

INHOUDSTAFEL

WOORD VOORAF	V
INHOUDSTAFEL	VII
HYPOTHECAIRE LENING EN KREDIET IN DE NOTARIELE PRAKTIJK	1
RUUD JANSEN & MATHIEU MUYLLE	
Hoofdstuk 1. Inleiding	1
Hoofdstuk 2. De gemeenrechtelijke beginselen	3
Afdeling 1. Lening versus kredietopening	3
§ 1. De gemeenrechtelijke lening uit het Burgerlijk Wetboek	3
A. Typologie	3
B. Totstandkoming	4
C. Doelgebondenheid	4
D. Interest	5
E. Terugbetaling	6
a. Ogenblik	6
b. Wijze	6
c. Vervroegde terugbetaling	7
F. Niet-nakoming	8
G. Rol van de notaris	8
§ 2. De kredietopening	8
A. Omschrijving en kenmerken	8
B. Rol van de notaris	11
§ 3. Kwalificatie	11
Afdeling 2. Hypotheek	13
§ 1. Een onroerend zakelijk recht	13
§ 2. Kenmerken van de hypotheek	16
§ 3. Typologie	18
§ 4. De hypotheek uit overeenkomst	18
§ 5. Openbaarmaking – hypothecaire publiciteit	20
§ 6. Gevolgen van de hypotheek	23
§ 7. Tenietgaan van de hypotheek	24
Hoofdstuk 3. De hypothecaire kredietakte	25
Afdeling 1. Formaliteiten voorafgaand aan de opmaak van een hypothecaire kredietakte	25
§ 1. Controle identiteit en titel	25
§ 2. Kadaster – Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie	28
§ 3. Hypothecaire formaliteiten – beslagberichten	29
§ 4. Bodem	30
§ 5. Stedenbouwkundige informatie	31
§ 6. Watertoets – erfgoed	33

§ 7. Voorkooprecht of voorkeurrecht	33
§ 8. Notificaties	34
§ 9. Antiwitwas	35
Afdeling 2. Vormgeving van de hypothecaire kredietakte	35
§ 1. Van bondige tot zeer uitgebreide aktes	35
A. Identiteit en waarmaking	35
B. Specialiteit	36
C. Woonstkeuze	38
D. Fiscale verklaringen	38
E. Ordebeding	39
F. Slotformulering	40
§ 2. Bepalingen ontleend aan de soort kredietovereenkomst	40
A. Soorten gereguleerd krediet	40
B. Het hypothecair krediet	41
a. Toepassingsgebied	41
b. Bijzondere regels voor het hypothecaire krediet in het WER	43
1. Het sluiten van de kredietovereenkomst	43
2. De terugbetaling van het krediet	46
3. Rentevoet	47
4. Kosten en vergoeding	49
5. Bijkomende waarborgen	49
6. De aangehechte contracten	50
7. De niet-naleving van de verbintenissen door de kredietnemer	51
8. Sancties	52
C. Wet Financiering KMO's	53
a. Toepassingsgebied	53
b. Bijzondere regels uit de Wet Financiering KMO's	54
Hoofdstuk 4. Conclusie	56
DE HYPOTHECAIRE VOLMACHT EN ZIJN UITVOERING	57
SAMUEL WYNANT & AXEL GROOTJANS	
Inleiding	57
Hoofdstuk 1. Begrippen	58
Afdeling 1. Hypotheek	58
Afdeling 2. Hypotheekbelofte	58
Afdeling 3. Volmacht tot hypotheekvestiging (kortweg: hypothecaire volmacht)	59
§ 1. Lastgeving en volmacht	59
§ 2. Hypothecaire volmacht	60
§ 3. Onherroepelijke hypothecaire volmacht	61
Afdeling 4. Uitvoering of omzetting van de hypothecaire volmacht	62
Hoofdstuk 2. Nut van de techniek – Voor- en nadelen	62
Afdeling 1. Voordelen	62
Afdeling 2. Nadelen	63

Hoofdstuk 3. Voorbereiding en redactie van de notariële akte van hypothecaire volmacht	64
Afdeling 1. Voorafgaande opzoeken	64
Afdeling 2. Basisinhoud van de akte	67
§ 1. Vermelding van de lastgever	67
§ 2. Aandachtspunt bij vennootschappen	67
§ 3. Tussenkomst van derden: overzicht	68
A. Mede-eigendom	68
B. Opstal- en erfpachtrechten	68
C. (Toekomstige) voornaamste gezinswoning	69
D. (Toekomstig) gemeenschappelijk goed	70
§ 4. Tussenkomst van derden: bedeningen	70
A. De regels van de kosteloze borgtocht en de derdenhypothek	70
B. Medeschuldenaar of mede-eigenaar	71
§ 5. Identiteit en bevoegdheden van de lasthebber	72
A. De schuldeiser zelf mag niet tot lasthebber worden aangesteld	72
B. De lasthebber is een medewerker van de kredietgever of een met hem verbonden of geassocieerde vennootschap	73
C. Opsomming van de bevoegdheden van de lasthebber	74
D. Vertegenwoordiging van de lasthebber	74
§ 6. Beschrijving van het onroerend goed	74
§ 7. Gewaarborgde verbintenissen	75
§ 8. Gewaarborgd bedrag	77
§ 9. Btw	77
§ 10. Tussenkomst van de kredietgever-schuldeiser	78
Afdeling 3. Vormvereisten	79
Afdeling 4. Wetgeving op het hypothecaire krediet	80
Afdeling 5. Bespreking van enkele gebruikelijke clausules	81
§ 1. Onherroepelijkheid	81
A. Principe van herroepelijkheid en uitzonderingen	81
B. Toepassing op de hypothecaire volmacht	82
§ 2. Opzegging	82
§ 3. Afwijking van artikel 1563 Ger.W.	83
§ 4. Verbod om te vervreemden met beperkt zakelijke rechten en om bepaalde persoonlijke rechten te bezwaren en te hypothekeren	83
A. Negative pledge	83
B. Schending van de verbintenis door de lastgever	84
C. Notariële aansprakelijkheid	85
§ 5. Uitbreiding tot andere onroerende goederen waarvan de lastgever eigenaar is of wordt	86
A. Uitbreidingsclausule, doelstelling en gevolgen	86
B. Rechtsgeldigheid van de clausule	87
C. Houding van de notaris	88
Afdeling 6. Registratierechten, erelonen en aktekosten	89
Hoofdstuk 4. Uitvoering van de hypothecaire volmacht	89
Afdeling 1. Uitvoering met of zonder rechtstreekse tussenkomst van de lastgever	89

Afdeling 2. Voorwaarden waaronder de lasthebber tot uitvoering kan overgaan	90
§ 1. Principe: uitvoering op eerste verzoek van de kredietgever, wanneer hij dit passend acht, zonder voorafgaande kennisgeving aan de lastgever	90
§ 2. Verbod van rechtsmisbruik	91
§ 3. Toepassingen	92
Afdeling 3. Voorbereiding van de akte	95
§ 1. Overzicht	95
§ 2. Timing	96
Afdeling 4. Basisinhoud van de akte	98
§ 1. Identiteit van de lastgever	98
§ 2. Identiteit en vertegenwoordiging van de lasthebber	98
§ 3. Identiteit van de kredietgever	99
§ 4. Beschrijving van het onroerend goed	99
§ 5. Aanhechting van of verwijzing naar de hypothecaire volmacht en de eventuele indeplaatsstelling	100
Afdeling 5. Mogelijke hinderpalen bij de uitvoering van een hypothecaire volmacht	101
§ 1. Het onroerend goed werd vervreemd, met een beperkt zakelijk recht bezwaard of bezwaard met een zakelijk zekerheidsrecht ten voordele van een andere schuldeiser	101
A. Uitgangspunten	101
B. Vreemding van het onroerend goed of zakelijk recht vóór de uitvoering van de hypothecaire volmacht	101
C. Beperkt zakelijke rechten	102
D. Hypotheekvestiging ten gunste van een andere schuldeiser	102
E. Kwade trouw	102
F. Controlehypotheek	103
§ 2. De eigendomstitel van de lastgever werd ontbonden of het goed is tenietgegaan of beschadigd	103
A. Ontbinding van de koop wegens niet-betaling van de prijs	103
B. Verlies of beschadiging van het onroerend goed	104
C. Algemeen probleem: een hypothecaire volmacht is onvoldoende om de regels van de zakelijke subrogatie te kunnen invoeren	104
§ 3. Het goed wordt als voornaamste gezinswoning gebruikt of maakt deel uit van het gemeenschappelijk vermogen	105
§ 4. Het goed is het voorwerp van een verklaring van onbeslagbaarheid	105
§ 5. Er rust een bewarend of uitvoerend beslag op het goed	107
A. Bewarend beslag	107
B. Uitvoerend beslag	107
C. Artikel 123 Hyp.W.	108
§ 6. Gerechtelijke reorganisatie van de lastgever	108
§ 7. Faillissement van de lastgever	109
A. Eerste beperking aan de tegenstelbaarheid: vestigingen en inschrijvingen van hypotheek vanaf de dag van het faillissementsvonnis	109

B. Tweede beperking aan de tegenstelbaarheid: hypotheekvestigingen tijdens de verdachte periode wegens voordien aangegane schulden	110
C. Derde beperking aan de tegenstelbaarheid: bepaalde hypothecaire inschrijvingen die dateren van na het tijdstip van staking van betaling	110
D. Vierde beperking aan de tegenstelbaarheid: faillissements-pauliana	110
§ 8. Collectieve schuldenregeling van de lastgever	110
§ 9. Wilsonbekwaamheid van de lastgever	111
§ 10. Overlijden van de lastgever	113
A. Artikel 2003 BW: principe en uitzonderingen	113
B. Minderjarige erfgenamen	114
C. Andere moeilijkheden	114
D. Afwezigheid	116
§ 11. Omvorming, ontbinding, fusie of splitsing van de lastgever	116
A. Omvorming naar een andere rechtsvorm	116
B. Ontbinding	117
C. Fusie of splitsing van de lastgever	117
D. Fusie of splitsing van de kredietgever	118
§ 12. Mag de notaris een hypotheekakte laten verlijden indien de hypotheek behept zal zijn met een niet-tegenstelbaarheid?	118
Hoofdstuk 5. De hypothecaire volmacht als waarborg voor de betaling van de verkoopprijs van een onroerend goed	119
Besluit: weinig zekerheid, veel vertrouwen	120

DE HYPOTHEEKRUIL OF PANDWISSEL 123
FREDERIC HELSEN

Hoofdstuk 1. Inleiding	123
Hoofdstuk 2. Privaatrechtelijke structuur	124
Afdeling 1. Overzicht	124
Afdeling 2. Kan men wisselen van bank?	124
Afdeling 3. Timing van koop, verkoop en krediet	126
Afdeling 4. Wat als betrokken goederen onder verschillende kantoren rechtszekerheid ressorteren?	127
Afdeling 5. Wat als de nieuwe hypotheek voor een ander bedrag ingeschreven moet worden?	127
Afdeling 6. Wat als de nieuwe hypotheek tegen verschillende goederen (op verschillende kantoren Rechtszekerheid) ingeschreven moet worden?	128
Afdeling 7. Controle door het kantoor Rechtszekerheid	128
Hoofdstuk 3. Fiscale gevolgen	129
Afdeling 1. Besparing registratierechten (1 %) en hypotheekrechten (0,3 %)	129
Afdeling 2. Wat met de (uitdovende) woonbonus?	130
Afdeling 3. Recht op geschriften	132

Hoofdstuk 4. Kosten en erelonen	132
Hoofdstuk 5. Levert een hypotheekruil altijd een besparing op?	132
Hoofdstuk 6. Conclusie	133
PAND OP DE HANDELSZAAK	135
DR. ELIEN DEWITTE	
Hoofdstuk 1. Begrip ‘handelszaak’	135
Hoofdstuk 2. Samenstelling handelszaak	138
Afdeling 1. Algemene beschouwingen	138
Afdeling 2. Essentiële vermogensbestanddelen	139
Afdeling 3. Facultatieve vermogensbestanddelen	143
Afdeling 4. Uitgesloten vermogensbestanddelen?	144
Hoofdstuk 3. Verpanding van de handelszaak	149
Afdeling 1. Wettelijk kader	149
Afdeling 2. Voorwerp van het pandrecht	149
Afdeling 3. Registerpand	151
§ 1. Inschrijving in een register op het hypotheekkantoor/het Nationale Pandregister	151
§ 2. Gegevens die in de inschrijving worden vermeld	152
§ 3. Duur van de inschrijving	153
Afdeling 4. Beschikkingsbevoegdheid pandgever	154
Afdeling 5. Realisatie van het pandrecht	159
§ 1. Beslag en uitwinning	159
§ 2. Rangconflicten	160
Afdeling 6. Pandrecht versus specialiteitsbeginsel	161
Hoofdstuk 4. Fiscaal aspect van de verpanding: registratierecht	163
Conclusie	164
AANDACHTSPUNTEN HYPOTHECAIRE PUBLICITEIT	165
MAARTEN DE CLERCQ	
Hoofdstuk 1. De reorganisatie van het hypotheekkantoor/de dienst Rechtszekerheid van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie	165
Hoofdstuk 2. Het hypothecaire getuigschrift	166
Afdeling 1. De aanvraag van het getuigschrift	166
Afdeling 2. Dertigjarige termijn van opzoeking	169
Afdeling 3. De vereniging van mede-eigenaars	169
Hoofdstuk 3. Vorderen van de hypothecaire inschrijving	172
Afdeling 1. Wie vordert de hypothecaire inschrijving?	172
Afdeling 2. Termijn tot het vorderen van de inschrijving	173
§ 1. Onrechtstreeks door de wet	173
§ 2. Op conventionele wijze	174
§ 3. Door de rechtspraak	175
Afdeling 3. Vorm van de akte die ter inschrijving wordt aangeboden	175

Afdeling 4. Hoedanigheid van de hypotheeksteller	178
§ 1. Bekwaamheid van de hypotheeksteller	178
§ 2. De hypotheeksteller is nog geen eigenaar/heeft nog geen overgeschreven titel	178
§ 3. De hypotheeksteller is geen eigenaar meer (maar de titel is nog niet overgeschreven)	179
§ 4. De rechten van de hypotheeksteller zijn onder voorwaarde	179
§ 5. De rechten van de hypotheeksteller zijn in onverdeeldheid	180
§ 6. De hypotheeksteller is vruchtgebruiker, opstalhouder, erfpachter	180
§ 7. Verval van de rechten van de hypotheeksteller	181
Afdeling 5. Wijze van inschrijving	182
§ 1. Borderellen – inhoud en verhouding tot de akte	182
§ 2. Woonstkeuze	184

DE VESTIGING VAN ZAKELIJKE ZEKERHEDEN EN DE HEFFING VAN HET REGISTRATIERECHT EN/OF DE REGISTRATIEBELASTING

ANNICK GHYSENS

Hoofdstuk 1. Inleiding	185
Hoofdstuk 2. Fiscale lokalisatie van akten houdende hypotheekvestiging op onroerend goed	185
Hoofdstuk 3. Het Vlaams recht op hypotheekvestiging – overzicht	187
Hoofdstuk 4. Tariieven van het Vlaams recht op hypotheekvestiging	187
Hoofdstuk 5. Belastbare grondslag van het Vlaams recht op hypotheekvestiging	188
Hoofdstuk 6. Vrijstellingen	188
Hoofdstuk 7. Cumulatieve en niet-cumulatieve zekerheden	190
Hoofdstuk 8. Bespreking van de verschillende gevallen van niet-cumulatieve zekerheden	191
Afdeling 1. Eén akte houdende hypotheekvestiging op meer dan één onroerend goed fiscaal gelokaliseerd in het Vlaams Gewest	191
Afdeling 2. Eén akte houdende hypotheekvestiging op één of meer onroerende goederen fiscaal gelokaliseerd in het Vlaams Gewest en vestiging van een federaal te belasten zekerheid	192
Afdeling 3. Twee akten houdende hypotheekvestiging op onroerende goederen, beide fiscaal gelokaliseerd in het Vlaams Gewest	192
Afdeling 4. Twee akten houdende hypotheekvestiging op onroerende goederen, de eerste fiscaal gelokaliseerd in een ander gewest, de tweede fiscaal gelokaliseerd in het Vlaams Gewest	193
Afdeling 5. Een akte houdende vestiging van een federaal belaste zekerheid, gevolgd door een andere akte houdende hypotheekvestiging op één of meer onroerende goederen fiscaal gelokaliseerd in het Vlaams Gewest	193
Hoofdstuk 9. Besluit	194