door het principe dat vervat ligt in artikel 4:182, lid 1 BW, te weten de verkrijging van rechtswege krachtens erfopvolging. Het verzet zich tegen een opschorting van de verkrijging zolang dit niet is ingeschreven in het kadaster, wat het geval zou zijn indien de inschrijving een constitutieve vereiste zou omvatten.<sup>240</sup>

De inschrijving gebeurt door het voorleggen van een authentiek afschrift van een verklaring van erfrecht (artikel 27, eerste en tweede lid Kw). Deze verklaring omvat onder andere de volgende zaken (artikel 4:188 BW):

- Naam van de decujus en tijdstip van overlijden;
- Al dan niet gehuwd, in gemeenschap van goederen of onder huwelijkse voorwaarden;
- Erfgenamen, aandeel in de nalatenschap met vermelding van al dan niet aanvaarding van de nalatenschap;
- Het al dan niet bestaan van vruchtgebruik ten gunste van de echtgenoot van de erflater;
- Al dan niet wettelijke verdeling;
- De naam van de persoon die het beheer en de afwikkeling van de nalatenschap op zich neemt.<sup>241</sup>

Een ander geval dan de intestaat verkrijgingen, is de situatie waarbij de legataris een onroerend goed verkrijgt van de erflater. Het testament kan niet worden ingeschreven, aangezien dit slechts een titel van overdracht uitmaakt. De levering vindt plaats door middel van een notariële akte tussen de

---

<sup>237</sup> De artikelen 16-31 van Boek 3 van het nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, is inwerking getreden op 1 januari 1992. Hierna afgekort als BW. Ook de Kadasterwet, de Organisatiewet Kadaster en de Landinrichtingswet zijn van belang bij onroerende publiciteit.

<sup>238</sup> C. ASSER, S.E. BARTELS, A.I.M. MIERLO en H.D. PLOEGER, *Vermogensrecht algemeen. Algemeen goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, [www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL\\_CSL\\_1662](http://www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL_CSL_1662), nr. 492.

<sup>239</sup> C. ASSER, S.E. BARTELS, A.I.M. MIERLO en H.D. PLOEGER, *Vermogensrecht algemeen. Algemeen goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, [www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL\\_CSL\\_1662](http://www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL_CSL_1662), nr. 492.

<sup>240</sup> W.D. WILBERT, L.C.A. VERSTAPPEN, R.J.L. TIMMER en F.J. VONCK, *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 53.

<sup>241</sup> JUDEX, *Wat is een verklaring van erfrecht*, [www.judex.nl/rechtsgebied/overlijden/%26\\_nalatenschap/aanvaarden-%26-verwerpen/artikelen/472/wat-is-een-verklaring-van-erfrecht\\_.htm](http://www.judex.nl/rechtsgebied/overlijden/%26_nalatenschap/aanvaarden-%26-verwerpen/artikelen/472/wat-is-een-verklaring-van-erfrecht_.htm).

erfgenamen en de legataris. Deze akte van afgifte van een legaat moet aansluitend worden ingeschreven op het Kadaster. Het legaat is daarom altijd kenbaar uit het Kadaster. Indien dit niet is ingeschreven, is het dus ook niet uitvoerbaar.<sup>242</sup>

**106.** Vanwege het facultatieve karakter van de inschrijving werd dit vroeger in de praktijk niet veel toegepast. Dit werd in 2010 geraamd op nauwelijks een kwart van de nalatenschappen die onroerende goederen omvatten. Het belang van de inschrijving van de verklaring van erfrecht ligt voornamelijk bij derden. Dat erfgenamen maar een bescheiden belang hebben bij de inschrijving, lag hieraan ten grondslag. Zij worden namelijk van rechtswege (mede)eigenaar, terwijl zij voor de inschrijving dienden te betalen. Hieraan waren notariële- en kadastrale inschrijvingskosten verbonden.<sup>243</sup> In 2015 is er dan ook beslist om hiervoor geen kadastrale inschrijvingskosten meer in rekening te brengen om de inschrijvingen aan te moedigen.<sup>244</sup>

**107.** Er is geen expliciete termijn voorzien waarbinnen de verklaring moet worden ingeschreven. Enerzijds is het van belang dat er geen lange periode verloopt tussen het overlijden van de decujus en de inschrijving, aangezien het maatschappelijk belang bij de inschrijving dan ook kleiner wordt. Anderzijds moet men voor ogen houden dat het opzet van het Kadaster bestaat uit het verstrekken van actuele informatie over titularissen van bepaalde onroerende goederen. Hieruit vloeit voort dat de verklaring van erfrecht opgemaakt dient te worden wanneer hierover met 'redelijke zekerheid een onvoorwaardelijke uitspraak kan worden gedaan', mits bepaalde specifieke excepties. Concreet zal dit zijn wanneer de erfgenamen besloten hebben om de nalatenschap te aanvaarden. Het is aangeraden om de inschrijving te koppelen aan de termijn van artikel 3:24, lid 3 BW. In de meerderheid van de nalatenschappen zal dit volstaan om al een begin van afwikkeling tot stand te brengen.<sup>245</sup>

**108.** Indien de erfgenamen dit nalaten, zal er toch een spoor te vinden zijn in het Kadaster met betrekking tot het overlijden. Er bestaat namelijk een koppeling tussen het bevolkingsregister en het Kadaster. Na de aangifte van overlijden op de gemeente wordt dit aangepast in de Gemeentelijke Basisadministratie. Vanwege de koppeling zal dit ook bijgewerkt zijn in de gegevens van het Kadaster. Hierdoor zijn derden op de hoogte van het overlijden, evenwel niet van de erfgenamen.<sup>246</sup>

## **1. Sanctie**

**109.** In artikel 3:24, lid 1 BW is bepaald dat indien de erfopvolging niet binnen drie maanden na het overlijden in de openbare registers is ingeschreven een derde te goeder trouw wordt beschermd

---

<sup>242</sup> C. ASSER en S. PERRICK, *Erfrecht en schenking*, Deventer, Kluwer, 2009, 520; C. ASSER, S.E. BARTELS, A.I.M. MIERLO en H.D. PLOEGER, *Vermogensrecht algemeen. Algemeen goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, [www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL\\_CSL\\_1662](http://www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL_CSL_1662), nr. 493.

<sup>243</sup> W.D. WILBERT, L.C.A. VERSTAPPEN, R.J.L. TIMMER en F.J. VONCK, *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 29.

<sup>244</sup> KADASTER, *Overlijden en verklaring van erfrecht*, [www.kadaster.nl/overlijden-en-verklaring-van-erfrecht](http://www.kadaster.nl/overlijden-en-verklaring-van-erfrecht).

<sup>245</sup> W.D. WILBERT, L.C.A. VERSTAPPEN, R.J.L. TIMMER en F.J. VONCK, *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 60.

<sup>246</sup> W.D. WILBERT, L.C.A. VERSTAPPEN, R.J.L. TIMMER en F.J. VONCK, *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 30.

ten koste van de erfrechtelijke verkrijger.<sup>247</sup> Deze termijn is ingegeven door het feit dat men niet onmiddellijk zicht heeft wie op grond van de erfopvolging een onroerend goed verkrijgt.<sup>248</sup> Dit houdt in dat de derde die binnen een tijdspanne van drie maanden een goed verkrijgt dat toebehoorde aan een erflater, op zijn hoede moet zijn aangezien een erfgenaam of legataris nog steeds kan overgaan tot een inschrijving.<sup>249</sup> Deze bescherming geldt evenzeer wanneer men is uitgegaan van een ingeschreven verklaring van erfrecht die nadien niet juist blijkt te zijn, behalve indien de correcte erfopvolging nog binnen de drie maanden is ingeschreven.<sup>250</sup>

Ter verduidelijking: A overlijdt en laat zijn moeder M na. De verklaring van erfrecht wordt een maand na het overlijden ingeschreven in de registers waarin staat vermeld dat er geen testament is en dat de moeder van A krachtens de wet de enige erfgenaam is. Kort nadien duikt er toch een testament op waarin A zijn vriend B heeft benoemd tot enige erfgenaam. De moeder berust in deze erfopvolging en er wordt niet overgegaan tot inschrijving. M verkoopt en levert het goed dat tot de nalatenschap behoorde aan B drie maanden na het overlijden van A. Op grond van artikel 3:24 BW wordt B beschermd doordat de erfopvolging door B aan V kan worden tegengeworpen, tenzij B hiervan op de hoogte was. Er zijn namelijk drie maanden na het overlijden verstreken en de erfopvolging door V is niet ingeschreven.<sup>251</sup>

### Hoofdstuk 3 Tussenbesluit

**110.** Uit het voorgaande blijkt een duidelijk verschil tussen de regelingen van Frankrijk en Nederland. In Nederland geldt er geen verplichte publiciteit, maar is er wel sprake van tegenwerpelijkeit, in tegenstelling tot Frankrijk dat wel voorziet in een verplichte overschrijving maar waar de tegenwerpelijkeit als sanctie niet denkbaar is. Dit heeft als gevolg dat er in Frankrijk een behoorlijk sluitend systeem bestaat. Van elke overgang door overlijden zal een spoor terug te vinden zijn op het hypotheekkantoor, weliswaar slechts na een zekere periode van maximaal tien maanden. In principe, aangezien onder andere de sanctie een verbod inhoudt op enige andere vorm van openbaarheid zolang de authentieke akte niet is overgeschreven. Dit betekent concreet dat indien er geen overdrachten of inschrijvingen plaatsvinden op het hypotheekkantoor, er ook geen spoor terug te vinden zal zijn in de gegevens. Deze periode komt de rechtszekerheid dus niet volledig ten goede.

Ook al kan in Nederland met de huidige regeling de ketting van opeenvolgende eigenaars nog steeds niet volledig zijn, derden die de openbare registers van het Kadaster raadplegen zullen wel op de hoogte zijn van het overlijden van erflater via de koppeling tussen het Kadaster en het bevolkingsregister. Uiteraard zullen zij geen kennis kunnen nemen van de erfgenamen van de erflater, maar zij hebben wel een zeker aanspreekpunt op de plaats waar derden informatie wensen

<sup>247</sup> S. BARTELS en T. MIERLO, *Vermogensrecht algemeen. Algemeen goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, [www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL\\_CSL\\_1662](http://www.navigators.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL_CSL_1662), nr. 391.

<sup>248</sup> L. VERSTAPPEN, *Modellen voor de rechtspraktijk 1.3.1.16.1: Registerverklaring van erfopvolging (zuivere aanvaarding/beneficiaaraanvaarding/verwerping/executele/bewind)*, [www.navigators.nl/document/inodf6ad2f58ea1305ef266cbdfb04358c42?ctx=WKNL\\_CSL\\_456](http://www.navigators.nl/document/inodf6ad2f58ea1305ef266cbdfb04358c42?ctx=WKNL_CSL_456), 1.

<sup>249</sup> J.C. VAN STRAATEN, *Kadaster, openbare registers en derdenbescherming*, Deventer, Kluwer, 1992, 193-194.

<sup>250</sup> W.D. WILBERT, L.C.A. VERSTAPPEN, R.J.L. TIMMER en F.J. VONCK, *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 62.

<sup>251</sup> J.C. VAN STRAATEN, *Kadaster, openbare registers en derdenbescherming*, Deventer, Kluwer, 1992, 197-198.

te bekomen over onroerende zakelijke rechten. Verder wordt het gebrek aan overschrijving in zekere zin gesanctioneerd door de bescherming die wordt verstrekt aan de onwetende verkrijger vanaf drie maanden na het overlijden van de decujus.

Ondanks enkele nadelen die verbonden zijn aan elk van deze regelingen, staan deze landen wel een stap verder inzake de publiciteit bij overgang door overlijden. Er wordt informatie ter beschikking gesteld op de plaats waar informatie met betrekking tot onroerende goederen wordt gecentraliseerd. Dit is bij ons tot op heden niet het geval.



## DEEL V

## Mogelijke uitwegen

**111.** In het regeerakkoord van de regering-Michel is de lacune in de wet opnieuw in het daglicht geplaatst: *“De wetgeving inzake de federale patrimoniale documentatie wordt gecoördineerd in één wetboek. Daarbij wordt de rechtszekerheid van onroerende transacties en grondkrediet versterkt door een lacune in de hypothecaire publiciteit weg te werken bij overgang bij overlijden.”*<sup>252</sup> Een goed teken, al is voorzichtigheid geboden aangezien de vraag blijft wanneer dit effectief ten uitvoer zal worden gebracht.

### Hoofdstuk 1 (Wets)voorstellen inzake de publiciteit bij overgang van onroerende goederen door overlijden

**112.** Het gebrek aan publiciteit bij de eigendomsovergangen door overlijden staat al zeer lang ter discussie. Bijgevolg zijn er al verschillende pogingen ondernomen om hieraan tegemoet te komen (zie *supra* onder DEEL II).

**113.** Er zijn twee wetsvoorstellen die dateren van 1985 en 1992.<sup>253</sup> Er wordt onder meer gewezen op het gegeven dat het noodzakelijk is voor de tegenwerpelijkheid om de akte van overdrachten van onroerende goederen onder levenden te laten overschrijven op het hypotheekkantoor, niettegenstaande dat het consensualisme één van de belangrijke principes in het contractenrecht is. De vraag stelt zich of het dan ook niet mogelijk is om de regel, namelijk de erfgenaam komt van rechtswege in het bezit van de erfenis, te completeren met de verplichting om een attest van eigendomsoverdracht bij overlijden te doen overschrijven. Enerzijds moet eenieder kunnen beschikken over een authentieke eigendomstitel van de onroerende goederen die aan hem toekomen, zonder onderscheid tussen de verkrijging onder levenden of overlijden. Anderzijds moet het mogelijk zijn om de effectieve eigenaar van onroerend goed te kunnen achterhalen. Door deze vooropgestelde publiciteit zou men tegemoet komen aan het probleem van de rechtsonzekerheid, te weten de mogelijke onvolledigheid van de ketting van opeenvolgende eigenaars. Beide wetsvoorstellen stellen dezelfde oplossing voorop die bestaat uit de verplichte overschrijving van een authentiek attest, opgesteld door de notaris, waaruit de overgang van onroerende zakelijke rechten bij overlijden volgt. Er wordt bepleit om de volgende zaken in het attest op te nemen:

- De identiteit van de overledene en de rechtsopvolgers en hun verschijning;
- De beschrijving van de goederen, teruggaand tot de laatste overschrijving op het hypotheekkantoor;
- Het verloop in de erfopvolging van de erflater, de stellingname van de rechtsopvolgers zoals inkorting, uitvoering, aflevering van de legaten, enzovoort;
- De bevestiging door notaris en de rechtsopvolgers dat zij weldegelijk eigenaar zijn samen met opgave van hun respectievelijk aandeel;

<sup>252</sup> Federaal regeerakkoord van de regering-Michel, 9 oktober 2014, [www.belgium.be/nl/over\\_belgie/overheid/federale\\_overheid/federale\\_regering/beleid/regeerakkoord](http://www.belgium.be/nl/over_belgie/overheid/federale_overheid/federale_regering/beleid/regeerakkoord), 88.

<sup>253</sup> Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1; Voorstel van de wet betreffende de overschrijving van de overdrachten bij overlijden van onroerende zakelijke rechten, *Parl.St.* Senaat 1991-92, nr. 479-1.

- De gewone bepalingen;
- Akten ter bevestiging van de burgerlijk staat.<sup>254</sup>

De termijn waarbinnen de overschrijving moet geschieden, wordt gekoppeld aan de termijn voor de aangifte van nalatenschap. De aangifte van nalatenschap wordt slechts aanvaard indien daarin gerefereerd wordt aan het attest, waaruit tevens volgt dat de overschrijving moet gebeuren voor de aangifte van nalatenschap.

De sanctie die wordt verbonden aan het gebrek van overschrijving is geen traditionele boete, maar net zoals in Frankrijk, een verbod op enige vorm van openbaarmaking van de desbetreffende onroerende goederen alvorens de overschrijving van het authentiek attest heeft plaatsgevonden. Bovendien kan een persoon die handelingen heeft gesteld met een eigenaar die in het attest staat vermeld, niet meer worden uitgewonnen omwille van de overschrijving. Hieruit volgt een onbetwistbare rechtsgeldigheid ten aanzien van derden te goeder trouw.<sup>255</sup>

**114.** Een gelijkaardige oplossing wordt vooropgesteld door *BYTTEBIER* in zijn doctoraat “Publiciteit En Onroerende Zakelijke Rechten : Rechtsvergelijkend Onderzoek En Kritische Analyse Van Het Belgisch Recht”. Er wordt eveneens gepleit voor een verplichte overschrijving van overgangen door overlijden. In tegenstelling tot de voorgaande wetsvoorstellen dient deze overschrijving te gebeuren ofwel vóór het overhandigen van een authentieke akte met het oog op de overschrijving van een bepaalde transactie aangaande onroerende zakelijke rechten, ofwel tegelijkertijd. *BYTTEBIER* koppelt een termijn van zeven maanden aan de overschrijving van de akte van de overgang door overlijden. De redenering die hieraan ten grondslag ligt is de toen geldende algemene termijn voor de indiening van de aangifte van nalatenschap, namelijk 5 maanden indien het overlijden plaatsvond in België, aangevuld met de termijn waarvan sprake was in artikel 2 Hypotheekwet. Deze termijn zou moeten volstaan in het geval van een doorsnee nalatenschap.<sup>256</sup>

In de akte van overgang door overlijden dienen vergelijkbare bepalingen te worden opgenomen als in de hiervoor besproken wetsvoorstellen. De al dan niet aanvaarding door de erfgenamen of legatarissen moet worden geformaliseerd in deze akte, desgevallend samen met de modaliteit van de aanvaarding of de vaststelling van afwezigheid van enige keuze. Wanneer men uiteindelijk zijn voorkeur heeft geuit, dient dit tevens te worden opgenomen in een akte die moet worden overgeschreven, evenals aanvullende akten indien er bijvoorbeeld sprake is van een wijziging in de devolutie.<sup>257</sup>

Er wordt voorzien in eenzelfde sanctie, te weten een verbod op enige vorm van openbaarmaking van de onroerende goederen die worden geërfd. Dit wordt in dit voorstel wel meer gespecificeerd. Het betreft enkel de toepassing van artikel 1 Hypotheekwet en de inschrijving van conventionele hypotheeken. Er is dus geen sprake van een volledig verbod van elke mogelijke onroerende publiciteit

<sup>254</sup> Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1, 3.

<sup>255</sup> Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1, 4.

<sup>256</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 307.

<sup>257</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 305.

op het hypotheekkantoor. Er zijn immers bepaalde regels die volgens *BYTTEBIER* niet gewijzigd kunnen worden, zoals onder meer de hypothecaire inschrijving bepaald in artikel 82, tweede lid en artikel 86 Hypotheekwet die binnen een termijn van drie maanden na het overlijden nog kan worden genomen. Andere voorbeelden zijn onder andere de mogelijkheid inschrijving te nemen van het voorrecht van boedelscheiding na het overlijden van een zakelijk recht op een onroerend goed en de occulte hypotheek waarover de Vlaamse Belastingdienst beschikt op de in België gelegen onroerende goederen die toebehoren tot de nalatenschap.<sup>258</sup>

Een belangrijk gevolg van de verplichte overschrijving is dat de rechten van derden te goeder trouw verzekerd zijn, ook al doet zich een latere wijziging voor in de devolutie van de nalatenschap. De werkelijke erfgenaam beschikt dan enkel over de mogelijkheid om een schadevergoeding te vorderen van de schijnbare erfgenaam indien de kwader trouw in zijn hoofde kan worden bewezen. Op die manier kan men tegemoet komen aan een verhoogde rechtszekerheid. Er wordt namelijk vermoed dat men effectief titularis is van het recht dat voortspruit uit de overgeschreven titel. In tegenstelling tot het huidige negatieve publiciteitssysteem kunnen derden er dan ook op rekenen dat die persoon de werkelijke titularis is en bijgevolg kunnen zij vrijwel risicovrij contracteren. De eventueel ondernomen handelingen van deze derden, zoals een inschrijving van een hypotheek, een overschrijving van een bevel of beslag, ... zijn niet meer onderhevig aan een bedreiging van een latere vernietiging of ontbinding die terugwerkende kracht heeft.<sup>259</sup>

Ten slotte wil dit voorstel tegemoetkomen aan de ontbrekende publiciteit in het kader van overgang als gevolg van het huwelijksvermogensrecht (zie *supra* onder hoofdstuk 2 van DEEL II). Het voorziet in een verplichte overschrijving van het huwelijkscontract of de wijziging daarvan van een erfgenaam of legataris. Indien een onroerend zakelijk recht wordt geërfd door een echtgenoot en als gevolg van het huwelijksregime zal toebehoren tot de huwgemeenschap, dient dit op naam van beide echtgenoten te worden overgeschreven.<sup>260</sup>

## **Hoofdstuk 2            De Europese erfrechtverordening en de Europese erfrechtverklaring als drijfveer**

**115.**    Hoewel er in de inleiding bij de afbakening van deze masterproef duidelijk gesteld is dat er niet wordt ingegaan op het Europese luik, met name de Europese erfrechtverklaring en de Europese Erfrechtverordening<sup>261</sup>, kan dit wel een extra stimulans vormen voor de invoering van de verplichte overschrijving met betrekking tot de overgang van onroerende goederen door overlijden.

---

<sup>258</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 308.

<sup>259</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 309-310.

<sup>260</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 310-311.

<sup>261</sup> Verord. EP en Raad nr. 650/2012, 4 juli 2012 betreffende de bevoegdheid, het toepasselijke recht, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen en de aanvaarding en de tenuitvoerlegging van authentieke akten op het gebied van erfopvolging, alsmede betreffende de instelling van een Europese erfrechtverklaring, *Pb.L.* 27 juli 2012, afl. 201, 107-134.

**116.** Indien er een grensoverschrijdend element van toepassing is, speelt de Erfrechtverordening. De Europese erfrechtverklaring kan slechts worden afgegeven door de notaris indien België de bevoegde lidstaat is en de persoon die erom verzoekt hiervoor eveneens gerechtigd is<sup>262</sup>. Artikel 63, eerste lid Europese Erfrechtverordening bepaalt dat de erfrechtverklaring de hoedanigheid bewijst van een erfgenaam, een legataris, een testamentuitvoerder of een beheerder van de nalatenschap in een andere lidstaat, wat vergelijkbaar is met de nationale akte van erfopvolging. Het laat m.a.w. toe om de aanspraken op een nalatenschap hard te maken in een andere lidstaat.<sup>263</sup>

**117.** Twee belangrijke bepalingen in verband met de onroerende publiciteit moeten onder de aandacht worden gebracht.

Ten eerste bepaalt artikel 69, vijfde lid Europese Erfrechtverordening dat de Europese erfrechtverklaring een geldig document vormt voor de inschrijving van goederen uit de nalatenschap in het publiciteitsregister van een lidstaat indien de wetgeving van die lidstaat dit principieel toelaat. Er wordt namelijk een voorbehoud gemaakt voor twee zaken: “de aard van zakelijke rechten” en “de wettelijke voorschriften voor en rechtsgevolgen van de inschrijving in een register”.<sup>264</sup> Dit artikel maakt een van de meeste ingewikkelde en omstreden bepalingen uit van de Europese Erfrechtverordening, vanwege het gebrek aan een eenduidige interpretatie van het voorbehoud. De invulling van de werking van de publiciteit in de onderhandelingsfase vormde voer voor discussie, waar men niet aan heeft kunnen verhelpen in de definitieve tekst. Wel stonden in het algemeen de neuzen in dezelfde richting met betrekking tot de toekenning van rechtsgevolgen aangaande de publiciteit. Zoals reeds uitvoerig is besproken, zal deze verklaring krachtens het Belgische recht niet kunnen gelden als titel tot overschrijving in het register op het hypotheekkantoor, daar overgangen door overlijden niet onder artikel 1 Hypotheekwet vallen.<sup>265</sup> Indien men in dit kader een hervorming van de nationale publiciteitsregimes zou vergen, zou dit te veel afwijken van het opzet van de Europese Erfrechtverordening. Niets weerhoudt de Belgische wetgever natuurlijk om met de invoering van deze Europese erfrechtverklaring ook een hervorming door te voeren van de overgangen van onroerende goederen door overlijden.<sup>266</sup>

Ten tweede is er in de Potpourri V in dit kader voorzien in de opmaak van een register waar onder meer de Europese erfrechtverklaringen zullen worden ingeschreven samen met de nationale akten en de attesten van erfopvolging, de akten houdende de verklaring van de verwerping en de aanvaarding onder voorrecht van boedelbeschrijving (zie ook *supra* onder hoofdstuk 2 van DEEL II).<sup>267</sup> De Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat zal instaan voor het beheer en de organisatie van dit centraal erfrechtregister. De reden voor de invoering van een centraal erfrechtregister is gelegen

---

<sup>262</sup> Erfgenamen, rechtstreeks tot de nalatenschap gerechtigde legatarissen, execteurs-testamentair of beheerders van de nalatenschap (artikel 65, 1<sup>e</sup> lid juncto 63, 1<sup>e</sup> Erfrechtverordening).

<sup>263</sup> E. GOOSSENS, “De afgifte van de Europese erfrechtverklaring: een draaiboek voor de notaris”, *Notamus* 2015, afl.1, (41) 42.

<sup>264</sup> Voor een uitvoerige bespreking van dit voorbehoud, zie E. GOOSSENS, *De Europese erfrechtverklaring*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 544 p.

<sup>265</sup> S. BERTE en V. DE BACKER, “Casus 7) De Europese erfrechtverklaring en overschrijving in het nationale register van onroerende publiciteit”, 2015, [www.e-notariaat.be/start/nl/web/notaryship/home/ejournal/---/journal\\_content/56\\_INSTANCE\\_Zv8xp9UGuNWx/11202/3851177](http://www.e-notariaat.be/start/nl/web/notaryship/home/ejournal/---/journal_content/56_INSTANCE_Zv8xp9UGuNWx/11202/3851177).

<sup>266</sup> E. GOOSSENS, *De Europese erfrechtverklaring*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 274-279.

<sup>267</sup> K. GEENS, “Potpourri V”, <https://www.koengeens.be/beleid/potpourri-wetten/potpourri-v> (consultatie 10 april 2017).

in de verstreckende rechtsgevolgen die de verschillende akten en attesten doen ontstaan. Bijgevolg is het onontbeerlijk dat elke burger kan nagaan of de verklaring werd opgesteld door de bevoegde notaris en of er intussen geen aanpassingen of herroepingen hebben plaatsgevonden. In het wetsontwerp is er sprake van een publiciteit van de metagegevens van de betreffende erfrechtverklaringen, attesten en akten van erfopvolging teneinde het mogelijk te maken om de coördinaten van de notaris aan te kunnen reiken. Vervolgens leest men dat belanghebbenden voor de vereiste informatie zich zullen kunnen wenden tot een centraal aanspreekpunt doordat het centraal erfrechtregister toegankelijk zal zijn voor elke burger. De concrete invulling van de praktische toepassing, zoals onder meer de vorm en de modaliteiten van de registratie, de toegang tot het register, de datum van inwerkingtreding, het tarief, worden bij Koninklijk Besluit bepaald. In het wetsvoorstel wordt er daarnaast bepaald dat de Koning ook andere akten kan aanwijzen die kunnen worden geregistreerd, zoals bijvoorbeeld de akten houdende een vaststelling van overgang door overlijden.<sup>268</sup> Dit laatste toont aan dat men rekening houdt met het huidige gebrek in de hypothecaire publiciteit met betrekking tot de overgangen door overlijden. Uiteraard dient men de concrete uitvoering af te wachten gezien de invoering van het centraal erfrechtregister nog in de kinderschoenen staat.

### **Hoofdstuk 3            Eigen voorstel**

**118.** In wat volgt wordt er stilgestaan bij een aantal belangrijke aspecten met betrekking tot de hiervoor besproken problematiek, geïnspireerd op de situatie over de grens en bepaalde aspecten van de reeds besproken wetsvoorstellen. Tevens wordt er geargumenteed waarom bepaalde aspecten niet worden opgenomen in het eigen voorstel. In tijden van administratieve vereenvoudiging kan de invoering van een verplichte overschrijving op het hypotheekkantoor van een akte van eigendomsovergang bij overlijden wat dubbel lijken. Het omvat immers een nieuwe formaliteit. Er dient een concrete afweging te gebeuren, maar mijn inziens weegt het algemeen belang van deze formaliteit door. Uiteraard ben ik er me van bewust dat deze problematiek juridisch en praktisch niet eenvoudig te concretiseren is, rekening houdend met verschillende aspecten die moeten worden afgewogen. Er moet gestreefd worden naar een volledige hypothecaire publiciteit zodat derden volkomen worden geïnformeerd en de rechtszekerheid wordt gewaarborgd.

**119.** Een eerste aspect betreft een koppeling tussen het bevolkingsregister en het hypotheekkantoor naar het voorbeeld van Nederland. Heden ten dage bestaat dit in België niet. Alle identiteitsgegevens van natuurlijke personen worden manueel in de toepassing van het hypotheekkantoor gebracht. Via een welbepaalde toepassing gebeurt er enkel een zeer beperkte controle tussen de geboortedatum, het geslacht en het rijksregisternummer, doch niet op de familienaam, de voornaam en het rijksregisternummer zelf. Vandaar ook het uitzonderlijk belang van artikel 139 Hypotheekwet.<sup>269</sup> Van zodra er een adreswijziging plaatsvindt als gevolg van een overlijden, moet dit ook automatisch kenbaar zijn op het hypotheekkantoor. Dit zou als een zeker

---

<sup>268</sup> Wetsontwerp houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St.* Kamer, 2016-17, nr. 54- 2259/1, 104-108.

<sup>269</sup> Persoonlijke mededeling via e-mail, Fiscaal deskundige hypotheekbewaring Gent 1 Olivier Van Rossom, 2 maart 2017.

knipperlicht functioneren waardoor derden snel op de hoogte worden gebracht van het overlijden van de betrokkene. Derden zullen nog niet in kennis worden gesteld van de erfgenamen, maar worden wel snel gewaarschuwd omtrent het overlijden. Bovendien zou dit deels tegemoetkomen aan de achterstand waarvan sprake is op het hypotheekkantoor. Indien er een wettelijke verplichting wordt ingevoerd om een akte van eigendomsovergang bij overlijden te laten overschrijven op het hypotheekkantoor, zou de achterstand op het hypotheekkantoor namelijk nog meer kunnen oplopen. Met deze automatische koppeling wordt de werklust op het hypotheekkantoor evenwel niet verzaamd. In een tijd van technologische vooruitgang en elektronische informatie-uitwisseling tussen verschillende instanties, zou dit snel realiseerbaar moeten kunnen zijn.

**120.** Na de uiteenzetting van de voorgaande feiten is het duidelijk dat de rechtszekerheid baat zou hebben bij een verplichte overschrijving van een akte van eigendomsovergang bij overlijden op het hypotheekkantoor. De verspreiding van de informatie met betrekking tot onroerende goederen tussen het hypotheekkantoor en het registratiekantoor komt niet ten goede aan zowel de burger als de notaris. De goede dienstverlening komt in het gedrang en dit leidt eveneens tot een verhoging van de werklust in hoofd van de notaris. Wanneer verschillende loketten geraadpleegd moeten worden, brengt dit een verlenging van de antwoordtermijnen teweeg en vergroot het risico van de dode hoek.

Mijn inziens is er nood aan een verplichte overschrijving, daar een facultatieve overschrijving, zoals naar het voorbeeld van de legaatgifte, de rechtszekerheid niet verhoogt. Er moet een akte worden opgemaakt met de vermelding van de naam van de decujus, de omschrijving van de goederen en opname van de erfgenamen met hun al dan niet aanvaarding van de nalatenschap. De overschrijving van de volledige aangifte van nalatenschap biedt niet de nodige rechtszekerheid die is vereist (zie *supra* onder hoofdstuk 2 van DEEL III). Daarnaast schiet het ook zijn doel voorbij. De aangifte omvat veel meer informatie dan vereist is voor de informatieverstrekking aan derden.

**121.** De notaris is het best geschikt om de akte van eigendomsovergang bij overlijden op te stellen. Hij is namelijk de spilfiguur in het kader van de afwikkeling van de nalatenschap. Wanneer de nalatenschap een onroerend goed bevat, zal er in de meerderheid van de gevallen beroep gedaan worden op een notaris. Hij stelt belangrijke akten op, zoals onder meer het attest of de akte van erfopvolging, de verklaring van verwerping, de aangifte van nalatenschap, de vereffening en verdeling, enzovoort. Tevens is hij vertrouwd met testamenten en huwelijkscontracten. De notaris dient met het oog op deze zaken reeds de nodige opzoeken te doen. De opstelling van de akte van eigendomsovergang ligt hierbij in het verlengde, wat de werklust niet dermate zal verhogen. Bovendien is de notaris in verband met dit onderwerp bij uitstek bevoegd om aan akten authentieke bewijskracht te verlenen. De notaris verleent namelijk authenticiteit aan de door de partijen gedane verklaringen. Deze authenticiteit biedt een hogere mate van rechtszekerheid, wat vereist is voor de overschrijving op het hypotheekkantoor.

**122.** Wat betreft de termijn waarbinnen de overschrijving moet geschieden, dient er een afweging te worden gemaakt tussen enerzijds de correctheid en onveranderlijkheid van de gegevens en anderzijds het versterken van rechtszekerheid door de informatie zo spoedig mogelijk kenbaar te maken. Ook al beschikken de erfgenamen op basis van artikel 789 BW over een dertigjarige termijn om hun keuze uit te oefenen, deze termijn wordt nagenoeg nooit benut omwille van de verplichte aangifte van nalatenschap. Van zodra de notaris onderzocht heeft welke de erfgenamen zijn van de

decujus, kan er eventueel al een akte van eigendomsovergang opgemaakt en overgeschreven worden met vermelding van de al dan niet aanvaarding of de nog uit te oefenen keuze. Hieruit kunnen derden duidelijk afleiden of de erfopvolging reeds definitief is. Indien nodig zal er nadien een aanvullende verklaring worden overgeschreven op het hypotheekkantoor ter vervollediging. De termijn naar het voorbeeld van BYTTEBIER of in Frankrijk, namelijk zeven of tien maanden, is naar mijn mening te ruim. Er is sprake van een te lange periode van onzekerheid. Ik ben voorstander om aan de overschrijving een termijn van vijf maanden te koppelen. In de meerderheid van de nalatenschappen zal dit namelijk volstaan voor de notaris om een onderzoek te voeren naar de erfgenamen, waarbij latere wijzigingen dan ook steeds worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Vaak is er overigens sprake van een snelle afwikkeling van de nalatenschap wanneer die een onroerend goed bevat.

**123.** Men moet eveneens het bijzonder probleem van de inkorting in natura dat tot op heden nog bestaat in ogenschouw nemen. De reservataire erfgenamen hebben namelijk recht op een voorbehouden erfdeel, waarbij de geschonken onroerende goederen die dit deel overschrijden terugkomen in de boedel (artikel 920 BW). Afhankelijk van de omvang van de overschrijding van het beschikbaar deel, in haar geheel of gedeeltelijk, wordt de schenking integraal of partieel ontbonden.<sup>270</sup> In beginsel strekt de vordering tot inkorting zich enkel uit tot de begiftigde of zijn erfopvolgers. Niettemin kunnen de reservataire erfgenamen zich richten tot de derdeverkrijger bij vervreemding van het onroerend goed, op identieke wijze en in identieke volgorde als de begiftigde, nadat ze hebben kunnen hardmaken dat de begiftigde insolvent is. Dit houdt in dat artikel 930 BW deze mogelijkheid enkel openhoudt na uitwinning van de begiftigde. De derdeverkrijger beschikt eveneens over de mogelijkheid om zich te bevrijden door de betaling van de tegenwaarde van het onroerend goed.<sup>271</sup> Op de inkorting in natura bestaan wel een aantal uitzonderingen, zoals onder meer de artikelen 866 en 924 BW, die van toepassing zijn op schenkingen aan erfgerechtigden, terwijl artikel 930 BW schenkingen aan derdeverkrijgers viseert. Het is tevens mogelijk dat de reservataire erfgenamen afstand doen van hun recht om de inkorting *in natura* te vorderen omwille van het feit dat ze afstand kunnen doen van het vorderen van inkorting.<sup>272</sup>

De mogelijkheid tot inkorting zorgt voor heel wat onzekerheid om reden dat de vordering slechts verjaart na verloop van dertig jaar. Niet enkel in hoofde van de begiftigde en eventueel de derdeverkrijger, maar evenzeer in hoofde van de hypothecaire schuldeisers. Artikel 929 BW bepaalt immers dat de hypotheeken komen te vervallen wanneer de onroerende goederen terugkomen naar de nalatenschap, ook al dateert de schenking van enkele jaren geleden en waren de hypothecaire schuldeisers te goeder trouw. Deze onzekerheid geldt eveneens voor de verkrijgers van zakelijke rechten op het geschonken onroerend goed.<sup>273</sup>

De mogelijkheid om inkorting in natura te vorderen tot dertig jaar vanaf het openvallen van de nalatenschap, heeft ook implicaties op de akte van eigendomsovergang bij overlijden. Er zal zich namelijk een wijziging voordoen die eveneens in een akte moet worden opgenomen en overgeschreven op het hypotheekkantoor, teneinde de derden correct te informeren. Notaris *DE CLERCQ* en notarieel jurist *VERHAEGEN* stellen in hun artikel "Publiciteitsproblemen bij de vererving

---

<sup>270</sup> M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 642.

<sup>271</sup> M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 627-628.

<sup>272</sup> M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 647.

<sup>273</sup> M. PUELINCKX-COENE, *Erfrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 643.

van vastgoed” voor om een korte vervalt termijn te koppelen aan de hypothecaire publiciteit. Het is dan bijvoorbeeld niet meer mogelijk voor de reservataire erfgenamen om inkorting in natura te vorderen na een termijn van zes maanden na de overschrijving van de akte van eigendomsovergang op het hypotheekkantoor.<sup>274</sup>

Ter volledigheid wordt er gewag gemaakt van de hervorming van het erfrecht onder leiding van minister van Justitie, Koen Geens. In het voorstel wordt er onder andere in een maatregel voorzien waarbij het principe van de inkorting in natura wordt vervangen door inkorting in waarde.<sup>275</sup> Deze maatregel zou tegemoet komen aan het probleem van de volledige publiciteit bij overgang door overlijden op het hypotheekkantoor.

**124.** Men dient ook stil te staan bij het al dan niet koppelen van tegenwerpelijheid die het gevolg is van de overschrijving zoals bepaald in artikel 1 Hypotheekwet. In de eerste plaats is het van belang dat derden de nodige informatie kunnen raadplegen op het hypotheekkantoor met betrekking tot het overlijden. Tegenwerpelijheid daarentegen steekt pas de kop op indien er sprake is van een conflict tussen twee titularissen van concurrerende zakelijke rechten op hetzelfde onroerend goed. Het zorgt dan voor duidelijkheid. Dit is van toepassing in Nederland aangezien een derde te goeder trouw wordt beschermd ten koste van de erfrechtelijke verkrijger.

De tegenwerpelijheid is voor Frankrijk te vergaand gezien het principe dat de goederen van rechtswege overgaan van de erflater op de erfopvolgers. Zoals eerder beschreven, voorzien zij in een andere sanctie. Zolang de akte van eigendomsovergang bij overlijden niet is overgeschreven op het hypotheekkantoor, is er geen andere vorm van openbaarheid mogelijk. Evenwel stimuleert dit geen snelle overschrijving van de akte, waardoor derden niet snel kennis kunnen nemen van de overgang door overlijden. Naar mijn mening is deze sanctie dan ook niet sluitend genoeg.

De tegenwerpelijheid moet ook in het licht worden gezien van het probleem van de schijnbare erfgenaam (zie *supra* onder hoofdstuk 1 van DEEL II en DEEL V). Tot op heden beschikt de werkelijke erfgenaam over de mogelijkheid om het onroerend goed van de wederverkoop van de schijnbare erfgenaam te revindiceren, met alle gevolgen van dien voor de derde. Dit doet afbreuk aan het goede verloop van het rechtsverkeer. Zoals reeds is vooropgesteld door *BYTTEBIER* in zijn doctoraatsthesis, moeten de rechten van derden te goeder trouw verzekerd zijn, zodat een wijziging in de devolutie geen invloed meer heeft. De werkelijk erfgenaam kan dan een schadevergoeding eisen van de schijnbare erfgenaam indien hij te kwader trouw was. Indien het onroerend goed reeds verkocht is, zal de schadevergoeding gelijk zijn aan de verkoopprijs.<sup>276</sup> Deze bepaling is analoog aan het reeds bestaande artikel 1240 BW dat bepaald dat een betaling, te goeder trouw gedaan aan iemand die in het bezit is van de schuldvordering, geldig is, al wordt de bezitter nadien uit het bezit ontzet.<sup>277</sup> De vraag of er al dan niet tegenwerpelijheid moet worden verbonden aan de overschrijving van de akte, laat ik open.

**125.** Een laatste punt waar rekening mee moet worden gehouden, is de kost zowel voor het verlijden van de notariële akte als voor de overschrijving op het hypotheekkantoor. In het eerste

<sup>274</sup> M. DE CLERCQ en A. VERHAEGEN, “Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed”, *TBO* 2012, 266.

<sup>275</sup> K. GEENS, “Hervorming van het erfrecht”, 2016, [www.koengeens.be/news/2016/12/23/hervorming-van-het-erfrecht](http://www.koengeens.be/news/2016/12/23/hervorming-van-het-erfrecht) (consultatie 17 maart 2017).

<sup>276</sup> J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 309-310.

<sup>277</sup> F. WEDEFROY, “De hypothecaire inrichting in België” in X, *Liber Amicorum Professor Baron Jean Van Houtte*, Brussel, Elsevier-Sequoia, 1975, (1223) 1234.

geval kan de kost gemakkelijk worden vermeden door de akte van eigendomsovergang bij overlijden samen te voegen met een andere akte in één stuk, zoals bijvoorbeeld een akte van erfopvolging. De kost die gepaard gaat met de overschrijving op het hypotheekkantoor kan tot eenmaal beperkt worden. In de meerderheid van de nalatenschappen zal er een snelle afwikkeling kunnen gebeuren. Indien er een onroerend goed aanwezig is in de nalatenschap bestaat er namelijk een grotere kans op aanvaarding. Bij onenigheid tussen de partijen, is het hun eigen keuze indien zij een afzonderlijke akte wensen. Naar analogie met Nederland zou er eveneens gepleit kunnen worden om geen kosten te verbinden aan de overschrijving op het hypotheekkantoor.



## Conclusie

**127.** Met de Wet van 16 december 1851 heeft de wetgever weloverwogen beslist om een verplichte overschrijving enkel op te leggen voor akten van overdrachten onder levenden. Met uitzondering van de verdelingsakten, de erfstelling over de hand en de facultatieve overschrijving, is er geen spoor terug te vinden van de overgangen door overlijden op het hypotheekkantoor. Het opzet van de hypothecaire publiciteit bestond uit de bescherming van derden tegen verborgen rechtshandelingen. Zodoende kon men dit niet voorzien in geval van overlijden om reden dat het overlijden openbaar is uit zichzelf.

**128.** Uiteraard is de publiciteit van de overgangen door overlijden niet onbestaande. Er bevindt zich heel wat belangrijke informatie op het registratiekantoor waaronder de documentatie van de overgangen bij overlijden. Evenwel wordt deze informatie als minder betrouwbaar bestempeld dan de informatie die men kan raadplegen op het hypotheekkantoor. Deze documentatie wordt afgeleid uit de aangiften van nalatenschap, ingediend door de erfgenamen zelf, zonder verplichte tussenkomst van een notaris. Dit maakt een onderhandse fiscale akte uit, terwijl op het hypotheekkantoor enkel authentieke akten ter overschrijving worden aanvaard. De tussenkomst van de notaris wordt hier gezien als een bijkomende waarborg. Er moet op worden gewezen dat ook de huidige hypothecaire publiciteit bepaalde lacunes bevat en dus ook niet volledig sluitend is.

**129.** Ondanks de afwezigheid van een wettelijk bepaling met betrekking tot de verplichte overschrijving op het hypotheekkantoor van de overgangen van onroerende goederen door overlijden, zijn er in de praktijk geen al te grote problemen. Het notariaat, het vakgebied dat met regelmaat van de klok in aanraking komt met dit gebrek, gaat traditioneel om met de versnippering van de gegevens tussen het hypotheekkantoor en het registratiekantoor. Niettemin zal de invoering van een verplichte overschrijving van de overgangen van onroerende goederen door overlijden voor een sluitende publiciteit zorgen. Dit is namelijk noodzakelijk om de actuele eigenaar te kunnen achterhalen samen met de volledige ketting van eigendomsoverdrachten van een goed van de laatste dertig jaar. Het zal eveneens de twijfels wegnemen op de hypotheekkantoren om de afgifte van een legaat al dan niet over te schrijven.

**130.** Burgers en professionelen dienen er zich van bewust te zijn dat de verschillende databanken met betrekking tot onroerende goederen lacunes bevatten. Databanken die evenwel op initiatief van de overheid zijn ingericht en waarvoor de burger de nodige financiële middelen verstrekt in ruil voor een goede organisatie. Deze lacunes kunnen op hun beurt leiden tot bepaalde schadegevallen die ontstaan door de al dan niet correct vervulde informatieplicht van de notaris. De notaris, die de vakman bij uitstek vormt bij de overdracht van onroerende goederen, kan hiervoor aansprakelijk worden gesteld. Men mag echter van de overheid een doeltreffend systeem verlangen dat de rechtszekerheid maximaal garandeert. Verschillende personen, zoals bijvoorbeeld burgers, notarissen en kredietverstrekkers, zullen hier zeker baat bij hebben.<sup>278</sup>

---

<sup>278</sup> T. VAN SINAY, "Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatieverschaffing omtrent onroerende goederen", *TBBR* 2003, (684) 703.

**131.** In tegenstelling tot de omringende buurlanden Frankrijk en Nederland die (deels) hebben voorzien in een oplossing, is België ter plaatste blijven trappelen. De (wetgevende) initiatieven zijn dode letter gebleven. Toch is er nieuw leven ingeblazen door erkenning van dit gebrek in het regeerakkoord van de regering Michel. Men wil de lacune in de hypothecaire publiciteit bij overgang door overlijden wegwerken om de rechtszekerheid van onroerende transacties en grondkrediet te versterken.

**132.** De verschillende initiatieven in het kader van het STIPAD-project vormen alvast een stap in de goede richting. Een gecentraliseerde databank in samenhang met de concepten van het enig loket en Only Once-principe, zouden een positieve invloed kunnen uitoefenen op de werklast van de professionals. De notaris dient de verschillende vereiste opzoeken in het kader van de te verlijden akte niet meer bij de verschillende administraties te ondernemen. Dit project wordt stap voor stap gerealiseerd. De concepten zijn nog niet operationeel. Het is de bedoeling om op termijn ook de overgangen door overlijden op het hypothecair getuigschrift te vermelden. De cruciale vraag die momenteel onbeantwoord blijft, is dan ook op welke informatie men zich hiervoor zal baseren. Wanneer men gebruik zal maken van de gegevens van het registratiekantoor die worden afgeleid uit de aangiften van nalatenschap, vervalt men opnieuw in dezelfde situatie, met name de beperkte betrouwbaarheid van deze gegevens. Voert men daarentegen een verplichte overschrijving in van een akte van eigendomsoverdracht bij overlijden die is opgesteld door de notaris, dan wordt er wel tegemoet gekomen aan het huidige gebrek in de hypothecaire publiciteit omwille van de authenticiteit die wordt verleend door de notaris. Omdat dit een project van lange adem is, zullen we zien wat de toekomst brengt. Wetgevend initiatief zal hoe dan ook nodig zijn. Hopelijk blijven we niet veel langer op onze honger zitten.

# Bibliografie

## A. Wetgeving

### 1. België

#### 1.1 Interne wetgeving

- Verord. EP en Raad nr. 650/2012, 4 juli 2012 betreffende de bevoegdheid, het toepasselijke recht, de erkenning en de tenuitvoerlegging van beslissingen en de aanvaarding en de tenuitvoerlegging van authentieke akten op het gebied van erfopvolging, alsmede betreffende de instelling van een Europese erfrechtverklaring, *Pb.L.* 27 juli 2012, afl. 201, 107-134.
- Wet van 25 ventôse jaar XI tot regeling van het notarisambt, *BS* 16 maart 1803.
- Burgerlijk Wetboek van 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807.
- Hypotheekwet inzake de voorrechten en hypotheke van 16 december 1851, *BS* 22 december 1851.
- Wetboek der successierechten van 31 maart 1936- Vlaams Gewest, *BS* 7 april 1936.
- Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van 30 november 1939 – Vlaams Gewest, *BS* 1 december 1939.
- Bijz. Wet van 16 januari 1989 betreffende de Financiering van de Gemeenschappen en Gewesten, *BS* 17 januari 1989.
- Wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 18 maart 1995.
- Wet van 4 mei 1999 tot wijziging van de wet van 25 ventôse jaar XI op het notarisambt, *BS* 1 oktober 1999.
- Wet van 22 december 2009 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 31 december 2009.
- Wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen, *BS* 31 december 2013.
- Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *BS* 23 december 2013.
- Decreet houdende wijziging van het Wetboek der Successierechten, wat de wettelijke terugkeer betreft, *BS* 14 januari 2014.
- Wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen, *BS* 28 december 2015.
- KB van 26 september 2016 tot vaststelling van de datum van vervroegde inwerkingtreding van titel 3, hoofdstuk 1, van de wet van 18 december 2015 houdende fiscale en diverse bepalingen en tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het personeel belast met de bewaring van de hypotheke, *BS* 10 oktober 2016.
- MB van 20 juni 2002 tot vaststelling van de retributies verschuldigd aan de ontvangers van de registratie voor het verstrekken van inlichtingen, getuigschriften, afschriften en uittreksels, *BS* 13 augustus 2002.
- Federaal regeerakkoord van de regering-Michel, 9 oktober 2014, [www.belgium.be/nl/over\\_belgie/overheid/federale\\_overheid/federale\\_regering/beleid/regeerakkoord](http://www.belgium.be/nl/over_belgie/overheid/federale_overheid/federale_regering/beleid/regeerakkoord).

### 1.2 Voorbereidende documenten

- Wetsvoorstel betreffende de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1.
- Voorstel van de wet betreffende de overschrijving van de overdrachten bij overlijden van onroerende zakelijke rechten, *Parl.St.* Senaat 1991-92, nr. 479-1.
- Wetsontwerp houdende vereenvoudiging, harmonisering, informatisering en modernisering van bepalingen van burgerlijk recht en van burgerlijk procesrecht alsook van het notariaat, en houdende diverse bepalingen inzake justitie, *Parl.St.* Kamer, 2016-17, nr. 54- 2259/1.
- MvT bij het Ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, *Parl. St.* Vl.Parl. 2014-15, nr. 114-1.
- *Vr. en Antw.* Kamer 2014-15, 13 april 2015, 147-148 (Vr. nr. 167 P. GOFFIN).
- *Vr. en Antw.* Kamer 2015-16, 27 april 2016, 27-28 (Vr. nr. 11055 G. GILKINET).
- *Vr. en Antw.* Vl.Parl., Vr. nr. 1905, 16 mei 2016 (M. SCHRIJVERS, antw. B. TOMMELEIN).

## 2. Nederland

- Nieuw Nederlands Burgerlijk Wetboek, inwerking getreden op 1 januari 1992.

## 3. Frankrijk

- Exposé des motifs du Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, Journal Officiel du 7 janvier 1955, rectificatif Journal Officiel du 27 janvier 1955, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k6535228j/f13.image.r=Travaux%20préparatoires%20de%20la%20Constitution%20du%204%20octobre%201958.langFR>.

## B. Rechtspraak

- Cass. 17 september 1987, *RW* 1987-88, 777-778.
- Cass. 15 mei 1902, *Pas.* 1902, I, 247.
- Mons 26 mei 1993, *Rev. Not. B.* 1994, 414.
- Antwerpen 11 oktober 2010, nr. 2009/AR/1433, <http://ccff02.minfin.fgov.be/KMWeb>.

## C. Rechtsleer

### 1. België

#### 1.1 Boeken, verzamelwerken en reeksen

- BYTTEBIER, J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten : Rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, doctoraatsthesis Rechten KU Leuven, 2006, 406 p.
- BYTTEBIER, J. en DAEM, J., “Commentaar bij art. 124 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheeken. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8 p.

- BYTTEBIER, K., *Voorrechten en hypotheke in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 2005, 766 p.
- CARETTE, N., *Derdenbeding*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 892 p.
- CARMAN, H., *Notarieel Familierecht*, Gent, Mys en Breesch, 1991, 654 p.
- CARMAN, H., GERLO, I. en VERMEERSCH, B., *De verkoopakte. Handboek voor de notariële praktijk*, Mechelen, Kluwer, 2005, 248 p.
- CLAEYSSENS, K. en COUCKUYT, T., “Van POST- naar PREkadastratie...” in AYDOGAN, A., CLAEYSSENS, K., COUCKUYT, T., DE KEYSER, E., DE MUNTER, M., GHYSENS, A., NARMANSKIY, J., ROELAND, S. EN SNOEKX, W. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, Die Keure, 2016, 173-191.
- DEBLAUWE, R., *Inleiding tot de Successierechten*, Herentals, Knops, 2013, 998 p.
- DE CLERCQ, M., “Notariaat en hypotheekkantoor. Aandachtspunten inzake krediet en hypotheaire publiciteit” in VLN VERENIGING LICENTIATEN NOTARIAAT, *Notariële figuranten*, Mechelen, Kluwer, 2010, 33-70.
- DE CORTE, R. en DE GROOTE, B., *Privaatrecht in hoofdlijnen*, Intersentia, Antwerpen, 2012, 860 p.
- DE CORTE, R. en DIRIX, E., *Zekerheidsrechten in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2006, 519 p.
- DECUYPER, J., DAEM, R., “Commentaar bij art. 125 Hyp.W.” in DIRIX, E., FRANCOIS, P. en TISON, M. (eds.), *Voorrechten en hypotheke. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 7 p.
- DECUYPER, J., “Commentaar bij art. 127 Hyp.W.” in DIRIX, E., FRANCOIS, P. en TISON, M. (eds.), *Voorrechten en hypotheke. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 8 p.
- DECUYPER, J., “Commentaar bij art. 128 Hyp.W.” in DIRIX, E., FRANCOIS, P. en TISON, M. (eds.), *Voorrechten en hypotheke. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 4 p.
- DECUYPER, J. en RUYSEVELDT, J., *Successierechten 2012-2013*, I, Kluwer, Mechelen, 2012, 1164 p.
- DECUYPER, J. en RUYSEVELDT, J., *Successierechten 2015*, II, Mechelen, Kluwer, 2015, 1263-2341.
- DECUYPER, J. en RUYSEVELDT, J., *Successierechten 2016-2017*, II, Mechelen, Kluwer, 2017, 1293-2349.
- DE GROOT, D., *Handboek Successierechten*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 204 p.
- DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek Burgerlijk Recht*, II, *Zakenrecht, zekerheden, verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.
- DELPORTE, F. en VERMEULEN, N., *Aangifte en invordering van de Vlaamse erfbelasting*, Mechelen, Kluwer, 2015, 78 p.
- DE VOGELAERE, T., *Het testament. Enkele basisbeginselen*, Brussel, Larcier, 2015, 130 p.
- DEVOS, S., “Notariële aansprakelijkheid” in BAECK, J., BROECKX, K., DEVOS, S., VAN HOORICK, G. en VAN TRICHT, E., *Rechtskroniek voor het notariaat: deel 19*, Brugge, die Keure, 2011, 1-32.
- DE WULF, C., BAEL, J. en DEVOS, S., *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht. Het opstellen van Notariële Akten*, Mechelen, Kluwer, 1341 p.

- DILLEMANS, R., VAN DEN BOSSCHE, A. en DE CLERCQ, M., *Testamenten in Beginselen van het Belgisch privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2012, 409 p.
- GENIN, E., GENIN, A. en PONCELET, R., *Traité des hypothèques et de la transcription in Répertoire Notarial*, Brussel, Bruylant, 1980, 566 p.
- GOOSSENS, E., *De Europese erfrechtverklaring*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 544 p.
- KLUYSKENS, A., *Voorrechten en hypotheke* in *Beginselen van Burgerlijk recht*, Antwerpen, Uitgeverij N.V. Standaard Boekhandel, 1951, 382 p.
- KOKELENBERG, J., “Voorrechten en hypotheke” in DERINE, R., COUSY, H., COUTURIER, J., DELVA, W., HERBOTS, J. en VEKEMAN, R., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 190 p.
- LAURENT, L., *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 595 p.
- LEUNEN, C.-A., “Commentaar bij art. 1 Hyp.W.” in E. DIRIX, P. FRANCOIS en M. TISON (eds.), *Voorrechten en hypotheke. Artikelsgewijze commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Mechelen, Kluwer, losbl., 50 p.
- PINTENS, C., DECLERCK, C. en VANWINCKELEN, K., *Schets van het familiaal vermogensrecht*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 439 p.
- PUELINCKX-COENE, M., *Erfrecht in Beginselen van het Belgisch Privaatrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 926 p.
- SAGAERT, V., “De negatieve werking van hypotheekregisters: een aanklacht” in DE BOEK, A., SAGAERT, V. en VAN RANSBEECK, R. (eds.), *Publiciteit in het zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 177-196.
- SLUYTS, C. en VANDEBEEK, N., “Het onroerend goed en de nalatenschap” in R. DERINE, H. COUSY, J. COUTURIER, W. DELVA, J. HERBOTS en R. VEKEMAN, *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 661 p.
- SNOEKX, W., “De aangifte van nalatenschap: een exacte wetenschap? De aangifte van nalatenschap na 1 januari 2015” in AYDOGAN, A., CLAEYSSENS, K., COUCKUYT, T., DE KEYSER, E., DE MUNTER, M., GHYSENS, A., NARMANSKIY, J., ROELAND, S. EN SNOEKX, W. (eds.), *Notariële actualiteit 2015: Verslagboek van de vormingsdagen van de Studiekring Provinciaal Genootschap der Notarissen van Oost-Vlaanderen*, Brugge, Die Keure, 2016, 205-255.
- THUWIS, J., “De opbouw, actualisering, modernisering en evolutie van het Belgisch kadaster” in R. PALMANS EN M. BOES (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 25-40.
- VAN DE MEULEBROUCKE, A., “Recht op informatie versus recht op privacy m.b.t. patrimoniumdocumentatie” in PALMANS, R. EN BOES, M. (eds.), *Kadaster*, Antwerpen, Intersentia, 2016, 91-128.
- VAN DE VOORDE, J. en CARETTE, N., “Is het bezit als publiciteitsmiddel in verval” in A. DE BOEK, V. SAGAERT en R. VAN RANSBEECK (eds.), *Publiciteit in het zakenrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 51-159.
- VAN SINAY, T., “Aansprakelijkheid notaris” in DERINE, R., COUSY, H., COUTURIER, J., DELVA, W., HERBOTS, J. en VEKEMAN, R., *Het onroerend goed in de praktijk*, Mechelen, Kluwer, losbl., 60 p.
- VAN ZURPELE, S., *Le certificat de propriété immobilière. Un nouvel acte notarié*, Louvain-la-Neuve, Cabay, 1979, 198 p.

- VERBEKE, A. en BYTTEBIER, J., “Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid” in DEKETELAERE, K., HUBEAU, B. en VAN OPSTAL, B. (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, die Keure, 2001, 107- 163.
- VRIELINCK, S., *De territoriale indeling van België (1795-1963): bestuursgeografisch en statistisch repertorium van de gemeenten en de supracommunale eenheden (administratief en gerechtelijk). Met officiële uitslagen van de volkstellingen*, I, Leuven, Universitaire pers, 2000, 720 p.
- WEDEFROY, F., “De hypothecaire inrichting in België” in X, *Liber Amicorum Professor Baron Jean Van Houtte*, Brussel, Elsevier-Sequoia, 1975, 1223-1244.
- WELTERS, P. en VITS, P., “Aanvraag en aflevering van het hypothecair getuigscrift” in MEULEMANS, D. (eds.), *De gewijzigde Hypotheekwet en de wijzigingen aan de Wet op het Hypothecair krediet*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 129-143.
- WEYTS, L., *Algemeen deel. De Notariswet*, Mechelen, Kluwer, 2012, 359 p.
- WEYTS, L., *Notarieel contractenrecht, I, Verkoop uit de hand, vrijwillige openbare verkoop*, Antwerpen, Kluwer, 1999, 382 p.
- WEYTS, L., *Notarieel fiscaal recht, I, De registratie van notariële akten en hun gevolgen op fiscaal vlak*, Mechelen, Kluwer, 2011, 662 p.
- WEYTS, L., *Notarieel fiscaal recht, II, De aangifte van nalatenschap*, Mechelen, Kluwer, 2010, XXII + 586 p.
- WYLLEMAN, A. en VOET, L., “Wisselwerking tussen schenkingen en uiterste wilsbeschikkingen” in VLN VERENIGING LICENTIATEN NOTARIAAT, *Familiale vermogensplanning*, Mechelen, Kluwer, 2009, 1-41.
- X, *Nouvelle Loi sur le régime hypothécaire accompagnée de tous les documents officiels relatifs a la loi: Notes, Avis, Commentaires, Rapports, Discussions des Chambres, Amendements, etc*, Bruxelles, F. Parent et la Librairie de Deprez-Parent, 1851, 564 p.

## 1.2 Bijdragen in tijdschriften

- AERTS, E., “Vlaanderen neemt inning registratie- en successierechten over... maar deel blijft federaal”, *Fisc.Act.* 2015, afl. 3, 12-16.
- BERGE, K., “Leemten in onze hypothecaire wetgeving”, *RW* 1966-67, 1734-1738.
- BOONE, K., CARBONE, M., DE BACKER, V., PELGROMS, H., ROELAND, S. en SIBIET, A., “Fiscale en sociale notificaties bij akte of attest van erfopvolging: enkele aandachtspunten en concrete vragen”, *Notamus* 2012, afl. 2, 37-48.
- CHAFFART, F., “Actuele en gewenste kadastrale toepassingen bij de identificatie van onroerende goederen”, *T.V.V.* 2009, afl. 4, 10-21.
- CHAFFART, F. en VERSELE, M-J., “Het “dode hoek”-gevaar eindelijk geweken?”, *Notariaat* 2009, afl. 2, 1-6.
- DE CLERCQ, M. en VERHAEGEN, A., “Publiciteitsproblemen bij de vererving van vastgoed”, *TBO* 2012, 264-266.
- DEVOS, S., “De recente wijziging van de bekendmaking van huwelijksvermogensstelsels, wettelijke samenwoningsovereenkomsten, wijzigingsakten en vonnissen en arresten daarover”, *T.Not.* 2015, 809-816.
- GEEHAND DE MERXEM, N., “Verkrijging door wettelijk recht van terugkeer vrijgesteld in de successierechten”, *Successierechten* 2014, afl. 2, 1-4.

- GOOSSENS, E., “De afgifte van de Europese erfrechtverklaring: een draaiboek voor de notaris”, *Notamus* 2015, afl. 1, 41-45.
- JACOBS, H., MICHIELS, D. en VAN DER MEERSCH, B., “Nieuwe bevoegdheden voor de notaris?”, *T.Not.* 1997, 5-23.
- PALMANS, P., “De landmeter-expert en het Kadaster”, *NNK* 2011, afl. 3, 3-36.
- PELGROMS, H. en ROELAND, S., “Aanloop naar elektronische aanbieding ter registratie en op het hypotheekkantoor: impact voor het notariaat”, *Not.Fisc.M.* 2014, 82-103.
- PUELINCKX-COENE, M., BARBAIX, R., en GEELHAND, N., “Overzicht van rechtspraak. Giften”, *TPR* 2013, 175-946.
- RENS, J., “Overzicht rechtspraak. Professionele aansprakelijkheid van de notaris (1973-2006)”, *TPR* 2006, 1793-1879.
- RUYSEN, K., “De erfstelling over de hand”, *Jura Falc.* 2006-07, 371-400.
- SAGAERT, V., “De verhouding tussen de notaris en de hypotheekbewaarder: een gedigitaliseerd schimmenspel”, *RW* 2015-16, 1042.
- VAN HILLE, P., “Leemten in onze hypothecaire wetgeving”, *RW* 1967-68, 1636-1638.
- VAN SINAY, T., “Schiet (niet) op de pianist. Enkele bedenkingen over notariële aansprakelijkheid en mogelijke lacunes in informatievervalsing omtrent onroerende goederen”, *TBBR* 2003, 684-703.
- VERSCHULDEN, G., “Bevrijdende betaling na overlijden: commentaar bij de artikelen 1240bis en 1240ter BW”, *Not.Fisc.M.* 2010, 113-136.
- VERSTRAETE, J. en VAN GEEL, A., “Bedongen terugkeer (art. 951 en 952 BW)”, *VIP* 2016, afl. 1, 4-17.
- WEYTS, V., “Nieuwe bevoegdheden voor de notaris bij de afhandeling van een nalatenschap”, *Notariaat* 2015, afl. 1, 6-8.
- X, “Huwelijksovereenkomstenregister. Uitbreiding centraal huwelijksovereenkomstenregister op de valreep bijgestuurd”, *Notariaat* 2015, afl. 13, 7-8.

## 2. Nederland

- ASSER, C., BARTELS, S.E., MIERLO, A.I.M en PLOEGER H.D., *Vermogensrecht algemeen. Algemeen goederenrecht*, Deventer, Kluwer, 2013, [www.navigator.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL\\_CSL\\_1662](http://www.navigator.nl/document/ide14d9245040d4c3fbbb65423aad9dd03?ctx=WKNL_CSL_1662).
- ASSER, C. en PERRICK, S., *Erfrecht en schenking*, Deventer, Kluwer, 2009, 768 p.
- VAN STRAATEN, J.C., *Kadaster, openbare registers en derdenbescherming*, Deventer, Kluwer, 1992, 411 p.
- WILBERT, W.D., VERSTAPPEN, L.C.A., TIMMER, R.J.L. en VONCK, F.J., *Verbetering betrouwbaarheid basisregistratie Kadaster*, Den Haag, Boom Juridische uitgevers, 2012, 200 p.

## 3. Frankrijk

- PIEDELIEVRE, A., *Droit des biens: les biens, la publicité foncière, les sûretés réelles*, Paris, Masson, 1977, 352 p.
- SIMLER, P. en DELEBECQUE, P., *Droit civil: les sûretés, la publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2012, 852 p.

## D. Overige

- ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, *Handleiding bestemd voor de hypotheekbedienden. Initiatie- en basiscursus, s.l.*, 2011, 144 p.
- BERTE, S. en DE BACKER, V., “Casus 7) De Europese erfrechtverklaring en overschrijving in het nationale register van onroerende publiciteit”, 2015, [www.e-notariaat.be/start/nl/web/notaryship/home/ejournal/---/journal\\_content/56\\_INSTANCE\\_Zv8xp9UGuNWx/11202/3851177](http://www.e-notariaat.be/start/nl/web/notaryship/home/ejournal/---/journal_content/56_INSTANCE_Zv8xp9UGuNWx/11202/3851177).
- CLAESSENS, B., *Totstandkoming en bewijs van overeenkomst: algemene beginselen en contractuele modalisering, s.l.n.d.*, [http://users.ugent.be/~rdecorte/documenten/doctrine/Claessens\\_verbintenis.pdf](http://users.ugent.be/~rdecorte/documenten/doctrine/Claessens_verbintenis.pdf).
- GEENS, K., “Hervorming van het erfrecht”, 2016, [www.koengeens.be/news/2016/12/23/hervorming-van-het-erfrecht](http://www.koengeens.be/news/2016/12/23/hervorming-van-het-erfrecht) (consultatie 17 maart 2017).
- GEENS, K., “Potpourri V”, [www.koengeens.be/beleid/potpourri-wetten/potpourri-v](http://www.koengeens.be/beleid/potpourri-wetten/potpourri-v) (consultatie 17 februari 2017).
- JUDEX, *Wat is een verklaring van erfrecht*, [www.judex.nl/rechtsgebied/overlijden\\_%26\\_nalatenschap/aanvaarden-%26-verwerpen/artikelen/472/wat-is-een-verklaring-van-erfrecht-.htm](http://www.judex.nl/rechtsgebied/overlijden_%26_nalatenschap/aanvaarden-%26-verwerpen/artikelen/472/wat-is-een-verklaring-van-erfrecht-.htm).
- KADASTER, *Overlijden en verklaring van erfrecht*, [www.kadaster.nl/overlijden-en-verklaring-van-erfrecht](http://www.kadaster.nl/overlijden-en-verklaring-van-erfrecht).
- REKENHOF, *Inning van successierechten door de FOD Financiën. Verslag van het Rekenhof aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers*, 2016, [www.ccrek.be/NL/Publicaties/ChronologischOverzicht.html?year=2016&month=3](http://www.ccrek.be/NL/Publicaties/ChronologischOverzicht.html?year=2016&month=3).
- FOD FINANCIEN, *Conceptuele Analyse TO-BE: Ontwerp tot voorstudie CADGIS FOD Financiën, s.l.*, 2007, 62 p.
- FOD FINANCIEN ALGEMENE ADMINISTRATIE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, “Hervorming statuut hypotheekbewaring”, 2016, [www.vvsg.be/zoeken/pages/results.aspx?k=Hervorming%20statuut%20hypotheekbewaarder](http://www.vvsg.be/zoeken/pages/results.aspx?k=Hervorming%20statuut%20hypotheekbewaarder).
- FOD FINANCIEN ALGEMENE ADMINISTRATIE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, “Het jaar van STIPAD en MyRent Pro”, jaarverslag 2015, [www.2015.jaarverslag.financien.belgium.be/nl/algemene-administratie-van-de-patrimoniumdocumentatie](http://www.2015.jaarverslag.financien.belgium.be/nl/algemene-administratie-van-de-patrimoniumdocumentatie).
- VAN GEEL, C., “Hypotheekkantoor bij elke ‘Antenne rechtszekerheid’ vanaf 1 november 2016”, 2016, [www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR\(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD\)&id=kl2047108&lang=nl](http://www.immospector.be/NewsView.aspx?contentdomains=OR(IMMOPRO,IMMORES,IMMONEW,IMMOMOD)&id=kl2047108&lang=nl).
- VERSTAPPEN, L., *Modellen voor de rechtspraktijk 1.3.1.16.1: Registerverklaring van erfopvolging (zuivere aanvaarding/beneficiaire aanvaarding/verwerping/executele/bewind)*, 2016, [www.navigator.nl/document/inodf6ad2f58ea1305ef266cbdfb04358c42?ctx=WKNL\\_CSL\\_456](http://www.navigator.nl/document/inodf6ad2f58ea1305ef266cbdfb04358c42?ctx=WKNL_CSL_456).
- VOGELAERE, “Hervormingen binnen Administratieve Zekerheid”, 2015, [www.immospector.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMORES&id=kl1848006&lang=nl](http://www.immospector.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMORES&id=kl1848006&lang=nl).

## Bijlagen

Bijlage 1: wetsvoorstel, *Parl.St.* Kamer 1984-85, nr. 1173/1.

### Kamer van Volksvertegenwoordigers

ZITTING 1984-1985

26 MAART 1985

#### WETSVOORSTEL

betreffende de hypothecaire overschrijving  
van de overgang van onroerende goederen  
bij overlijden

(Ingediend door de heer L. Remacle)

#### TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Onderhavig voorstel voorziet in de hypothecaire overschrijving van de overgang van onroerende goederen bij overlijden.

Het is onredelijk ter zake nog langer een meer dan honderdjarig immobilisme te handhaven, terwijl Frankrijk bij voorbeeld reeds dertig jaar geleden wetten daarop maakte.

In onze moderne samenleving stuit het tegen de borst dat de overdracht van één vierkante meter grond onder levenden moet worden overgeschreven, maar dat helemaal niets is geregeld inzake eigendommen die generaties lang worden overgeërfd of ingevolge een ingewikkeld testament over een massa erfgenamen worden verspreid. Die legaten of erfenissen krijgen niet de openbaarheid en de zekerheid die de overschrijving op het hypotheekkantoor eraan verleent, aangezien dit laatste thans helemaal onwetend blijft van de identiteit van de eigenaars.

In deze tijd van financiële oplichtingen, veelvuldige faillissementen en onstabiliteit van geldmarkt en beurs is het nog meer aangewezen dat in België voor alle onroerende eigendommen een betrouwbare, doeltreffende en grotendeels identieke regeling wordt ingevoerd voor de overgang onder levenden en voor die bij overlijden.

Onderhavig voorstel zal allicht op veel kritiek en zelfs op verzet stuiten, want het is nog altijd gemakkelijker werkeloos toe te zien dan creatief te zijn, maar die kritiek kan worden gecoördineerd, er kan een synthese van worden gemaakt en de positieve neerslag daarvan kan worden verwerkt in een uitvoeringsbesluit waarin het wetsvoorstel in fine voorziet.

### Chambre des Représentants

SESSION 1984-1985

26 MARS 1985

#### PROPOSITION DE LOI

relative à la transcription hypothécaire  
des mutations immobilières  
par décès

(Déposée par M. L. Remacle)

#### DEVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

La présente proposition vise à assurer la transcription hypothécaire des mutations immobilières par décès.

Il ne paraît pas convenable de maintenir davantage un immobilisme plus que centenaire en la matière, alors que la France, par exemple, a légiféré il y a près de trente ans.

Dans notre société moderne, il est choquant de voir se côtoyer la nécessité de faire transcrire la cession entre vifs d'un mètre carré de terrain et le vide quant à des propriétés échues en héritage depuis plusieurs générations ou dispersées par un testament complexe vers une foule de légataires. Ces legs ou héritages ne bénéficient pas de la sécurité et de la publicité du bureau des hypothèques où les noms des propriétaires sont actuellement tout simplement inconnus.

A une époque d'escroqueries financières, de faillites nombreuses, d'instabilité monétaire et boursière, il paraît encore plus utile de structurer, pour la totalité des propriétés immobilières en Belgique, un système sûr, efficace et identique sous la plus grande partie de ses aspects, pour les mutations entre vifs et les mutations par décès.

Certes, la présente proposition suscitera d'abondantes critiques et même des rebuffades, car il est toujours plus facile de pratiquer l'inertie que la créativité, mais il est possible de coordonner ces critiques, d'en faire une synthèse et d'en imbriquer le suc positif dans l'arrêté d'exécution prévu in fine de la proposition.

Het is inderdaad niet mogelijk gebleken alle vraagstukken ten gronde te behandelen in een tekst die gewild eenvoudig en beknopt is. De Franse wet terzake bevat 69 artikelen.

Tijdens de voorafgaande werkzaamheden werd getracht alle door de rechtsleer geformuleerde bezwaren te onderwerpen, maar als het ondanks de rechtsregel « belofte van verkoop geldt als verkoop » nodig is de overgang over te schrijven om deze tegen derden te kunnen invoeren, is het dan ook niet mogelijk de regel « de erfgenaam komt van rechtswege in het bezit van de erfenis » aan te vullen met de verplichting om een attest van overgang bij overlijden te doen overschrijven alvorens enige andere eigendomsoverdracht kan plaatsvinden?

Rechtsgeleerden en deskundigen terzake zullen bij het onderzoek van ons voorstel en vooral bij de uitwerking van het uitvoeringsbesluit dat zo spoedig mogelijk nadien zou moeten volgen, de gelegenheid hebben alle desbetreffende problemen ten gronde te behandelen.

De onroerende goederen vormen in België uiteraard een belangrijk deel van 's lands vermogen, ongeacht of ze aan de overheid dan wel aan particulieren, aan Belgische of vreemde eigenaars, aan rechts- of aan natuurlijke personen toebehoren. De overgrote meerderheid van het onroerend bezit in België is in handen van Belgische particulieren.

Voor elke overgang van onroerende goederen onder levenden gelden strikte regels die met name een authentieke akte (of een beslissing van de rechter) en een overschrijving op het hypotheekkantoor van de plaats waar het goed is gelegen, voorschrijven. Die handelwijze die bij de hypotheekwet van 1851 is vastgelegd, verleent aan die overgangen zekerheid, tegenstelbaarheid en openbaarheid.

— **Zekerheid**: want de overeenkomst krijgt een authentiek karakter door de notaris, die een verantwoordelijk ministerieel ambtenaar is, of, eerder zelden, door de rechtbank (in geval van betwisting) die uiteraard samengesteld is uit bevoegde en wijze lieden tegen wier beslissing hoger beroep kan worden ingesteld.

— **Tegenstelbaarheid**: want elke overgeschreven akte kan tegen derden worden ingeroepen, behalve in geval van bedrag.

— **Openbaarheid**: want de hypotheekkantoren zijn voor iedereen toegankelijk en elke overheidspersoon of particulier kan er binnen de perken van het ambtsgebied van het kantoor met zekerheid vernemen wie eigenaar is van een welbepaald goed.

De door de hypotheekkantoren gewaarborgde openbaarheid heeft met name tot gevolg dat er een betrouwbare documentatie bestaat van de eigendomstitels inzake onroerende goederen. Dat is steeds meer van belang aangezien steeds vaker een beroep wordt gedaan op het kredietsysteem voor immobiliëntransacties en de personen zich meer gaan verplaatsen.

Een en ander geldt voor de overgang van onroerende goederen onder levenden, hoe weinig belangrijk die ook mogen zijn, maar voor overgangen van onroerende goederen bij overlijden gaat het er heel anders aan toe want daar is op burgerrechtelijk vlak niets bepaald.

In de praktijk heeft men getracht dat juridischvacuüm gedeeltelijk op te vullen door de documentatie van het Bestuur van de Registratie ter beschikking van het publiek te stellen en door bepaalde akten van eigendomsoverdracht (aflevering van legaten en vorderingen tot inkorting, b.v.) over te schrijven.

Er is echter geen sprake van een algemene maatregel.

Om die nadelen te ondervangen is in Frankrijk in 1955 een wet afgekondigd waarbij elke overgang of elk ontstaan van zakelijke onroerende rechten door overlijden verplicht door een notaris moet worden vastgesteld. Die akte wordt normaal opgesteld ten overstaan van de rechtsopvolgers

En effet, il n'a pas été possible de vider tous les problèmes en un texte voulu simple et court. La loi française en la matière contient 69 articles.

Les travaux préalables ont tenté de rencontrer toutes les objections lues dans la doctrine, mais si, malgré l'adage « compromis de vente vaut vente », il faut transcrire la mutation pour la rendre opposable aux tiers, n'est-il pas possible de compléter la sentence « le mort saisit le vif » par la nécessité de faire transcrire une attestation de mutation par décès avant toute autre mutation translatrice ?

La doctrine et les experts en la matière auront l'occasion d'approfondir tous les points, d'abord lors de l'examen de notre proposition, ensuite et surtout lors de l'élaboration de l'arrêté d'exécution qui devrait suivre dans les plus brefs délais possibles.

Les biens immeubles en Belgique sont évidemment une partie importante du patrimoine national, qu'ils appartiennent aux pouvoirs publics ou à des personnes privées, à des propriétaires belges ou étrangers, à des personnes juridiques ou physiques. L'immense majorité du patrimoine immobilier en Belgique appartient à des particuliers, citoyens belges.

Toute mutation immobilière entre vifs est régie par des règles strictes nécessitant notamment un acte authentique (ou une décision judiciaire) et une transcription au bureau des hypothèques du lieu de situation du bien. Cette pratique, codifiée par la loi hypothécaire de 1851, assure à ces mutations : sécurité, opposabilité, publicité.

— **Sécurité**: car la convention est authentifiée par le notaire, officier ministériel responsable, ou plus rarement par le tribunal (dans les cas de conflit) composé par définition de personnes compétentes, réfléchies et dont la décision peut encore faire l'objet de recours.

— **Opposabilité**: car tout acte transcrit est opposable aux tiers, sauf fraude.

— **Publicité**: car les bureaux des hypothèques sont accessibles à chacun, et toute personne, publique ou privée, peut y connaître avec certitude, dans les limites du ressort, qui est propriétaire d'un bien déterminé.

La publicité hypothécaire a, notamment, pour effet d'établir une documentation certaine des titres de propriété immobilière. Cet effet présente de plus en plus d'intérêt à raison du développement du crédit immobilier et des déplacements de personnes.

S'il en est ainsi pour les mutations immobilières entre vifs, si minimes soient-elles, il en va autrement pour les mutations immobilières par décès où rien n'est prévu sur le plan civil.

La pratique a tenté de remédier partiellement à ce vide juridique par la mise à la disposition du public de la documentation de l'administration de l'enregistrement et la transcription de certains actes dévolutifs (délivrance de legs et actions en réduction, par exemple).

Il ne s'agit toutefois pas de mesure générale.

Pour pallier ces inconvénients, la France s'est pourvue dès 1955 d'une législation imposant l'attestation notariée constatant toute mutation ou constitution de droits réels immobiliers par décès. Cet acte est normalement rédigé avec la comparution des ayants droit à la succession (éven-

(eventueel vertegenwoordigd door een gemachtigde, zelfs met een onderhandse volmacht), maar bij verstek stelt de notaris de eigendomsbewijzen alleen op.

In tal van andere landen, zoals Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk, Tunesië en Polen is die materie bij wet geregeld.

Voorheen werden reeds verschillende wetsvoorstellen ingediend om de formaliteit van de overschrijving tot de overgang bij erfopvolging uit te breiden, maar ingevolge allerlei bezwaren, vooral vanwege de rechtsleer, is daarvan nog niets in huis gekomen.

Bijgevolg bestaat er tot op heden voor de overgang bij overlijden geen enkele formaliteit die burgerrechtelijke gevolgen heeft.

Dat immobilisme blijkt thans nefast te zijn en iedereen heeft het recht — en heeft er ook vaak belang bij — een authentieke eigendomstitel te bezitten voor elk onroerend goed dat hem in België toebehoort, ongeacht of hij het onder levenden of bij overlijden heeft verkregen, en bovendien moet iedereen met zekerheid kunnen weten wie de eigenaar is van een bepaald goed.

Een en ander heeft te maken met zekerheid en met een gezonde vorm van openbaarheid. De voorgestelde hervorming zal het eindelijk mogelijk maken over een volledige hypothecaire documentatie te beschikken waarin alle openvliegende eigenaars van elk onroerend goed zonder uitzondering staan vermeld.

Mettertijd zal door die nieuwe methode meer zekerheid ontstaan louter als gevolg van de onbetwistbare rechtsgeldigheid vanaf de overschrijving, behalve uiteraard in geval van bedrog.

Die zekerheid steunt op de wezenlijke rol van de notaris, die als beëdigd openbaar ambtenaar persoonlijk aansprakelijk is.

Onderhavig voorstel kan die hervorming evenwel niet in bijzonderheden regelen. Daarom is een uitvoeringsbesluit gepland. Na raadpleging van de bevoegde en bij deze hervorming betrokken overheidspersonen en particulieren kunnen in dit besluit de bijzonderheden van de praktische toepassing worden opgenomen. Met de goedkeuring van de beginselen mag echter niet langer worden gewacht. Dat is het doel van dit wetsvoorstel.

#### Commentaar bij de artikelen

Onderhavig wetsvoorstel omvat slechts drie artikelen.

#### Artikel 1

Dit artikel wordt in de hypotheekwet ingevoegd en voert het beginsel in van de verplichte overschrijving van een door een notaris afgeleverd attest van overgang van eigendom van alle onroerende zakelijke rechten in België.

Het voorgestelde attest van overgang bij overlijden moet de identiteit vermelden van de partijen (overledene en rechtsopvolgers) met, zo mogelijk, de verschijning van deze laatsten, de beschrijving van de goederen, teruggaand tot het laatste overgeschreven eigendomsbewijs, het verloop in de erfopvolging van de erflater, met de eventuele standpunten van de rechtsopvolgers (inkorting, uitvoering, aflevering van legaten enz.), de bevestiging door de rechtsopvolgers en de notaris dat de eerstgenoemde werkelijk eigenaar zijn met de vermelding van hun respectief aandeel, de gewone bepalingen en de akten ter bevestiging van de burgerlijke staat.

Elke akte tot aanwijzing van rechten, die alle elementen van dat attest bevat, voldoet aan de bij dit voorstel ingevoerde nieuwe verplichting, krachtens het gewone principe dat eenzelfde notariële akte verschillende rechtshandelingen kan bevatten.

tuelement représentés par un mandat, fut-il sous seing privé), mais à défaut, le notaire rédige alors seul les certificats de propriété.

Une législation existe également dans de nombreux autres pays tels l'Allemagne, la Suisse, l'Autriche, la Tunisie et la Pologne, notamment.

Plusieurs propositions de loi ont déjà été déposées anciennement pour étendre la formalité de la transcription aux mutations successorales, mais elles n'ont pas encore abouti suite aux diverses objections, principalement doctrinales.

Les mutations par décès ne sont donc, à ce jour, l'objet d'aucune formalité à effet civil.

Il apparaît qu'actuellement, cet immobilisme est néfaste et que toute personne a le droit, et a souvent intérêt, d'avoir un titre authentique de propriété de tout bien immobilier lui appartenant en Belgique, qu'il ait été acquis entre vifs ou par décès, et en outre, que chacun puisse connaître avec certitude de quoi est propriétaire telle personne.

Il y va de la sécurité et d'une saine publicité. La réforme proposée permettra enfin d'avoir une documentation hypothécaire complète, comprenant la chaîne sans faille des propriétaires successifs de tout bien immeuble.

Au fur et à mesure de l'avancement du temps, cette nouvelle pratique renforcera la sécurité par le simple effet de validité certaine dès la transcription, sauf cas de fraude, bien entendu.

Cette sécurité est basée sur le rôle essentiel du notaire, fonctionnaire public assermenté, mais personnellement responsable.

La présente proposition ne peut cependant entrer dans les détails de la réforme. C'est pourquoi un arrêté royal d'exécution est prévu, qui permettra, après consultation des personnes publiques et privées compétentes et intéressées par cette réforme, d'entrer dans les détails d'application pratique. Il importe toutefois de ne plus tarder dans l'adoption des principes, objet de la présente proposition.

#### Commentaire des articles

La présente proposition ne contient que trois articles.

#### Article 1

Cet article se greffe sur la loi hypothécaire et introduit le principe de la transcription obligatoire d'une attestation de mutation de la propriété de tout droit réel immobilier en Belgique, rédigée par un notaire.

L'attestation de mutation par décès proposée devra contenir l'identité des parties (défunt et ayants droit) avec, si possible, la comparaison de ces derniers, la description des biens avec origine remontant au dernier titre transcrit, la dévolution successorale du *de cujus*, avec les éventuelles prises de position des ayants droit (réduction, exécution, délivrance de legs, etc.), l'affirmation par les ayants droit et par le notaire de la propriété dans le chef des ayants droit avec les quote-parts, les clauses habituelles aux actes avec certificat d'état civil.

Tout acte déclaratif, qui contient tous les éléments de l'attestation, satisfait à l'obligation nouvelle créée par la proposition, en vertu du simple principe qu'un même acte notarié peut contenir plusieurs actes juridiques.

Artikel 1 voert twee bijkomende begrippen in :

— een sanctie bestaande in het verbod van enige openbaarmaking i.v.m. onroerende goederen die het voorwerp van een overgang bij overlijden uitmaken, vooraleer het attest is overgeschreven;

— een onbetwistbare rechtsgeldigheid ten opzichte van derden die te goeder trouw zijn, louter door het feit van de overschrijving, aangezien de bezitter niet meer kan worden uitgewonnen nadat hij met de persoon heeft gehandeld die in het attest als eigenaar staat vermeld.

#### Art. 2

Dit artikel is een zeer praktische maatregel om iedereen tot overschrijving te verplichten, want de ontvangers van de registratie, die een aangifte van nalatenschap moeten eisen bij elke overgang van onroerende goederen bij overlijden, mogen die pas aanvaarden wanneer erin verwezen wordt naar het attest, dat bijgevolg de indiening van de aangifte moet voorafgaan.

Die verwijzing impliceert tevens dat de korte termijn die normaal voor de indiening van de aangifte is bepaald, ook opgelegd wordt voor de overschrijving van het attest van overgang bij overlijden.

#### Art. 3

Dit artikel bepaalt dat een koninklijk besluit tot uitvoering van deze wet zal worden genomen.

### WETSVOORSTEL

#### Artikel 1

In het hypotheekwet van 16 december 1851 wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidend als volgt :

« Art. 1bis. — Bij elke overgang bij overlijden van voornoemde onroerende zakelijke rechten, moet een door een notaris opgesteld attest van overgang worden overgeschreven.

Tot dan kan geen enkele overschrijving, inschrijving of andere hypothecaire vermelding worden uitgevoerd.

Vanaf die overschrijving kan elke door de vermoedelijke erfgenaam gestelde daad van beschikking worden ingeroepen zowel tegen de medecontractant die te goeder trouw is als tegen derden die geen medecontractant zijn. »

#### Art. 2

In artikel 42 van het Wetboek der successierechten wordt een punt X ingevoegd, luidend als volgt :

« X. — De aangifte vermeldt de datum van de akte waarin de overgang bij overlijden wordt vastgesteld, alsmede de naam en de standplaats van de notaris die ze heeft verleden of het rechtscollege dat de beslissing heeft gegeven. »

#### Art. 3

De Koning stelt nadere regels voor de uitvoering van deze wet.

25 januari 1985.

L'article 1<sup>er</sup> introduit deux notions accessoires :

— une sanction par l'interdiction de publication relative aux immeubles objet d'une mutation par décès, avant la transcription de l'attestation;

— une validité certaine envers tout tiers de bonne foi, créée par le simple fait de la transcription, le possesseur ne pouvant être évincé après avoir traité avec la personne certifiée propriétaire dans l'attestation.

#### Art. 2

Cet article est une mesure très pratique d'obliger chacun à effectuer cette transcription, car les receveurs de l'enregistrement, qui doivent exiger une déclaration de succession lors de toute mutation immobilière par décès, ne pourront l'accepter que si elle fait référence à l'attestation qui devra donc précéder le dépôt de la déclaration.

Cette référence implique aussi que le court délai, normalement prévu pour le dépôt de la déclaration, est imposé pour la transcription de l'attestation de mutation par décès.

#### Art. 3

Cet article prévoit un arrêté royal d'exécution.

L. REMACLE

### PROPOSITION DE LOI

#### Article 1

Un article *1bis*, rédigé comme suit, est inséré dans la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 :

« Art. 1bis. — Lors de toute mutation par décès de droits réels immobiliers prédécrits, une attestation de mutation rédigée par un notaire doit être transcrite.

Jusque là, aucune transcription, inscription ou autre relation hypothécaire ne pourra être opérée.

Dès cette transcription, tout acte de disposition accompli par l'héritier apparent sera opposable tant au cocontractant de bonne foi qu'au tiers non contractant. »

#### Art. 2

Un point X, rédigé comme suit, est ajouté à l'article 42 du Code des droits de succession :

« X. — La déclaration relate la date de l'acte d'attestation de mutation par décès et les nom et résidence du notaire l'ayant reçu ou l'instance judiciaire ayant rendu la décision. »

#### Art. 3

Le Roi fixe les modalités d'exécution de la présente loi.

25 janvier 1985.

L. REMACLE

479 - 1 (S.E. 1991-1992)

(1)

479 - 1 (B.Z. 1991-1992)

## SENAT DE BELGIQUE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1991-1992

14 SEPTEMBRE 1992

### Proposition de loi relative à la transcription des transmissions immobilières par décès

(Déposée par M. Cerexhe et consorts)

#### DEVELOPPEMENTS

Dans notre système juridique, les mutations entre vifs de biens et droits réels immobiliers doivent être rendues publiques par la transcription obligatoire au bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Cette formalité rendra ces actes opposables aux tiers. Ce système est prévu à l'article 1<sup>er</sup> de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851.

Il en est tout autrement en ce qui concerne les mutations immobilières par décès. Celles-ci ne sont, en effet, soumises à aucune des formalités de la loi hypothécaire et à aucune forme de publicité. Elles ne sont mentionnées que dans les déclarations de succession qui ne sont que des actes fiscaux sous seing privé. Cette situation a déjà été souvent dénoncée et un certain nombre de propositions ont d'ailleurs déjà été déposées (pour une étude approfondie de la question: Van Zurpele Sabine, *Le certificat de propriété immobilière — Un nouvel acte notarié*, Coll. de recherche notariale publiée par la Fédération royale des notaires de Belgique, Cabay, 1979).

## BELGISCHE SENAAT

BUITENGEWONE ZITTING 1991-1992

14 SEPTEMBER 1992

### Voorstel van wet betreffende de overschrijving van de overdrachten bij overlijden van onroerende zakelijke rechten

(Ingediend door de heer Cerexhe c.s.)

#### TOELICHTING

In ons rechtsbestel moeten de overdrachten onder de levenden van onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten openbaar worden gemaakt door de verplichte overschrijving in het kantoor van bewaaring der hypotheek van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Door deze formaliteit kan men zich op die akten beroepen tegen derden. Deze regeling is bepaald in artikel 1 van de hypotheekwet van 16 december 1851.

De onroerende overdrachten bij overlijden kennen een heel ander verloop. Ze zijn immers aan geen enkele formaliteit van de hypotheekwet en aan geen enkele vorm van openbaarheid onderworpen. Ze worden alleen vermeld in de aangiften van nalatenschap, die eenvoudigweg onderhandse fiscale akten zijn. Deze toestand is al vaak aan de kaak gesteld en er werden trouwens al een aantal voorstellen dienaangaande ingediend (voor een grondige studie van het vraagstuk: Van Zurpele Sabine, *Le certificat de propriété immobilière — Un nouvel acte notarié*, Coll. de recherche notariale, Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, Cabay, 1979).

La présente proposition de loi vise à pallier cette lacune en assurant la transcription hypothécaire des transmissions immobilières par décès. La situation de ces transmissions telle qu'elle existe actuellement dans notre système présente trois inconvénients majeurs qu'il convient de contrer.

Premièrement, puisqu'aucune forme de publicité n'est prévue dans le cadre du régime hypothécaire, la documentation hypothécaire est incomplète. Le conservateur n'est donc pas en mesure de fournir dans tous les cas la chaîne complète des propriétaires successifs. Tant que les héritiers n'accomplissent pas un des actes sujets à transcription ou à inscription, la mutation immobilière à cause de mort n'est pas connue de la documentation hypothécaire.

Deuxièmement, les transmissions immobilières par décès ne sont pas portées à la connaissance des tiers. Or, sans publicité, il ne peut y avoir de sécurité dans les transactions immobilières. Actuellement, les tiers qui traitent avec l'héritier apparent ne sont pas protégés contre des actions en revendication qui peuvent surgir pendant trente ans de la part d'ayants droit qui se révéleraient par la suite. Il faudrait pourtant protéger le tiers qui contracte de bonne foi avec l'héritier apparent en rendant opposables, à certaines conditions, les actes posés par l'héritier apparent.

Troisièmement, en matière de transmissions par décès, l'héritier est démuné de titre attestant sa qualité et de preuve de sa propriété acquise par suite du décès puisqu'il n'y a aucune constatation officielle.

Il apparaît donc nécessaire d'assurer la transcription des mutations par décès. La transcription de la déclaration de succession ne semble pas être suffisante, car il s'agit d'un acte rédigé par l'héritier lui-même et qui n'est soumis à aucun contrôle juridique.

Il convient de prévoir la transcription d'un acte notarié constatant toute mutation ou constitution de droits réels immobiliers par décès.

Il s'agit du système qui a d'ailleurs été introduit en France dès 1955 par décret du 14 octobre. La détermination de la forme exacte et du contenu précis de cet acte notarié est laissée au Roi. Ceci permettra une meilleure prise en considération des problèmes pratiques.

Dit wetsvoorstel wenst deze leemte aan te vullen door middel van een regeling voor de hypothecaire overschrijving van de onroerende overdrachten bij overlijden. Aan de bestaande toestand zijn drie grote nadelen verbonden die een oplossing vereisen.

In de eerste plaats is de hypothecaire documentatie onvolledig, aangezien het hypotheekrecht in geen enkele vorm van openbaarheid voorziet. De hypotheekbewaarder is dus niet in staat in alle gevallen de volledige keten van de opeenvolgende eigenaars samen te stellen. Zolang de erfgenamen geen daad verrichten die onderworpen is aan overschrijving of inschrijving, komt de onroerende overgang vanwege overlijden niet voor in de hypothecaire documentatie.

Ten tweede worden de onroerende overdrachten bij overlijden niet ter kennis gebracht van derden. Zonder openbaarheid kan er geen zekerheid bestaan bij onroerende transacties. Op dit ogenblik zijn derden die met de schijnbare erfgenaam handelen, niet beschermd tegen vorderingen tot teruggave die gedurende dertig jaar kunnen worden ingesteld door rechthebbenden die zich nadien kenbaar zouden maken. Men zou nochtans bescherming moeten bieden aan de derde die te goeder trouw contracteert met de schijnbare erfgenaam door het onder bepaalde voorwaarden mogelijk te maken dat de daden verricht door de schijnbare erfgenaam worden tegengeworpen aan derden.

Ten derde heeft de erfgenaam in geval van overdracht bij overlijden geen akte om zijn hoedanigheid te bevestigen en ook geen bewijs van zijn eigendom verkregen ten gevolge van het overlijden, aangezien er geen enkele officiële vaststelling bestaat.

Er moet dus een regeling tot stand komen voor de overschrijving van de overgangen bij overlijden. De overschrijving van de aangifte van nalatenschap lijkt niet te volstaan, want het gaat om een akte die door de erfgenaam zelf is opgesteld en die aan geen enkele juridische controle is onderworpen.

De overschrijving van een notariële akte is dus noodzakelijk om elke overgang of vestiging van onroerende zakelijke rechten bij overlijden vast te stellen.

Dit stelsel bestaat overigens in Frankrijk sinds het decreet van 14 oktober 1955. De juiste vorm en de precieze inhoud van deze notariële akte zal worden vastgesteld door de Koning. Op die manier kunnen de praktische problemen beter worden overwogen.

**Commentaire des articles****Article premier**

Cet article introduit un article *1bis* dans la loi hypothécaire qui prévoit la transcription d'une attestation notariée constatant la transmission ou la constitution par décès de droits réels immobiliers. Les délais et formes relatifs à cet acte seront déterminés par un arrêté royal.

L'article prévoit également que, jusqu'à l'exécution de cette formalité, il ne pourra être accompli d'autres mesures de publicité d'actes relatifs au bien en question et que les actes de disposition accomplis par l'héritier apparent seront opposables aux tiers de bonne foi à partir de ce moment.

**Article 2**

Cette disposition prévoit que les receveurs de l'enregistrement ne pourront accepter une déclaration de succession que si elle se réfère à l'attestation notariée, ce qui aura pour effet de rendre cette dernière incontournable.

Etienne CEREXHE.

\*  
\* \*

**PROPOSITION DE LOI****Article premier**

Dans la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 est inséré un article *1bis*, rédigé comme suit :

« *Article 1bis.* — Dans les délais et formes fixés par le Roi, toute transmission ou constitution par décès de droits réels immobiliers doit être constatée par une attestation notariée transcrite sur le registre visé à l'article 1<sup>er</sup>.

Jusque là, aucun acte de disposition accompli par l'héritier apparent ne pourra être opposé aux tiers et aucune transcription, inscription ou autre relation hypothécaire ne pourra être opérée. »

**Art. 2**

L'article 42 du Code des droits de succession est complété par un point X, rédigé comme suit :

**Toelichting bij de artikelen****Artikel 1**

Met dit artikel wordt in de hypotheekwet een artikel *1bis* ingevoegd dat voorziet in de overschrijving van een notariële akte waaruit de overdracht of de vestiging blijkt van onroerende zakelijke rechten bij overlijden. De termijnen en de vormvoorschriften voor deze akte worden vastgesteld bij koninklijk besluit.

Het artikel bepaalt eveneens dat er tot de uitvoering van deze formaliteit geen andere maatregelen van openbaarheid van akten met betrekking tot het desbetreffende goed kunnen worden genomen en dat de daden van beschikking verricht door de schijnbare erfgenaam vanaf dat ogenblik kunnen worden tegen- geworpen aan derden die te goeder trouw handelen.

**Artikel 2**

Hierin wordt bepaald dat de ontvangers van de registratie een aangifte van nalatenschap alleen kunnen aanvaarden indien erin wordt verwezen naar de notariële akte zodat het onmogelijk wordt aan deze laatste verplichting te ontkomen.

\*  
\* \*

**VOORSTEL VAN WET****Artikel 1**

In de hypotheekwet van 16 december 1851 wordt een artikel *1bis* ingevoegd, luidende :

« *Artikel 1bis.* — Binnen de termijnen en vormen vastgesteld door de Koning moet elke overdracht of vestiging bij overlijden van onroerende zakelijke rechten worden vastgesteld bij notariële akte overgeschreven in het in artikel 1 bedoelde register.

Tot dan toe kunnen daden van beschikking verricht door de schijnbare erfgenaam niet worden tegengeworpen aan derden en kan geen overschrijving of inschrijving worden verricht, noch enige andere hypothecaire vermelding worden aangebracht. »

**Art. 2**

Artikel 42 van het Wetboek der successierechten wordt aangevuld met een X, luidende :

« X. La déclaration indique la date de l'attestation notariée constatant la transmission ou la constitution du droit réel immobilier par décès, le nom et la résidence du notaire l'ayant reçue ou l'instance judiciaire ayant rendu la décision ».

« X. De aangifte vermeldt de datum van de notariële akte waaruit de overdracht of de vestiging van het onroerende zakelijk recht bij overlijden blijkt, de naam en de standplaats van de notaris voor wie de akte is verleden of het rechtscollege dat de beslissing heeft gewezen. »

Etienne CEREXHE.  
Hugo VANDENBERGHE.  
Ignace VAN BELLE.