



Zekerheden & Het vervolgingsrecht van de schuldeisers :

Wat is het nut ervan voor de bouwsector in België ?

Conferentie ADEB-VBA van 16 mei 2019

Pierre-François Van den Driesche
&
Didier Raes

Advocaten aan de Balie van Brussel



pfvdd@oaklaw.eu

dr@oaklaw.eu

Vorstlaan n°68/7, 1170 Brussel

OVERZICHT PRESENTATIE

1^{ste} Deel : Het vervolgingsrecht van de schuldeisers

- 1.1. Algemene Beschouwingen
- 1.2. Algemene Principes
 - a) Principe van de uniforme onderwerping van de goederen van de debiteur
 - b) Principe van gedwongen tenuitvoerlegging ten aanzien van de goederen van de debiteur
 - c) Principe van de gelijkheid van schuldeisers
- 1.3. Beslagprocedures als middel van gedwongen tenuitvoerlegging
- 1.4. Buitengerechtelijke invorderingsprocedure voor niet-betwiste schuldvorderingen
- 1.5. REGSOL : elektronische aangifte van schuldvordering in het kader van een faillissement

2^{de} Deel : Zekerheden

- 2.1. Definitie, doelstellingen en onderscheid (zakelijke / persoonlijke zekerheden)
- 2.2. Overzicht van de voornaamste zakelijke zekerheden
 - a) Hypotheek
 - b) Enkele interessante voorrechten voor de bouwsector
 - c) Hervorming van 11 juli 2013 : Pandrecht, Clause Eigendomsvoorbehoud en Retentierecht
- 2.3. Overzicht van de regels betreffende rangconflicten

3^{de} Deel : Praktische beschouwingen

- 3.1. Nieuwe procedure voor het bekomen van bancaire informatie van een schuldenaar (Ger. W., art. 1447/1)
- 3.2. Wet Breyne van 9 juli 1971
- 3.3. Officieus verzet bij een derde die over gelden beschikt die toekomen aan de schuldenaar Opposition officieuse auprès d'un tiers qui détient des sommes revenant au débiteur
- 3.4. Problematiek van de immobilisatie van bouw materiaal
- 3.5. Voorbeeld van een verdeling onder schuldeisers (rangconflicten)

1.1. ALGEMENE BESCHOUWINGEN

Wat is het vervolgingsrecht van een schuldeiser ?

Het actieterrein waarover elke schuldeiser beschikt teneinde zijn schuld lastens een schuldenaar in te vorderen
→ Uitvoeringsrecht van de schuldeiser

Inwerkingtreding van dit recht : Welke middelen zijn er ter onze beschikking ?

- Regels afkomstig uit het **Verbintenissenrecht** (bijv. : pauliaanse vordering ; zijdelingse vordering ; borgstelling; ...)
- Regels afkomstig uit het **Beslagrecht** (bijv. : bewarend beslag; uitvoerend beslag onder derden ; uitvoerend beslag op onroerend goed, ...)

1.2. ALGEMENE PRINCIPES

- Principe van de uniforme onderwerping van de goederen van de debiteur
- Principe van de gedwongen tenuitvoerlegging ten aanzien van de goederen van de debiteur
- Principe van gelijkheid van de schuldeisers

A) PRINCIPE VAN DE UNIFORME ONDERWERPING VAN DE GOEDEREN VAN DE DEBITEUR

Principe :

Art. 7 Hyp. W. : «*leder die **persoonlijk** verbonden is, is gehouden zijn **verbintenissen** na te komen, onder verband van **al zijn goederen**, hetzij roerende, hetzij onroerende, **zo tegenwoordige als toekomstige**».*

Nuances :

- Alle schulden vallen eronder
- Alle schuldeisers genieten ervan behalve toepassing van artikel 1563 Ger. W. (onteigening van een gebouw niet belast met een hypotheek)
- Geldt enkel ten aanzien van debiteurs die persoonlijk verbonden zijn

Uitzonderingen :

Goederen **niet vatbaar voor beslag** :

- **Van nature** (bijv. : grafoornamenten, registers, ...)
- **Krachtens de wet** (artikelen 1408 en 1409 Ger. W.)
- **Toebehorend aan publiekrechtelijke rechtspersonen** (artikel 1412*bis* Ger. W.)

B) PRINCIPE VAN DE GEDWONGEN TENUITVOERLEGGING TEN AANZIEN VAN DE GOEDEREN VAN DE DEBITEUR

Principe :

Art. 8 Hyp. W. : « *De goederen van de schuldenaar strekken tot gemeenschappelijke waarborg voor zijn schuldeisers, en de prijs ervan wordt onder hen naar evenredigheid van hun vordering verdeeld, tenzij er tussen de schuldeisers wettige redenen van voorrang bestaan* ».

Verduidelijking :

- Gemeenschappelijke waarborg in de generieke betekenis van **garantie** : Beslag en collectieve Procedures (faillissement ; collectieve schuldenregeling)
- **Niet van openbare orde** → contractuele afwijking is mogelijk

C) PRINCIPE VAN GELIJKHEID VAN DE SCHULDEISERS - 1/3

Principe :

Art. 8 Hyp. W. : « *De goederen van de schuldenaar strekken tot gemeenschappelijke waarborg voor zijn schuldeisers, en de prijs ervan wordt onder hen naar evenredigheid van hun vordering verdeeld, tenzij er tussen de schuldeisers wettige redenen van voorrang bestaan* ».

Toepassing :

1^{ste} voorwaarde : **Onvoldoende activa** van de debiteur
+
2^{de} voorwaarde : **Minimum 2 schuldeisers met tegenstrijdige aanspraken** op één of meer goederen van de debiteur
=
Situatie van Samenloop

Verduidelijking :

1. Verdeling naar evenredigheid :

Situatie van samenloop → Beslag door meerdere schuldeisers → te verdelen goed → pons pons gewijze verdeling

Voorbeeld :

- C1 = 300 ; C2 = 250 ; C3 = 50 → Totaal van de vorderingen = 600
- D betaalt niet → beslag → te verdelen goed = 300
- Pons pons gewijze verdeling tussen C1, C2, en C3 → $300/600 = \frac{1}{2}$ → C1 krijgt 150 ; C2 krijgt 125 ; C3 krijgt 25

1^{ste} Deel : Vervolgingsrecht van de schuldeisers – 1.2. Algemene Principes

C) PRINCIPE VAN GELIJKHEID VAN SCHULDEISERS - 2/3

2. Samenloop beperkt / volledig :

- **Beperkte samenloop** : in geval van beslag → situatie van samenloop enkel van toepassing op de koopsom van de in beslaggenomen goederen en enkel tussen de schuldeisers die aan het beslag hebben deelgenomen.
- **Volledige samenloop** : in geval van faillissement of collectieve schuldenregeling → situatie van samenloop van toepassing op alle goederen van de debiteur en potentieel op alle schuldeisers

3. Kristallisatie van de rechten van de schuldeisers :

In geval van samenloop, wordt er een « **foto** » gemaakt van het patrimonium van de debiteur en van de rechten van de schuldeisers op een moment T.

3 gevolgen :

- Opschorting van de rechtsmiddelen (artikelen 25 en 26 Faill. Wet)
- De gemaakte kosten voor de verkoop van de goederen van de debiteur worden bij voorrang ingehouden op de koopsom

Bijv. : C1 legt beslag → Koopsom = 200 → C1 heeft 20 aan kosten betaald voor de verkoop van inbeslaggenomen goed

→ Teruggave van 20 aan C1 → Beschikbare som van 180 pons pons gewijs te verdelen onder C1, C2, C3, ...

- Intresten houden op te lopen vanaf datum van ontstaan van samenloop (art. 1188 B.W.; artikelen 22 en 23 Faill.

C) PRINCIPE VAN GELIJKHEID VAN SCHULDEISERS - 3/3

Uitzondering :

De schuldeiser die over een wettige reden van voorrang beschikt, zal ontsnappen aan de situatie van samenloop tussen de chirografaire schuldeisers

- Welke wettige redenen van voorrang : De Voorrechten (met inbegrip van pand) & de Hypotheken
- 4 categorieën van Voorrechten :
 - ✓ Voorrechten op alle roerende en onroerende goederen van de debiteur (bijv. : gerechtskosten – art. 17 Hyp. W.)
 - ✓ Algemene Voorrechten op roerende goederen (art. 19 Hyp. W.)
 - ✓ Bijzondere Voorrechten op roerende goederen (art. 22 en 23 Hyp. W.)
 - ✓ Voorrechten op onroerende goederen + hypotheken (art. 27 Hyp. W.)
- De bevoorrechte schuldeiser kan van zijn wettige reden van voorrang afzien (Cass., 20 oktober 2005)

1.3. BESLAGPROCEDURES ALS MIDDEL VAN GEDWONGEN TENUITVOERLEGGING

- Een inbeslagname bestaat uit het leggen van beslag op een of meer goederen, roerend of onroerend, van een schuldenaar om deze te verkopen en zijn of haar schuldeisers terug te betalen met de opbrengst van de verkoop.
- Een inbeslagname vereist altijd **de tussenkomst van een derde partij** (notaris, rechter, gerechtsdeurwaarder).
- Om een inbeslagname te kunnen uitvoeren, moet de vordering **zeker, opeisbaar en vaststaand zijn** of op zijn minst vatbaar voor een voorlopige raming + de situatie vereist **spoedeisendheid**
- Twee grote categorieën van beslag :
 - ✓ 1. **Bewarend Beslag**
 - ✓ 2. **Uitvoerend Beslag** → 3 grote sub-categorieën :
 - Uitvoerend Beslag op Roerende goederen (art. 1499 tot 1528 Ger.W.)
 - Uitvoerend Beslag onder Derden (art. 1539 tot 1544 Ger.W.)
 - Uitvoerend Beslag op Onroerende goederen (art. 1560 tot 1626 Ger.W.)

1.4. BUITENGERECHTELIJKE PROCEDURE VAN INVORDERING VAN NIET-BETWISTE SCHULDVORDERINGEN

- Artikelen 1394/20 e.v. Ger. W. (inwerkingtreding sinds 2 juli 2016)
- Meerdere voorwaarden :
 - ✓ Schuldvordering B2B, zeker, opeisbaar, vaststaand en van contractuele aard
 - ✓ Niet-betwiste Factuur(en)

(Bedrag van de schuldvordering → van geen belang)
- Uitzonderingen :
 - ✓ Schuldvordering B2C
 - ✓ Schuldvordering omtrent de publieke autoriteiten
 - ✓ Schuldvordering betreffende een faillissement, een gerechtelijke reorganisatie, ...
- Stappenplan van de procedure :
 1. Overmaking van pertinente documenten aan zijn advocaat
 2. de advocaat mandateert een gerechtsdeurwaarder → versturen van een bevel tot betalen
 3. Termijn van 1 maand voor de debiteur :
 - Hetzij betaling → 😊
 - Hetzij betwisting → terug naar beginpunt en procedure voor de rechtbank noodzakelijk
 - **Bij gebrek aan reactie vanwege de debiteur → Proces-verbaal van niet-betwisting opgemaakt door de gerechtsdeurwaarder**

→ P.V. = UITVOERBARE TITEL

1.5. REGSOL : ELECTRONISCHE AANGIFTE VAN SCHULDVORDERING IN HET KADER VAN EEN FAILLISSEMENT



- Hervorming ter modernisering van het Insolventierecht → Toevoeging van Boek XX in het W.E.R. (Wet van 11 augustus 2017, e.v. op 1 mei 2018)
- In het oogpunt van een modernisering van de materie → Invoering van een **Centraal Register van de Solvabiliteit (RegSol)** (Wet van 16 december 2016 + KB van 27 maart 2017)
- Vanaf 1 april 2017 → Beheer van alle faillissementsdossiers via RegSol
- Gevolg → Aangifte van schuldvordering via RegSol (kostprijs 6 €)

2^{DE} DEEL : ZEKERHEDEN

2.1. DEFINITIES, DOELSTELLINGEN EN ONDERSCHIED (ZAKELIJKE/PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN) 1/2

Definities :

« Geheel van waarborgen die een schuldeiser kan bekomen in hoofde van een contract of van de wet teneinde zich te beschermen tegen een eventuele insolventie van een debiteur ».

3 grote doelstellingen :

1. Schuldeisers geruststellen en het bekomen van kredieten makkelijker maken
2. Een rangorde opstellen waarbij de schuldeisers zullen betaald worden
3. De economische ontwikkeling ondersteunen

2.1. DEFINITIES, DOELSTELLINGEN EN ONDERSCHIED (ZAKELIJKE/PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN) 2/2

Onderscheid zakelijke/ persoonlijke zekerheden :

Zakelijke zekerheden	Persoonlijke zekerheden
<p><u>Definitie :</u> Zekerheid waarmee een of meer goederen van het patrimonium van een debiteur worden belast ter voldoening van een schuldeiser.</p>	<p><u>Definitie :</u> Zekerheid waarmee een tweede debiteur aan de hoofdschuldenaar wordt toegevoegd, zodat de schuldeiser zich tegen die tweede schuldenaar kan keren om de betaling van zijn schuld te verkrijgen in geval van wanbetaling van de hoofdschuldenaar.</p>
<p><u>Gevolgen :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- De houder gaat ontsnappen aan de situatie van samenloop tussen chirographaire schuldeisers- De koopsom van de goederen belast met de zekerheid zal bij voorrang toekomen aan de houder van een dergelijke zekerheid.	<p><u>Gevolgen :</u> De houder van een dergelijke zekerheid kan een tweede persoon verplichten om zijn schuldvordering te betalen.</p>
<p><u>Types :</u> Hypotheken en Voorrechten met inbegrip van Pand</p>	<p><u>Types :</u> Rechtstreekse vordering ; Borgstelling ; Ondeelbaarheid ; Solidariteit ; Delcredere clause, ...</p>

2.2. OVERZICHT VAN DE VOORNAAMSTE ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

A) DE HYPOTHEKEN

DEFINITIE : « *Hypotheek is een zakelijk recht op onroerende goederen, die verbonden zijn ter voldoening van een verbintenis. Zij is uit haar aard ondeelbaar en blijft voor het geheel bestaan op al de verbonden onroerende goederen, op elk van die goederen en op ieder gedeelte ervan. Zij volgt die goederen, in welke handen zij ook overgaan* ». (art. 41 Hyp. W.)

- **Twee principes :** Specialiteit en Publiciteit
- **Welke goederen ?** (art. 45 al. 1^{ste}, 1° en 2° Hyp.W.)
 - ✓ Onroerende goederen die in de handel zijn
 - ✓ Eigendomsrechten
 - ✓ **Art. 45bis Hyp.W. :** Hypotheek kan gevestigd worden op **gebouwen waarvan de oprichting begonnen of zelfs nog maar ontworpen is**
- **Opmerking** (art. 45, al. 2 Hyp.W.) : De verkregen hypotheek strekt zich uit tot **het toebehoren dat als onroerend goed beschouwd wordt**

B) ENKELE INTERESSANTE VOORRECHTEN VOOR DE BOUWSECTOR 1/3

Definitie : « Voorrecht is een recht dat uit hoofde van de bijzondere aard der schuldvordering aan een schuldeiser toekomt en hem voorrang verleent boven de andere schuldeisers, zelfs de hypothecaire » (art. 12 Hyp.W.).

- **Ter herinnering :** 4 grote categorieën van hypotheken
 - Voorrechten op roerende en onroerende goederen
 - Algemene Voorrechten op roerende goederen
 - Bijzondere voorrechten op roerende goederen
 - Bijzondere voorrechten op onroerende goederen (+ hypotheken)

B) ENKELE INTERESSANTE VOORRECHTEN VOOR DE BOUWSECTOR 2/3

- **Welke voorrechten zijn bijzonder interessant voor de bouwsector ?**

I. Het voorrecht van de **gerechtskosten** (art. 17 Hyp. W.) :

« De gerechtskosten zijn bevoorrecht op de roerende en de onroerende goederen, ten aanzien van alle schuldeisers in wier belang zij zijn gemaakt ».

II. Het voorrecht van de **Onderaannemer** (art. 20, 12° Hyp. W.) :

« De schuldvorderingen, op bepaalde roerende goederen bevoorrecht, zijn: ...

12° Gedurende vijf jaar vanaf de datum van de factuur, de schuldvordering die de metselaars, timmerlieden, arbeiders, vaklui en onderaannemers gebezigd bij het oprichten van een gebouw of voor andere werken die bij aanneming zijn uitgevoerd **tegenover hun medecontractant-aannemer hebben wegens werken die zij hebben uitgevoerd of laten uitvoeren, op de schuldvordering die deze medecontractant-aannemer wegens dezelfde aanneming heeft tegenover de bouwheer.** De onderaannemer wordt als aannemer en de aannemer als bouwheer beschouwd ten opzichte van de eigen onderaannemers van de eerstgenoemde.

De rechtstreekse vordering kan niet meer worden ingesteld na het ontstaan van de samenloop ».

B) ENKELE INTERESSANTE VOORRECHTEN VOOR DE BOUWSECTOR 3/3

III. Het voorrecht van de **aannemer** (art. 27, 5° Hyp.W.) :

« De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn: ...

5° De aannemers, architecten, metselaars en andere werklieden, die gebezigd worden voor het ontginnen van land of het droogleggen van moerassen, voor het bouwen, herbouwen of herstellen van gebouwen, kanalen of welke andere werken ook, mits echter door een deskundige, op verzoekschrift benoemd door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van het rechtsgebied waarbinnen de goederen gelegen zijn, vooraf een proces-verbaal is opgemaakt, de ingeschreven schuldeisers behoorlijk opgeroepen zijnde, ten einde de gesteldheid van de plaats te bepalen, met betrekking tot de werken die de eigenaar verklaart te willen uitvoeren, en mits de werken, ten laatste binnen zes maanden na hun voltooiing, door een eveneens op verzoekschrift benoemde deskundige zijn in ontvangst genomen. Het bedrag van het voorrecht mag echter de waarde die door het tweede proces-verbaal is vastgesteld, niet overschrijden, en blijft beperkt tot de meerwaarde die ten tijde van de vervreemding van het onroerend goed bestaat en uit de daaraan verrichte werken voortkomt ».

IV. Het voorrecht van de **verkoper van onroerende goederen** (art. 27, 1° Hyp. W.) :

« De schuldeisers, op onroerende goederen bevoorrecht, zijn: ...

1° De verkoper, op het verkochte onroerend goed, voor de betaling van de prijs »

C) DE HERVORMING VAN 11 JULI 2013 : PAND, CLAUSULE VAN EIGENDOMSVOORBEHOUD EN RETENTIERECHT 1/3

I. **Inleiding** : Wet van 11 juli 2013, in werking getreden op 1 januari 2018

II. Het Pandrecht :

Definitie :

Art. 1: « *Het pandrecht verleent aan de pandhouder het recht om bij voorrang boven de andere schuldeisers te worden betaald uit de bezwaarde goederen* ».

Voornaamste nieuwe regels :

- Pandrecht is een **voorrecht**
- Pandrecht vereist **niet langer de fysieke buitenbezitstelling** van het goed waarop het pand gevestigd
- **De goederen** waarop een pand kan gevestigd worden
- Regels inzake **bewijs**
- **Tegenstelbaarheid** : het Pandregister (<https://finances.belgium.be/nl/E-services/pandregister>)

Gehanteerde tarieven retributierecht bij de uitgevoerde handelingen in het pandregister (art. 14, KB 14.09.2017, in werking getreden op 1 januari 2018)

Gewaarborgd bedrag	Registratie / Vernieuwing	Wijziging	Gedeeltelijke of volledige Doorhaling	Raadpleging	Rangafstand, overdracht van pand of eigendomsvoorbehoud
Meer of = 10.000 €	20 €	12 €	8 €	5 € (gratis indien het uw eigen registratie betreft)	10 €
Tussen 10.000 € en 25.000 €	50 €	30 €	20 €	5 € (gratis indien het uw eigen registratie betreft)	10 €
Tussen 25.000,01 € en 200.000 €	100 €	60 €	40 €	5 € (gratis indien het uw eigen registratie betreft)	10 €
Tussen 200.000,01 € en 500.000 €	200 €	120 €	80 €	5 € (gratis indien het uw eigen registratie betreft)	10 €
Meer dan 500.000 €	500 €	300 €	200 €	5 € (gratis indien het uw eigen registratie betreft)	10 €

C) DE HERVORMING VAN 11 JULI 2013 : PAND, CLAUSULE VAN EIGENDOMSVOORBEHOUD EN RETENTIERECHT

2/3

III. Clausule van eigendomsvoorbehoud (art. 69 tot 72)

Definitie :

« een beding waarbij de schuldeiser de eigendomsoverdracht opschort tot de volledige betaling van de koopprijs »

Nieuw Regime :

- Volwaardige zakelijke zekerheid
- Toepasbaar op alle soorten contracten (! Opgelet bij Consumenten)
- Tegenwerpeijk in alle gevallen van insolventie
- Registratie in het pandregister is mogelijk, doch niet verplicht

IV. Retentierecht (art. 73 tot 76)

Definitie :

« Het retentierecht verleent aan de schuldeiser het recht om de teruggave van een goed dat hem door zijn schuldenaar werd overhandigd of bestemd is voor zijn schuldenaar, op te schorten zolang zijn schuldvordering die verband houdt met dat goed niet is voldaan. » (art. 73)

Nieuw Regime :

- Volwaardige zakelijke zekerheid
- Tegenwerpelijk aan andere schuldeisers van de schuldenaar en aan derden die een recht op het goed hebben verkregen nadat de schuldeiser de feitelijke macht over het goed heeft verworven (art. 75, al.1)
- Eveneens tegenwerpelijk aan op voorwderden met een ouder recht, op voorwaarde dat de schuldeiser bij de inontvangstneming van het goed mocht aannemen dat de schuldenaar bevoegd was om dit goed aan een retentierecht te onderwerpen (art. 75, al. 2)
- Preferentieel recht is equivalent aan dat van de Pandhouder(art. 76)

V. Praktische tips

2.3. OVERZICHT VAN DE REGELS INZAKE RANGCONFLICTEN 1/2

Voorafgaandelijk dient men zich af te vragen :

1. Heb ik een **wettige reden van voorrang** ? Zo ja, door **welke wettelijke bepaling** is deze voorzien?
2. Welk is de **gewaarborgde schuldvordering** ?
3. **Aan wie** komt de wettige reden van voorrang toe ?
4. **Op welke goederen** slaat mijn zekerheid en welke goederen zijn getroffen door de wettige reden van voorrang?
5. Quid met een **Voorrecht** -> **Algemeen of Bijzonder** ? **Op roerende, onroerende goederen of beide** ?

2.3. OVERZICHT VAN DE REGELS OMTRENT RANGCONFLICTEN 2/2

Voornaamste regels inzake rangconflicten :

- Conflict tussen **hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers** (art. 12 Hyp. W.) → de voorrechten primeren op de hypotheek
- Conflict tussen **bevoorrechte schuldeisers** (art. 13 Hyp. W.) → de voorrang zal afhankelijk zijn van **de aard** van het voorrecht
 - Voorrecht van de gerechtskosten en voorrecht van de verzekeraar hebben in ieder geval voorrang;
 - Bijzondere Voorrechten op Roerende Goederen (BVRG) hebben voorrang op de Algemene Voorrechten op Roerende Goederen (AVRG)
 - Bij conflict tussen meerdere BVRG → zie art. 22 e.v. Hyp. W.
 - Bij conflict tussen meerdere AVRG → zie art. 19 Hyp. W.
- Conflict tussen **hypothecaire schuldeisers** (art. 81 Hyp. W. → de **anterioriteitsregel** (voorrang aan de eerst ingeschreven hypotheek)
- Conflict tussen **pandhoudende schuldeisers** (art 57 B.W) → (art. 57 B.W. Titel XVII) → de **anterioriteitsregel** (voorrang aan de schuldeiser wiens pandrecht het eerste werd geregistreerd in geval van pandrecht zonder buitenbezitstelling OF voorrang aan de schuldeiser die als eerste het verpande goed in zijn bezit heeft gekregen in geval van pandrecht met buitenbezitstelling)
- Conflict tussen **AVRG van dezelfde rang** (art. 14 Hyp.W) → pons pons gewijze verdeling
- Conflict tussen **BVRG van dezelfde rang** (art. 14 Hyp.W.) → pons pons gewijze verdeling
- Conflict tussen **chirografaire schuldeisers** (art. 8 Hyp.W.) → pons pons gewijze verdeling

3^{de} DEEL : PRAKTISCHE OVERWEGINGEN

3.1. NIEUWE PROCEDURE VOOR HET BEKOMEN VAN BANCAIRE INFORMATIE VAN EEN DEBITEUR (ART. 1447/1 GER.W.)

- Procedure Europees Bevel tot conservatoir beslag op bankrekeningen (Eur. Verord. 665/2014) :
 - Voorwaarden :
 - 1. schuldvordering in burgerlijke- en handelszaken
 - 2. grensoverschrijdend element
 - Vereisten → **bekomen van de bancaire informatie van de debiteur**
 - **Ofwel beschikt de schuldeiser over deze informatie → overmaking aan de beslagrechter**
 - **Ofwel beschikt de schuldeiser niet over deze informatie → aanvragen via de beslagrechter + de bevoegde nationale autoriteit om bancaire informatie te bekomen**
 - Indien bekomen informatie OK → aanzegging van de verkregen informatie aan de debiteur na het verstrijken van een termijn van 30 dagen
- Verkrijging van bancaire informatie van de debiteur geldt **eveneens voor procedures uitsluitend in België** (art. 1447/1 C.jud.)
- **!!! Procedure nog niet in werking** (in afwachting van goedkeuring van 2 Koninklijke Besluiten)

3.2. WET BREYNE VAN 9 JULI 1971 1/2

- **Doelstelling van de Wet** : Kandidaat-kopers / bouwers beschermen tegen **onrechtmatige clausules** die mogelijks aanwezig zijn in de onder de wet vallende bouwcontracten EN tegen het **insolvabiliteitsrisico** van de medecontractant (aannemer-verkoper-promotor)
- **Toepassingsgebied : 3 cumulatieve voorwaarden**
 - 1 / Contract waarvan het doel de eigendomsoverdracht is van **een te bouwen of in aanbouw zijnde woning** (ook voor grote verbouwings/uitbreidingswerken onder bepaalde voorwaarden)
 - 2 / Gebouw **hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting of gemengd gebruik**
 - 3 / Verplichting van de koper om **een of meerdere stortingen te doen vóór de voltooiing van de werken**
- **Valt niet onder toepassingsgebied** :
 - 1/ Overeenkomsten aangaan door **regionale huisvestings- en landmaatschappijen + door gemeenten en intercommunale verenigingen**
 - 2/ **Professionele Koper / Bouwheer** (gebruikelijke activiteit om gebouwen te bouwen of te laten bouwen om ze later tegen betaling te verkopen)

3.2. WET BREYNE VAN 9 JULI 1971 2/2

- **Welke mechanismen voorziet de wet tegen de insolvabiliteit van de verkoper ?**

1 / Voorafgaande goedkeuring van de verkoper of betaling van een waarborg gelijk aan het bedrag van de te realiseren werken

2 / Op het moment van de aankoop wordt de eigendom onmiddellijk overgedragen aan de koper of de verkoper doet afstand van het recht van natrekking

3 / Tijdens de werken vindt de eigendomsoverdracht van de constructies plaats als en wanneer de materialen zijn verwerkt

4 / Naarmate de bouw vordert, wordt het saldo van de verkoopprijs vrijgegeven op basis van een attest van voltooiing van de uitgevoerde werken opgesteld door een architect

3.3. OFFICIEUS VERZET BIJ EEN DERDE OMTRENT DE SOMMEN DIE TOEKOMEN AAN DE DEBITEUR

- **Context** : De schuldeiser weet dat bedragen die toekomen aan zijn debiteur in het bezit zijn van een derde partij (bank of notaris)

In dit geval, is het vaak aangewezen voor deze schuldeiser om zijn officieus verzet aan de derde in kwestie ter kennis te brengen.

- **Inhoud** : Zijn status van schuldeiser en het bedrag van zijn schuldvordering kenbaar maken; de titel beschrijven die wordt aangewend en vermelding van een eventuele zekerheid of voorrecht; de derde sommen de uitbetaling van de aan de debiteur verschuldigde bedragen uit te stellen teneinde de schuldeiser de tijd te geven om beslag te leggen.
- !!! Het officieus verzet heeft **geen juridische waarde** → de derde is niet verplicht om zich eraan te onderwerpen.

Maar de rechtspraak is van oordeel dat de derde aan wie het officieus verzet ter kennis wordt gebracht :

1. De schuldeiser dient te waarschuwen dat het verzet dient te gebeuren conform de vormvereisten voorzien door het Gerechtelijk Wetboek ;
2. De debiteur op de hoogte dient te stellen van het bestaan van een verzet en hem om zijn instructies vragen.

- **Nut** : Krijg meer informatie over het bestaan en het bedrag van de activa EN tijd winnen = eerste hulp instrument

3.4. PROBLEMATIEK VAN DE IMMOBILISATIE VAN BOUWMATERIALEN

- **Problematiek bij aanvang** : Immobilisatie van bouwmaterialen op de werf en gebrek aan controle op hun gebruik

Veelvoud aan tussenpersonen + vertraging bij de uitvoering van de werken : ↗ risico van immobilisatie en gebruik door een derde

- **Rechtsgevolg ?** → opeising van het eigendomsrecht op de materialen door de bouwheer of een onderaannemer

Welke regels zijn van toepassing ?

1. B.W. art. 2279 : « *Met betrekking tot roerende goederen, geldt het bezit als titel* »
(*goeder trouw wordt vermoed*)

2. B.W. 546, 551 en v. : **Recht van natrekking**

- **Hoe dit risico beperken ?**

1. Informatieclausule over de eigendomsrechten van de betrokken aannemer

(verduidelijken dat het gebruik en bezit van de materialen zonder akkoord van deze laatste impliceert van rechtswege de **kwader trouw** in hoofde van de onderaannemer en/of van de bouwheer) **+**

2. Clausule van eigendomsvoorbehoud (! Te registreren in het Pandregister)

3.5. VOORBEELD VAN VERDELING TUSSEN SCHULDEISERS (RANGCONFLICT)

1/5

- **Hoe op te lossen :**

1. Bepaal of er sprake is van samenloop (passiva hoger dan activa en meerdere schuldeisers). Als er een samenloop is, gaan we verder.
2. Onderzoek wie de betrokken schuldeisers zijn en wat hun kenmerken zijn (wie? Welk bedrag ? Beschikken ze over een zekerheid? Beschikken ze over een voorrecht? Zo ja, wat is de basis en hun rang?
3. Bepaal of meerdere schuldeisers in conflict zijn over hetzelfde goed en voor dezelfde basis?
4. Bepaal de toepasselijke rangconflictrefels.
5. Stel een rangorde op van de schuldeisers.
6. Verdeel het geld teruggevorderd van de debiteur.

3.5. VOORBEELD VAN VERDELING TUSSEN SCHULDEISERS (RANGCONFLICT) 2/5

- **Casus :**

De **BVBA MAXI-CONSTRUCT (MC)** is een bedrijf actief in de bouwsector in België.

MC heeft op 15 januari 2015 met **de Heer DUPONT** een handelshuurovereenkomst afgesloten voor een periode van 9 jaar. De huurprijs bedraagt 15.000 EUR. In het gehuurde gebouw in Waterloo stockeert MC zijn bouwmaterialen en machines. Ze heeft er ook haar kantoren ondergebracht.

In januari 2017 wenst MC zich op middellange termijn te vestigen in Vlaanderen. In het kader van dit project koopt MC een bouwgrond gelegen in Gent van **de Heer DUBOIS** voor de prijs van 250.000 EUR. De verkoopakte wordt geregistreerd op 25 maart 2017. Er is tussen de partijen overeengekomen dat 150.000 EUR wordt betaald bij verlijden van de akte en 100.000 EUR op een later tijdstip.

In mei 2017 doet MC een beroep op het architectenbureau **CREABUILD** teneinde de plannen op te stellen voor het toekomstige magazijn dat op het onlangs gekochte terrein in Gent zal worden gebouwd. De diensten van CREABUILD waren gefactureerd aan 20.000 EUR.

In september 2017 wordt er door de bank **BELFIUS** een hypothecaire lening aan MC toegekend voor een bedrag van 300.000 EUR. Om de terugbetaling van de lening te garanderen, wordt een hypothecaire inschrijving gevestigd op de bouwgrond gelegen in Gent. Deze hypotheek wordt geregistreerd op 10 oktober 2017.

In april 2018 koopt MC 2 nieuwe kranen van **nv AUTOMECA** voor een waarde ten belope van 150.000 EUR. Het verkoopcontract voorziet in een clause van eigendomsvoorbehoud.

In mei 2018 koopt MC bij de bvba **MOBI** kantoormeubilair en rekken voor haar magazijn voor een bedrag ten belope van 40.000 EUR. Aangezien MC liquiditeitsproblemen heeft, werd er overeengekomen dat de betaling over meerdere maanden zou worden gespreid in ruil voor een pandrecht op beide MC-kranen. Dit pandrecht wordt ingeschreven in het pandregister op 25 mei 2018.

MC geraakt er financieel niet meer uit en wordt in april 2019 failliet verklaard.

In het kader van dit faillissement, verkoopt **de curator** alle goederen van MC. De tussenkomst van de curator bedraagt 5.000 EUR.

De bouwgrond in Gent wordt verkocht voor 200.000 EUR ;

De 2 kranen worden verkocht voor 100.000 EUR ;

De stock, de rekken en het kantoormeubilair worden verkocht voor 100.000 EUR.

3.5. VOORBEELD VAN VERDELING TUSSEN SCHULDEISERS (RANGCONFLICT) 3/5

- **Antwoord**

1^{ste} etappe : lijst van schuldeisers opstellen + nagaan of er situatie van samenloop is

	M. DUPONT	BELFIUS	AUTOMECA	M. DUBOIS
Zekerheid	Bijzonder voorrecht op meubilair van de verhuurder (Hyp. W. art. 20, 1°)	Hypothecaire schuldeiser (geregistreerd 10 oktober 2017)	Eigendomsvoorbehoud	Bijzonder voorrecht op het gebouw van de verkoper (Hyp. W. art. 27,1°)
Gewaarborgd bedrag	60.000 EUR onbetaalde huur	200.000 EUR (saldo terug te betalen van het hypothecair krediet)	50.000 EUR (onbetaald saldo)	100.000 EUR (onbetaald saldo)
Basis	Alle meubelen van het magazijn : (stock ; rekken; bureaus + kranen)	Gebouw (de bouwgrond)	De 2 kranen	Gebouw (de bouwgrond)
	MOBI	CURATOR	CREABUILD	
Zekerheid	Pandhoudende schuldeiser (geregistreerd op 25 mei 2018)	Voorrecht van de gerechtskosten (Hyp. W. art. 17)	Chirografaire schuldeiser (geen voorrecht van de aannemer aangezien voorwaarden Hyp.W. art. 27,5° niet voldaan zijn)	
Gewaarborgd bedrag	20.000 EUR (onbetaald saldo)	5.000 EUR (opdracht van de curator in het kader van het faillissement)	/	
Basis	De 2 kranen	Alle goederen waarbij hij is tussengekomen (maar de gerechtskosten worden ondergebracht in basis waar het meeste geld en het minste schuldeisers aanwezig zijn)	/	

ACTIVA (400.000 EUR) < PASSIVA (435.000) = SITUATIE VAN SAMENLOOP

3.5. VOORBEELD VAN VERDELING TUSSEN SCHULDEISERS (RANGCONFLICT) 4/5

- **Antwoord (vervolg)**

2^{de} etappe : rangschikking van de schuldeisers + verdeling van de prijs

Basis :	Bouwgrond: 200.000 EUR	Stock ; rekken ; bureaus : 100.000 EUR	2 kranen : 100.000 EUR
Bevoorrechte schuldeisers :	BELFIUS en DUBOIS	DUPONT en CURATOR	MOBI, DUPONT, AUTOMECA
Rang van de bevoorrechte schuldeisers :	1. DUBOIS 2. BELFIUS (Voor verdeling tussen DUBOIS en BELFIUS : zie art. 12 en 30 Hyp.W.)	1. CURATEUR (art. 21 Hyp.W.) 2. DUPONT	1. AUTOMECA 2. MOBI 3. (DUPONT vordering OK) Eigendomsvoorbehoud > Pandhouder (art. 58,al.2 C.civ.)
Verdeling koopprijs :	- 100.000 voor DUBOIS - 100.000 voor BELFIUS	- 5000 voor le CURATEUR - 60.000 voor DUPONT	1. 50.000 voor AUTOMECA 2. 20.000 voor MOBI
Saldo (verdeling koopprijs en schuldvorderingen)	Er blijft 0 over van de verkoop van de bouwgrond en BELFIUS wordt chirografaire schuldeiser voor een bedrag van 100.000 EUR.	Er blijft 35.000 EUR te verdelen tussen de chirografaire schuldeisers.	Er blijft 30.000 EUR te verdelen tussen de chirografaire schuldeisers.

3.5. VOORBEELD VAN VERDELING TUSSEN DE SCHULDEISERS (RANGCONFLICT) 5/5

- **Antwoord (vervolg)**

3^{de} etappe : pons ponsgewijze verdeling tussen de chirografaire schuldeisers

- DUBOIS ; DUPONT ; CURATEUR ; MOBI ; AUTOMECA → SCHULDVORDERINGEN OK !
- CREABUILD voor 20.000 EUR en BELFIUS voor 100.000 EUR = **CHIROGRAFAIRE SCHULDEISERS**
- Uit verdeling verkoopprijs, blijft er een bedrag van **65.000 EUR te verdelen tussen BELFIUS en CREABUILD** (art. 8 Hyp. W.)

FORMULE VAN PONS PONGEWIJZE VERDELING → GEVORDERD BEDRAG $\times \frac{ACTIVA}{PASSIVA}$

CREABUILD	BELFIUS
$20.000 \times 65.000 / 120.000 = 10.833,3 \text{ EUR}$	$100.000 \times 65.000 / 120.000 = 54.166,7 \text{ EUR}$

Bedankt voor uw aandacht !

pfvdd@oaklaw.eu

dr@oaklaw.eu

