

2014•2015
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef

Het persoonsgebonden karakter van het hypotheekstelsel: de sluiters
ontsluierd

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Imara Pagnaer

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten
in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



Universiteit Hasselt | Campus Hasselt | Martelarenlaan 42 | BE-3500 Hasselt
Universiteit Hasselt | Campus Diepenbeek | Agoralaan Gebouw D | BE-3590 Diepenbeek



Maastricht University

2014•2015
FACULTEIT RECHTEN
master in de rechten

Masterproef

Het persoonsgebonden karakter van het hypotheekstelsel:
de sluiters ontdekt

Promotor :
Prof. dr. Vincent SAGAERT

Imara Pagnaer

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten

Samenvatting

De rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen vereist dat het Belgisch hypotheekstelsel transparant georganiseerd is. Dit houdt in dat de organisatie van het hypotheekkantoor het zonder moeite mogelijk moet maken na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet vervreemd heeft noch bezwaard heeft met zakelijke rechten. In België steunt de organisatie van de hypotheekkantoren op het criterium van identificatie van personen. Wie informatie wenst te verkrijgen van de hypotheekbewaarder, dient opzoeken te doen op naam van een bepaalde persoon met betrekking tot een onroerend goed. In Duitsland daarentegen wordt niet het criterium van identificatie van personen, maar van het onroerend goed als uitgangspunt genomen. Men spreekt van een grondgebonden hypotheekstelsel. Frankrijk neemt met zijn gemengd hypotheekstelsel een tussenpositie aan. Opzoeken kunnen er zowel op basis van de identificatie van personen als op basis van het onroerend goed. Het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel wordt reeds lange tijd bekritiseerd in de rechtsleer. Een aantal Belgische auteurs pleit ervoor om een hervorming door te voeren naar een grondgebonden hypotheekstelsel, omdat opzoeken in een dergelijk stelsel veel efficiënter zouden zijn. In Frankrijk heeft men in 1955 afstand genomen van een zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel en is een gemengd hypotheekstelsel in de plaats gekomen door de invoering van *le fichier immobilier*. De reden hiervoor? Opzoeken in een persoonsgebonden hypotheekstelsel zouden vele en oude akten met zich meebrengen. Dat zou tevens leiden tot een lange wachttijd voor de verzoeker van informatie.

Centraal in deze masterscriptie staat dan ook de volgende onderzoeksvraag: *“Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, zoals de Hypotheekwetgever van 1851 als doel vooropstelde, te vrijwaren? Indien nee, is het dan mogelijk dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd wordt naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel wanneer zou blijken dat deze systemen meer transparantie bieden?”*.

Om tot een antwoord te komen op de centrale onderzoeksvraag, wordt in het eerste deel de informatiefunctie van het hypotheekstelsel uiteengezet en worden de verschillende wijzen van organisatie van een hypotheekstelsel, met name persoonsgebonden (België), grondgebonden (Duitsland) of gemengd (Frankrijk), toegelicht. Vervolgens wordt in het tweede deel de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk besproken. Specifiek wordt voor elk van deze drie landen aandacht geschonken aan de *ratio legis* van een persoonsgebonden, grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel, de historiek, de organisatie en de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit. De bevindingen van het eerste en tweede deel worden daarna betrokken in het derde deel, waarin het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel wordt geëvalueerd. Centraal in deze evaluatie staat het beantwoorden van bovenstaande onderzoeksvraag. Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen te vrijwaren? Nee. Opzoeken in het Belgische stelsel missen de efficiëntie van de opzoeken in een grondgebonden hypotheekstelsel. Ook het Franse gemengd

hypotheekstelsysteem biedt meer transparantie door de invoering van *le fichier immobilier*. Gelet op zijn vele voordelen, moeten we eerder opteren voor een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsysteem dan naar een gemengd hypotheekstelsysteem. Een dergelijke hervorming is echter in de huidige stand van zaken niet mogelijk wegens de hoge kosten van een hervorming en de Hypotheekwetgever die halsstarrig lijkt te blijven vasthouden aan zijn Hypotheekwet van 1851. Desalniettemin hoop ik dat we in de toekomst deze obstakels kunnen overwinnen en dat bijgevolg een grondgebonden hypotheekstelsysteem in België wordt aangenomen.

Dankwoord

Het schrijven van een masterscriptie is geen sinecure. Graag richt ik dan ook een woord van dank aan de volgende personen die mij begeleid hebben bij deze juridische ontdekkingstocht.

Eerst en vooral wens ik Prof. dr. Vincent Sagaert te bedanken, omdat hij het voor mij mogelijk maakte om onderzoek te voeren naar de boeiende materie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Ook bedank ik mevrouw Eveline Goessens, die mij gedurende het academiejaar 2014-2015 begeleid heeft bij het schrijven van deze scriptie.

Verder wens ik mijn ouders, zus en broer te bedanken voor hun morele ondersteuning, niet enkel bij het schrijven van dit werk, maar tevens tijdens mijn vijfjarige Rechtenopleiding aan de Universiteit Hasselt.

Mijn vrienden verdienen ook een woord van dank. Zij moedigden me steeds aan om door te zetten.

Als laatste bedank ik de heer François Baldewijns voor het nalezen van deze scriptie. Ik heb veel bijgeleerd van zijn kritische opmerkingen.

Imara Pagnaer

Alken, 15 mei 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	7
§1. Situering van het onderwerp	7
§2. Probleemstelling	8
§3. Onderzoeksvragen en de daarbij behorende onderzoeksmethoden	9
1. Centrale onderzoeksvraag	9
2. Subonderzoeksvragen	9
§4. Onderzoeksmethode: rechtsvergelijking	11
1. Duitsland	11
2. Frankrijk	12
§5. Relevantie	12
§6. Beperkingen van het onderzoek	13
Deel I. Onroerende en hypothecaire publiciteit: het openbaar maken van zakelijke rechten op onroerende goederen.....	15
Hoofdstuk 1. De informatiefunctie van het hypotheekstelsel	15
§1. De Belgische Hypotheekwet van 1851 als grondslag van de informatiefunctie	15
§2. De doelgroepen van de informatieverstrekking	18
§3. Enkele bemerkingen bij de informatiefunctie	20
Hoofdstuk 2. Wijze van organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit	23
§1. Persoonsgebonden hypotheekstelsel	23
§2. Grondgebonden hypotheekstelsel	23
§3. Gemengd hypotheekstelsel.....	24
Hoofdstuk 3. Tussenconclusie.....	24
Deel II. Doorlichting onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk	27
Hoofdstuk 1. Onroerende en hypothecaire publiciteit in België	27
§1. De <i>ratio legis</i> van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel	27
§2. Historiek Belgische hypotheekwetgeving.....	28
1. Revolutionaire periode (1789-1804): <i>la Loi du 9 Messidor an III</i> en <i>la Loi du 11 Brumaire an VII</i>	29
2. Code civil van 1804.....	30
3. De Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851.....	30
4. Wijziging van de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851 in 1913 en 1995	31
§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in België	32
1. Hypotheekkantoor en registers.....	32
2. Aanvullende mechanismen: kadaster en registratiekantoor	34
3. Recente initiatieven.....	35
§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit.....	38
1. <i>Inter partes</i>	39
2. Ten aanzien van derden.....	39
Hoofdstuk 2. Onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland	40
§1. De <i>ratio legis</i> van het grondgebonden systeem (<i>Realfoliensystem</i>).....	40
§2. Historiek Duitse wetgeving onroerende en hypothecaire publiciteit (<i>Grundbuchrecht</i>).....	40

1. De dertiende-eeuwse <i>Landtafeln</i> of <i>Tabulae terrae</i> in Moravië en Bohemen.....	41
2. Invloed van het Romeins recht in de vijftiende eeuw.....	41
3. Reactie tegen invloed van het Romeins recht in de zeventiende eeuw	41
4. Pruisische wet van 20 december 1783: de eerste moderne Duitse grondboekhouding	42
§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland.....	42
1. Bronnen <i>Grundbuchrecht</i>	42
2. <i>Grundbuchamt</i> en <i>das Grundbuch</i>	43
3. <i>Das Liegenschaftskataster</i>	44
§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit.....	45
1. <i>Inter partes</i>	45
2. Ten aanzien van derden.....	45
Hoofdstuk 3. Onroerende en hypothecaire publiciteit in Frankrijk.....	46
§1. De <i>ratio legis</i> van het gemengd hypotheekstelsel (<i>systeme mixte</i>)	46
§2. Historiek Franse wetgeving onroerende en hypothecaire publiciteit	46
1. Wet van 23 maart 1855	47
2. Hervorming in 1955 bij <i>Décret</i> n° 55-22	47
3. <i>Ordonnance</i> n° 2010-638: <i>les services de publicité foncière</i>	48
§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in Frankrijk	48
1. <i>Les services de publicité foncière</i> en registers	48
2. <i>Le cadastre</i>	50
§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit.....	50
1. <i>Inter partes</i>	50
2. Ten aanzien van derden.....	51
Hoofdstuk 4. Overzicht van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk.....	51
Deel III. Evaluatie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel	55
Hoofdstuk 1. "Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen te vrijwaren?" .55	
§1. Opzoeking van informatie in het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel	55
§2. Kritiek vanuit de rechtsleer op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel.....	56
§3. Het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel: transparant of niet? 61	
Hoofdstuk 2. "Is een hervorming naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel mogelijk?"	62
Hoofdstuk 3. Tussenconclusie.....	66
Slotconclusie	69
Bibliografie	71

Inleiding

§1. Situering van het onderwerp

"Le principe de la publicité des hypothèques est une des bases fondamentales de tout régime hypothécaire bien organisé. La sécurité et la stabilité en dépendent. S'il est impossible aux tiers de connaître les charges réelles qui grèvent les immeubles, toute acquisition sera précaire et incertaine, et tout crédit aléatoire."¹

Met dit citaat bestempelt H. DE PAGE publiciteit als één van de fundamentele grondslagen van het Belgische hypotheekstelsel. Bij de aankoop van een onroerend goed, is het immers van belang dat de potentiële koper de zekerheid heeft dat de verkoper daadwerkelijk eigenaar is en dat het onroerende goed niet bezwaard is met zakelijke rechten.² Dat geldt *mutatis mutandis* voor de kredietverleners en de schuldeisers, aangezien zij zekerheid moeten hebben over de omvang van het onroerende vermogen van hun schuldenaar waarop zij zich kunnen verhalen.³ Hiertoe heeft de Belgische wetgever, door de wet van 16 december 1851, voorzien in een algemeen publiciteitstelsel voor zakelijke rechten op onroerende goederen.⁴

Verder kan men uit het citaat van H. DE PAGE afleiden dat er naast de noodzaak aan rechtszekerheid ook een noodzaak is aan een goede organisatie van het hypotheekstelsel. Zonder een goede organisatie kan de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen immers niet op een voldoende wijze gegarandeerd worden.

Het Belgisch hypotheekstelsel is persoonsgebonden georganiseerd.⁵ Men kan informatie verkrijgen indien men opzoeken doet op naam van een persoon met betrekking tot één of meerdere onroerende goederen.⁶ Hierin verschilt het hypotheekstelsel van België grondig van dat in Duitsland. Het Duitse hypotheekstelsel is grondgebonden georganiseerd, wat impliceert dat men informatie kan verkrijgen over andermans onroerend vermogen indien men opzoeken doet op basis van het onroerend goed.⁷ Frankrijk daarentegen heeft nog een andere wijze van

¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 471-472, nr. 536. Deze masterscriptie is evenwel niet beperkt tot een onderzoek van de publiciteit inzake hypotheeken. *Infra* voetnoot 4.

² K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 45, nr. 5; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 96, nr. 108; F. LAURENT, *Principes de droit civil, XXIX*, Brussel, Bruylant, 10-12, nr. 7; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, 1099, nr. 3.

³ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 46-47, nr. 5.

⁴ Hypotheekwet van 16 december 1851, BS 22 december 1851. Met name de overdracht van zakelijke rechten, genormeerd in de artikelen 1-6 Hyp.W. (in het bijzonder wordt ingegaan op art. 1 Hyp.W.) en de accessoire zakelijke rechten (*i.e.* zakelijke zekerheidsrechten: voorrechten en hypotheeken op onroerende goederen).

⁵ R. DE CORTE en A. VERBEKE, "Hypotheeken", *Over zekerheden*, nr. 1, 5 februari 1993, 3; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 475; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 98; E. GENIN, "Hypothèques et privilèges immobiliers" in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, (607) 639, nr. 9; J. HANSENNE, *Les biens, I*, Luik, Rechtsfaculteit Luik, 1996, 496; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 10.

⁶ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 10.

⁷ J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; E. GENIN, "Hypothèques et privilèges immobiliers" in

organisatie. In Frankrijk is een gemengd hypotheekstelsel van kracht, *i.e.* een hypotheekstelsel dat zowel persoonsgebonden als grondgebonden georganiseerd is.⁸

§2. Probleemstelling

In een deel van de rechtsleer wordt kritiek gegeven op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel en wordt gepleit om het persoonsgebonden hypotheekstelsel om te zetten in een grondgebonden hypotheekstelsel. Enkele argumenten hiervoor zijn de volgende: de identificatie van eigenaars is minder stabiel dan de identificatie van percelen, soms is de actuele eigenaar niet gekend en dan zijn bijkomende opzoekingen nodig, men krijgt niet noodzakelijk het actueel zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed waarover men informatie wilt verkrijgen.⁹

Wanneer we over de Belgische landsgrenzen heen kijken, zien we dat in Frankrijk kritiek heerste ten aanzien van het persoonsgebonden karakter van het hypotheekstelsel, dat er van kracht was tot 1955. Met het Decreet van 4 januari 1955 (*Décret* n° 55-22), aangevuld door de Decreten van 12 oktober 1955 (*Décret* n° 55-1346) en 14 oktober 1955 (*Décret* n° 55-1350), heeft in 1955 een hervorming plaatsgevonden van een zuiver persoonsgebonden naar een gemengd hypotheekstelsel.¹⁰ In de voorbereidende werken van *Décret* n° 55-22 werd hiertoe aangehaald dat een persoonsgebonden systeem een onderzoek vereist op basis van elke opeenvolgende eigenaar. Dat onderzoek zou vele en oude akten met zich mee kunnen brengen en voor de verzoeker vaak leiden tot een lange wachttijd.

Men kan zich, in het licht van die kritiek en de hervorming in Frankrijk, afvragen of het persoonsgebonden karakter van het Belgische hypotheekstelsel *anno* 2015 nog voldoende transparantie biedt om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, die door de wetgever van 1851 werd vooropgesteld, te vrijwaren.

Wanneer zou blijken dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt en het grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel transparanter zijn, moeten we tevens onderzoeken of in België een hervorming kan plaatsvinden naar een grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel.

Répertoire pratique du droit belge (RPDB) 1990, (607) 639, nr. 9; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11.

⁸ S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 20, nr. 21; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 673, nr. 803; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 519, nr. 413.

⁹ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105-106, nr. 123; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 97-98, nr. 111; M.E. STORME, "Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten", *R.W.* 1997-98, (1173) 1184; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 12. In 2006 en 2008 werden twee voorstellen van een resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister ingediend: Voorstel (A. BORGINON) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl.St.* Kamer, 2006-07, Doc 51 nr. 2795/1; Voorstel (M. TAELEMAN) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Sen.* 2007-08, nr. 4-614/1.

¹⁰ *Décret* n° 55-22 wordt aangevuld door *Décret* n° 55-1346 du 12 octobre 1955 pour l'application du *Décret* n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *Journal Officiel* du 14 octobre 1955 (hierna: *Décret* n° 55-1346) en door *Décret* n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du *Décret* n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *Journal Officiel* du 15 octobre 1955, rectificatif *Journal Officiel* du 16 novembre 1955 (hierna: *Décret* n° 55-1350).

§3. Onderzoeksvragen en de daarbij behorende onderzoeksmethoden

1. Centrale onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag die uit de probleemstelling voortvloeit, luidt als volgt: *“Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, zoals de Hypotheekwetgever van 1851 als doel vooropstelde, te vrijwaren? Indien neen, is het dan mogelijk dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd wordt naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel wanneer zou blijken dat deze systemen meer transparantie bieden?”*.

Het eerste onderdeel van de centrale onderzoeksvraag is een *evaluerende vraag*.¹¹ Met deze soort vraag kan ik de transparantie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel beoordelen.

Het tweede onderdeel van de centrale onderzoeksvraag betreft een *normatieve vraag*.¹² Ik peil of het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel vervangen zou kunnen worden door een grondgebonden systeem (zoals in Duitsland van kracht is) of een gemengd systeem (zoals in Frankrijk van kracht is) indien het antwoord op de eerste deelvraag negatief zou zijn en de andere twee systemen meer transparantie zouden bieden.

2. Subonderzoeksvragen

Om tot een antwoord op de centrale onderzoeksvraag te komen, zal ik eerst enkele subonderzoeksvragen beantwoorden.

1. *“Wat is een persoonsgebonden hypotheekstelsel? Wat is een grondgebonden hypotheekstelsel? Wat is een gemengd hypotheekstelsel?”*

Deze inleidende vragen zijn *beschrijvende vragen*.¹³ Alvorens van start te gaan met het eigenlijke onderzoek, is het van essentieel belang dat duidelijk is wat een persoonsgebonden hypotheekstelsel inhoudt en wat het verschil is met een grondgebonden en een gemengd hypotheekstelsel. Deze begrippen vormen immers de bouwstenen van het onderzoek.

Deze vragen behandel ik in het eerste deel van de masterscriptie, waar eerst de informatiefunctie van het hypotheekstelsel besproken wordt, om dan vervolgens de mogelijke wijzen waarop die informatieverschaffing georganiseerd kan worden, nl. persoonsgebonden, grondgebonden of persoons- en grondgebonden (*i.e.* gemengd), toe te lichten.

2. *“Wat is de ratio legis van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel? Wat is de ratio legis van het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel? Wat is de ratio legis van het Franse gemengd hypotheekstelsel?”*

¹¹ L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 50.

¹² L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 52.

¹³ L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 39.

Deze subonderzoeksvragen zijn *verklarende vragen*.¹⁴ Het onderzoeken van de *ratio legis* laat toe de redenen te achterhalen ter rechtvaardiging van de keuze voor een persoonsgebonden, grondgebonden of een gemengd hypotheekstelsel.

Het antwoord hierop vormt een eerste onderdeel van het tweede deel van de masterscriptie, waarin een doorlichting plaatsvindt van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk. Met een doorlichting kunnen de karakteristieken van elk hypotheekstelsel blootgelegd worden. Deze karakteristieken betrek ik vervolgens bij de evaluatie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Deze evaluatie vindt plaats in het derde deel van de masterscriptie. Hierdoor vermijd ik een *in globo*-beoordeling, *i.e.* een beoordeling zonder rekening te houden met de kenmerken van elk hypotheekstelsel. Een dergelijke beoordeling zou immers ertoe kunnen leiden dat voorbij gegaan wordt aan de kenmerken die elk stelsel tekenen en verkeerde conclusies getrokken worden.

3. *Hoe is de onroerende en hypothecaire publiciteit ontstaan in België, respectievelijk Duitsland en Frankrijk? Hoe is de onroerende en hypothecaire publiciteit georganiseerd in België, respectievelijk Duitsland en Frankrijk? Wat zijn de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, respectievelijk Frankrijk en Duitsland?*

Het antwoord hierop wordt gegeven aan de hand van de *beschrijvende onderzoeksmethode* in het tweede onderdeel van de doorlichting van het Belgische, Duitse en Franse hypotheekstelsel in het tweede deel van de masterscriptie.¹⁵

Samen met de tweede subonderzoeksvraag laten deze vragen toe de karakteristieken van elk hypotheekstelsel te achterhalen.¹⁶

4. *"Wat zijn de voor- en nadelen van een persoonsgebonden hypotheekstelsel? Wat zijn de voor- en nadelen van een grondgebonden hypotheekstelsel? Wat zijn de voor- en nadelen van een gemengd hypotheekstelsel?"*

Deze subonderzoeksvragen zijn *evaluerende vragen*.¹⁷ Aan de hand van de voor- en nadelen van het persoonsgebonden, grondgebonden en gemengd hypotheekstelsel kan ik de transparantie van elk hypotheekstelsel nagaan. Dit laat mij toe te onderzoeken of het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel minder transparant zou zijn dan een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel.

Deze vraag behandel ik in het derde deel van de masterscriptie.

¹⁴ L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 48.

¹⁵ Ik maak een onderscheid tussen subonderzoeksvragen 2 en 3, omdat ik bij de tweede subonderzoeksvraag gebruik maak van de verklarende methode en bij de derde subonderzoeksvraag (lees: vragen) van de beschrijvende methode ter beantwoording ervan. *Infra*, p. 27.

¹⁶ De redenen hiervoor: zie subonderzoeksvraag 2.

¹⁷ L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 50.

5. "Indien het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt, zou men dan het Duitse grondgebonden of het Franse gemengd hypotheekstelsel kunnen transponeren?"

Ook deze onderzoeksvraag is een *evaluerende vraag*.¹⁸ Indien het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt, onderzoek ik of een transponering van het Duitse grondgebonden stelsel of het Franse gemengd stelsel mogelijk is. Hierbij moet dan gelet worden op de karakteristieken van elk stelsel, alsook op de kosten die een dergelijke hervorming met zich mee zou brengen.

Ik beantwoord deze subonderzoeksvraag in het derde deel, met hierbij de nuance die ik reeds in de vorige alinea maakte, nl. indien het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel daadwerkelijk minder transparant zou blijken.

§4. Onderzoeksmethode: rechtsvergelijking

Het onderzoek in deze masterscriptie is gebaseerd op de *extern-rechtsvergelijkende* onderzoeksmethode.¹⁹

Via externe rechtsvergelijking kan ik onderzoeken hoe andere landen de problematiek inzake het persoons- of grondgebonden karakter van het hypotheekstelsel benaderen. Zo kunnen bepaalde visies die in andere landen hieromtrent bestaan dienstig zijn voor het Belgisch hypotheekstelsel, wanneer uit het onderzoek zou blijken dat de kritiek, die in de Belgische rechtsleer gegeven wordt, gegrond is.

Zoals men reeds uit de probleemstelling en de onderzoeksvragen zou kunnen afleiden, zijn Duitsland en Frankrijk de twee landen waarmee een rechtsvergelijkend onderzoek gevoerd wordt. Hieronder volgt de motivering voor de keuze om aan rechtsvergelijking te doen met deze twee landen.

1. Duitsland

Ik opteer ervoor om een rechtsvergelijkend onderzoek met Duitsland te voeren, aangezien Duitsland het typevoorbeeld is van een grondgebonden hypotheekstelsel. Vaak wordt, wanneer in de rechtsleer kritiek gegeven wordt op het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel, verwezen naar het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel. Dat stelsel zou veel efficiënter zijn dan dat van België.²⁰

Er moet nader bekeken worden of het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel daadwerkelijk transparanter is dan het Belgische persoonsgebonden hypotheekstelsel. Indien dat het geval zou zijn, moet nagegaan worden of een transponering van Duitse grondgebonden hypotheekstelsel in België mogelijk is.

¹⁸ *Ibid.* voetnoot 17.

¹⁹ L. KESTEMONT en P. SCHOUKENS, *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 58.

²⁰ *Supra* voetnoot 9.

2. Frankrijk

Het tweede land waarmee ik een rechtsvergelijkend onderzoek voer, is Frankrijk en wel om de volgende redenen.

Ten eerste is rechtsvergelijking met Frankrijk nuttig vanuit historisch en wetgevend oogpunt. De wetten uit de periode van de Franse Revolutie (1789-1804) waren van toepassing in België en we hebben immers met Frankrijk de Code civil van 1804 gemeenschappelijk.²¹

Ten tweede is rechtsvergelijking met Frankrijk dienstig aangezien, zoals hoger vermeld, tot 1955 een zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel van kracht was in Frankrijk. Door een onderzoek te voeren met Frankrijk kan de kritiek bestudeerd worden die in de Franse rechtsleer heerste ten aanzien van een zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel. Ook is het van belang om de 'Exposé des motifs' van de decreten van 1955 te bestuderen, aangezien hierin de beweegredenen gevonden kunnen worden waarom men in Frankrijk is afgestapt van het zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel.²²

Via externe rechtsvergelijking kan worden onderzocht of het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel en het Franse gemengd hypotheekstelsel transparanter zouden zijn dan het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel. Indien dat het geval zou zijn, moeten we nagaan of het mogelijk is een drastische ommekeer te maken naar een grondgebonden hypotheekstelsel ofwel dat eerder geëvolueerd moet worden naar een gemengd hypotheekstelsel.

§5. Relevantie

In de rechtsleer is al heel wat inkt gevloeid over het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel, zoals blijkt uit de kritiek die ik in de probleemstelling heb uiteengezet. Het is van belang dat nagegaan wordt of die kritiek daadwerkelijk gegrond is. Indien dat het geval is en het persoonsgebonden karakter dus niet voldoende transparantie biedt, heeft dit belangrijke gevolgen.

Immers, zo zal de doelstelling van de Belgische hypotheekwetgever, nl. rechtszekerheid omtrent andermans onroerend vermogen, niet bereikt worden. Dat zou belangrijke repercussies kunnen hebben voor de praktijk. De rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen over de omvang van het onroerend vermogen van diegene met wie men wenst te contracteren, kan dan immers niet voldoende gewaarborgd worden.

²¹ Code civil des français, Parijs, de l'imprimerie de la République, an XII, 1804, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1061517/f3.image>. *Infra* p 28.

²² 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>.

§6. Beperkingen van het onderzoek

Het onderzoek is in de eerste plaats beperkt tot een rechtsvergelijking met Duitsland en Frankrijk, omdat ik deze zoals hoger vermeld het meest dienend acht in het kader van dit onderzoek.

Evenmin wordt ingegaan op het *Torrens*-systeem (grondgebonden), zoals dat hoofdzakelijk in een groot deel van Australië van kracht is. In de rechtsleer wordt soms een vergelijking gemaakt met het *Torrens*-systeem.²³ Ik acht echter het rechtssysteem van Australië te verschillend van het Belgische rechtssysteem, waardoor ik wil vermijden dat verkeerde conclusies zouden worden getrokken.

Verder wordt geen onderzoek gevoerd naar de zakelijke zekerheidsrechten op onroerende goederen (voorrechten en hypotheek). Het onderzoek beperkt zich tot het publiciteitssysteem van de Hypotheekwet.

Naast het persoonsgebonden karakter worden in de Belgische rechtsleer nog andere elementen van het Belgisch hypotheekstelsel bekritiseerd. Zo wordt in de rechtsleer gesteld dat het Belgisch hypotheekstelsel vele gebreken vertoont, met name zou het hypotheekstelsel een lacuneus, archaïsch en negatief karakter hebben.²⁴ In deze masterscriptie ga ik enkel in op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. De andere drie elementen behandel ik slechts in beperkte mate.

Indien uit het onderzoek zou blijken dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt, wordt geen uitvoerige kosten-batenanalyse gemaakt bij de vraag of het mogelijk is om een hervorming door te voeren. Dit zou het bestek van deze masterscriptie te buiten gaan.

²³ Voor meer informatie over het *Torrens*-systeem: H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 99, nr. 111 B; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 12; M.E. STORME, "Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten", *R.W.* 1997-98, 1179.

²⁴ V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 219, nr.1; V. SAGAERT, *Beginnelen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 724, nr. 939; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit. Organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 7.

Deel I. Onroerende en hypothecaire publiciteit: het openbaar maken van zakelijke rechten op onroerende goederen

Zoals door H. DE PAGE reeds werd benadrukt, speelt de onroerende en hypothecaire publiciteit een essentiële rol in het Belgisch hypotheekstelsel, "*puisque la sécurité et la stabilité en dépendent*".²⁵ In 1851 voorzag de Belgische Hypotheekwetgever in een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen, omdat het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder zekerheid nodig hebben over het onroerend vermogen van diegene met wie men wenst te contracteren inzake een onroerend goed.²⁶ Derden kunnen zo via de hypotheekregisters het juridische statuut van het onroerend goed natrekken.²⁷ De hypotheekregisters hebben met andere woorden het openbaar maken van zakelijke rechten op onroerende goederen tot functie. Men spreekt ook wel van de informatiefunctie van het hypotheekstelsel.

Het eerste deel van deze masterscriptie bestaat uit twee hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk bespreek ik de informatiefunctie van het hypotheekstelsel. In het tweede hoofdstuk zet ik de wijzen uiteen waarop de onroerende en hypothecaire publiciteit kan worden georganiseerd.

Hoofdstuk 1. De informatiefunctie van het hypotheekstelsel

In dit hoofdstuk ga ik in op de informatiefunctie van het hypotheekstelsel. Allereerst neem ik de Hypotheekwet van 1851, die de grondslag van de informatiefunctie van het hypotheekstelsel vormt, onder de loep. Vervolgens ga ik na voor wie de noodzaak aan rechtszekerheid over andermans onroerend vermogen een belangrijke rol speelt. Met andere woorden: wie zijn de doelgroepen van de informatieverstrekking? Ten slotte maak ik enkele opmerkingen bij de informatiefunctie van het Belgisch hypotheekstelsel.

§1. De Belgische Hypotheekwet van 1851 als grondslag van de informatiefunctie

Zoals reeds vermeld, heeft hypotheekwetgever van 1851 voorzien in een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen. Vóór de Hypotheekwet van 1851 was in België geen algemeen publiciteitssysteem van kracht. Zo moesten de akten inzake de eigendomsoverdracht van onroerende goederen niet openbaar gemaakt worden. De wetgever uitte tijdens de parlementaire voorbereidingen van de Hypotheekwet zijn bekommernissen omtrent de onzekerheid die hieruit voortvloeide voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder.

Uit de bespreking van het wetsvoorstel van de Hypotheekwet van 1851 door de Kamer van Volksvertegenwoordigers valt de noodzaak aan rechtszekerheid af te leiden: "*Aujourd'hui, quant à la transmission des droits réels, la règle est que, tant à l'égard des tiers, la propriété se transfère par le simple consentement. Ainsi, pas de signe extérieur, pas de formalité extrinsèque officielle qui indique que la propriété a passé d'une tête sur une autre. Ainsi, pas de possibilité pour un*

²⁵ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 471-472, nr. 536.

²⁶ Rapport fait par M. LELIEVRE au nom de la Commission de la Chambre in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (105) 107.

²⁷ K. BYTTEBIER, "*Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen*", Antwerpen, Maklu, 2005, 45, nr. 5.

acquéreur ou pour un prêteur de s'assurer que celui avec qui il traite est, au moment où il traite, le véritable propriétaire de son actif immobilier."²⁸

Vóór de Hypotheekwet van 1851 was er geen enkel uiterlijk teken dat kenbaar maakte aan derden dat een overdracht van eigendom van een onroerend goed had plaatsgevonden. Dit leidde ertoe dat diegene die wenste te contracteren met de verkoper of de kredietnemer inzake een onroerend goed geen zekerheid had over de identiteit van de eigenaar.

De wetgever van 1851 wilde aan deze onzekerheid tegemoet komen. Zo valt in het rapport van de Kamercommissie het volgende te lezen: "*On a donc cru nécessaire de requérir pour la transmission de la propriété à l'égard des tiers, une formalité extérieure de nature à faire connaître les mutations au public, en sorte que personne ne puisse raisonnablement les ignorer ... La Commission a pensé que le projet consacre une large publicité qui établit le crédit sur des bases solides; un registre que tout individu pourra consulter fera connaître aux acquéreurs et aux prêteurs la fortune et la position de celui avec lequel ils veulent contracter.*"²⁹ (onderlijning toegevoegd)

"*Le projet qui consacre une large publicité*" werd realiteit met de Hypotheekwet van 1851. Via openbare hypotheekregisters kunnen derden het juridisch statuut van het onroerend goed nagaan.³⁰ Op straffe van aansprakelijkheid van de hypotheekbewaarder, moet de hypotheekbewaarder aan elkeen die hieromtrent verzoekt een getuigschrift afleveren.³¹

Uit het voorgaande kan men de informatiefunctie van het hypotheekstelsel afleiden.³² A. VERBEKE stelt dat het hypotheekstelsel fungeert als een soort van databank over het onroerende

²⁸ Chambre des Représentations, discussion du projet de loi portant révision de régime hypothécaire, in La 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., Mon 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (199) 199-200.

²⁹ Rapport fait par M. LELIEVRE au nom de la Commission de la Chambre in La 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., Mon 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (105) 107.

³⁰ Art. 127 Hyp.W.; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 49, nr. 6; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 130, nrs. 191-192; M. MARTOU, *Des privilèges et hypothèques ou commentaire de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire*, Brussel, Librairie Polytechnique d'Aug. Decq, 1857, 221.

³¹ Art. 128 Hyp.W.; R. DE CORTE, "Informatie tot zekerheid", in M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, Gen RUG. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 1983, (343) 349, nr. 18; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 765, nr. 813; V. SAGAERT, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 723. Vanuit rechtsvergelijkend perspectief: inzage in de hypotheekregisters in Duitsland: Overeenkomstig §12 *Grundbuchordnung* is vereist dat een derde een belang heeft opdat deze inzage kan hebben in het *Grundbuch*, ook wel *das formelles Publizitätsprinzip* genoemd. J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 26, nr. 111; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 863.

In Frankrijk moet een derde overeenkomstig art. 39 *Décret* n° 55-1350 een aanvraag tot het verkrijgen van informatie over andermans onroerend vermogen richten aan *le Service de la publicité foncière*. Art. 39 *Décret* n° 55-1350; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 898.

³² R. DE CORTE, "Grondinformatiesystemen aanpassen of herdenken", *R.W.* 1997-98, 1481, nrs. 3-5; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, 1099, nr. 2; Ook in Duitsland en in Frankrijk heeft het hypotheekstelsel een informatiefunctie. Wat betreft Duitsland: in de wetgeving en de rechtsleer wordt de informatie- en zekerheidsfunctie van het

vermogen. De hypotheekregisters zorgen ervoor dat gegevens kenbaar worden gemaakt aan derden en op één of andere wijze geraadpleegd kunnen worden.³³ Ik sluit mij aan bij de vergelijking van het hypotheekstelsel met een databank. Het hypotheekstelsel verschaft, net zoals een databank, informatie over onroerende goederen die men kan raadplegen.

Opdat het hypotheekstelsel zijn informatiefunctie kan vervullen, is het vereist dat de wijze waarop men de informatie over andermans onroerend vermogen kan nagaan voldoende transparant georganiseerd is. Slechts op deze manier kan de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen, die de hypotheekwetgever van 1851 vooropstelde, gevrijwaard worden.³⁴

In het verslag SCHREUDER wordt de vereiste van transparantie benadrukt: "*Die openbaarheid beoogt de rechtsveiligheid te waarborgen zowel van de onroerende eigendom als van het hypothecair krediet; hiertoe moet de organisatie het mogelijk maken zonder moeite na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet vervreemd heeft noch bezwaard heeft met zakelijke rechten. Die organisatie moet verhinderen dat wanneer dergelijke daden werden gesteld, nieuwe daden de begunstigen van de voorafgaande daden zouden benadelen*".³⁵ (onderlijning toegevoegd)

Samenvattend kan worden gesteld dat, als gevolg van de informatiefunctie van het hypotheekstelsel, diegene die wenst te contracteren met de eigenaar van één of meerdere onroerende goederen zich aldus eerst kan informeren of deze werkelijk eigenaar is en dat het

hypotheekstelsel benadrukt. Voor de wetgeving verwijs ik naar twee principes, nl. *das Legalitätsprinzip* (§20, Abs. 3 *Grundgesetz* für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438) geändert worden) en *das formelles und materielles Publizitätsprinzip* (§12 *Grundbuchordnung* vom 24. März 1897, neugefasst durch Bek. v. 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), Änderung durch Art. 12 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013, (BGBl. I S. 3786)), respectievelijk §§892-893 *Bürgerliches Gesetzbuch* vom 18. August 1896, neugefasst durch Bek. v. 2 Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)). Zie ook W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 188; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 82. Het Duitse hypotheekstelsel verschaft niet enkel informatie. Naast de informatiefunctie heeft het ook een vertrouwensfunctie, derden te goeder trouw mogen vertrouwen op de juistheid van het *Grundbuch*. (*infra*)

Wat betreft Frankrijk: net zoals in Duitsland wordt in de Franse wetgeving en rechtsleer de informatie- en zekerheidsfunctie van het hypotheekstelsel benadrukt. Van belang is art. 26 van *la Loi du 11 brumaire an VII* (wet dateert uit revolutionaire periode) dat een invloed heeft gehad op latere wetgeving inzake het hypothecair stelsel. Zie ook: S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 2, nr. 2; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2009, 724, nr. 833.

³³ De gegevens van het kadaster en het registratiekantoor vullen de gegevens van het hypotheekkantoor aan en maken dus ook deel uit van de 'databank'. A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwoordigheid", *R.W.* 1997-98, 1099, nrs. 2 en 5.

³⁴ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 82, nr. 91; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 840, nr. 930; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 6; M. MARTOU, *Des privilèges et hypothèques ou commentaire de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire*, Brussel, Librairie Polytechnique d'Aug. Decq., 1857, 221. Deze vereiste van transparantie geldt ook voor het hypotheekstelsel van Duitsland en Frankrijk. Duitsland: W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 188; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 26, nr. 111; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 82; Frankrijk: C. BUFNOIR, *Propriété et contrat. Théories des modes d'acquisition des droits réels et des sources des obligations*, Parijs, Librairie nouvelle de droit et de jurisprudence, 1900, 67-68; S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 2, nr. 2.

³⁵ Verslag SCHREUDER, aangehaald in R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 96-97, nr. 108.

onroerende goed niet bezwaard is met hypotheek of andere lasten.³⁶ Hierbij is vereist dat, zoals het verslag SCHREUDER stelt, "de organisatie het mogelijk moet maken zonder moeite na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet vervreemd heeft noch bezwaard heeft met zakelijke rechten". Met andere woorden: de wijze waarop men de informatie kan raadplegen, moet voldoende transparant georganiseerd zijn.

§2. De doelgroepen van de informatieverstrekking

Voor welke doelgroepen is de informatieverstrekking tot zekerheid over andermans onroerend vermogen van essentieel belang? De goede lezer zal immers reeds hebben opgemerkt dat in de parlementaire voorbereiding de nadruk gelegd wordt op de noodzaak aan informatie tot zekerheid voor de potentiële koper van één of meerdere onroerende goederen en de potentiële kredietverlener. Naast de potentiële koper en de potentiële kredietverlener is er nog een derde categorie voor wie informatieverstrekking van belang is, met name voor de schuldeisers.³⁷ Achtereenvolgens bespreek ik de potentiële kopers, de potentiële kredietverleners en de schuldeisers.

De potentiële kopers vormen de eerste doelgroep van de informatieverstrekking. Immers, wanneer iemand een onroerend goed wenst aan te kopen, is het van belang dat de potentiële koper zekerheid heeft dat de verkoper de eigenaar is en dat het onroerend goed niet bezwaard is met zakelijke rechten.³⁸

F. LAURENT haalt het volgende voorbeeld aan waaruit de noodzaak aan zekerheid voor de potentiële koper blijkt: "Ik koop vandaag een hoeve, de eigenaar heeft deze hoeve gisteren verkocht, hij is dus geen eigenaar meer en draagt de eigendom niet over; als ik betaal, zal ik uit de hoeve worden gezet door de eerste koper of zal ik een tweede keer moeten betalen. Heb ik een middel opdat ik er zeker van kan zijn dat verkoper niet reeds de hoeve, die hij aan mij verkoopt, heeft vervreemd?".³⁹

Uit dit voorbeeld valt af te leiden dat, wanneer de potentiële koper geen informatie heeft over het onroerend goed van de verkoper, hij geen zekerheid heeft over het juridische statuut van het onroerend goed.

³⁶ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheek*, Antwerpen, Maklu, 2005, 45, nr. 5; W. DELVA, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Story Scientia, 1977, 13; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 10.

³⁷ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 82, nr. 91; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 115, nr. 260; F. LAURENT, *Principes de droit civil, XXIX*, Brussel, Bruylant, 1878, 16-17, nr. 12; A. VERBEKE, "Recente ontwikkelingen inzake voorrechten, hypotheek en andere zekerheden", *Voorr.* 1994, 3-4, (25) 26, nr. 139.

³⁸ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheek*, Antwerpen, Maklu, 2005, 45, nr. 5; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 96, nr. 108; F. LAURENT, *Principes de droit civil, XXIX*, Brussel, Bruylant, 10-12, nr. 7; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypotheekaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, 1099, nr. 3.

³⁹ F. LAURENT, *Principes de droit civil, XXIX*, Brussel, Bruylant, 11, nr. 7

Niet alleen voor de potentiële koper van een onroerend goed is het van belang zekerheid te hebben omtrent het onroerend vermogen van diegene met wie men wenst te contracteren. Ook kredietverleners moeten zekerheid hebben over andermans onroerend vermogen wanneer ze een krediet toestaan. Bij onzekerheid over het onroerend vermogen van de potentiële kredietnemer zou een kredietverlener geen krediet kunnen toestaan.⁴⁰ De kredietverlener heeft dan immers geen zekerheid over het onroerend vermogen waarop hij zich zou kunnen verhalen. Of zoals K. BYTTEBIER het verwoordt: *“Door de onzekerheid omtrent het onroerend vermogen van de kredietnemer zou de hele economie te lijden hebben, vermits het kredietwezen de motor van het economische bestel uitmaakt.”*⁴¹

Met andere woorden: ook de kredietverleners moeten zekerheid hebben over de omvang van het onroerend vermogen van diegene aan wie men een krediet wenst toe te staan. Zonder zekerheid is de kans groot dat er geen krediet zal worden toegestaan. Dat zou als gevolg kunnen hebben dat, zoals K. BYTTEBIER stelt, de hele economie daaronder lijdt.

De derde en laatste doelgroep van de informatieverstrekking zijn de schuldeisers. Overeenkomstig de artikelen 7 en 8 Hyp.W. strekken de goederen van de schuldenaar tot gemeenschappelijke waarborg voor zijn schuldeisers en wordt de prijs ervan onder hen naar evenredigheid van hun vordering verdeeld, tenzij er tussen de schuldeisers wettige redenen van voorrang bestaan.

E. DIRIX meent dat *“een dergelijk wettelijk systeem (i.e. de artikelen 7 en 8 Hyp.W.) slechts een zinvolle betekenis kan hebben indien de schuldeiser over redelijke mogelijkheden beschikt om de samenstelling en de wijziging in dat vermogen van zijn schuldenaar te volgen met het oog op het verantwoord sluiten van contracten en het opvolgen van bestaande schuldvorderingen. De primaire zekerheid van een schuldeiser is derhalve een volledige, accurate en correcte informatie over de vermogensbestanddelen van zijn schuldenaar: pas met deze informatie kan de schuldeiser het ‘risico’ op verantwoorde wijze inschatten bij het aangaan van verbintenissen en het tijdstip bepalen wanneer optimaal met de eventuele effectuering van zijn rechten kan en moet worden aangevangen.”*⁴²

Met andere woorden: schuldeisers moeten de samenstelling en de wijziging in het vermogen van hun schuldenaar kunnen nagaan opdat zij met deze laatste verantwoord kunnen contracteren en hun bestaande schuldvorderingen kunnen opvolgen.

Samenvattend, de informatieverstrekking door het hypotheekstelsel is gericht op drie doelgroepen: potentiële kopers, potentiële kredietverleners en schuldeisers. De eerste doelgroep, de potentiële koper, moet zekerheid hebben dat de verkoper van het onroerend goed de werkelijke

⁴⁰ Cfr. F. LAURENT: *“La moindre incertitude, le moindre risque de perte augmenteront les exigences du prêteur et diminueront, par conséquent, le crédit dont le débiteur peut et doit jouir à raison de sa fortune.”* F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 16-17, nr. 12; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXX, Brussel, Bruylant, 1878, 141, nr. 162; F. T. KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, Brussel, Larcier, 2004, 312, nr. 619.

⁴¹ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 47, nr. 5.

⁴² R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 82, nr. 91.

eigenaar is en dat op het onroerend goed geen zakelijke rechten rusten. De tweede doelgroep, de potentiële kredietverlener, heeft zekerheid nodig over het onroerend vermogen van de potentiële kredietnemer, opdat hij aan deze laatste een krediet zou kunnen toestaan. De derde doelgroep, de schuldeiser, heeft nood aan een *'volledige, accurate en correcte informatie'*, opdat zij verantwoord contracten kunnen sluiten en hun bestaande schuldvorderingen kunnen opvolgen.

§3. Enkele bemerkingen bij de informatiefunctie

Het principe van informatie tot zekerheid over andermans onroerend vermogen voor de potentiële kopers, respectievelijk de kredietverleners en de schuldeisers moet mijns inziens enigszins genuanceerd worden.

De hypothecaire registers bevatten immers geen waarheidswaarborg.⁴³ Het Belgisch hypotheekstelsel is een negatief stelsel.⁴⁴ Dit houdt in dat *"de overschrijving of de inschrijving enkel gevolgen heeft voor de tegenwerpelijheid van de rechtshandeling en niet raakt aan de intrinsieke geldigheid; door een overschrijving of inschrijving zal een gebrek in de titel niet worden gedekt."*⁴⁵

De geldigheid van de akte moet onderscheiden worden van de tegenwerpelijheid aan derden. Het feit dat een akte gepubliceerd is in het hypotheekregister heeft niet tot gevolg dat een ongeldigheid in de akte gedekt wordt.⁴⁶ De hypotheekbewaarder heeft immers een passieve rol.⁴⁷ Dat wil zeggen dat hij enkel controleert of de neergelegde akte *prima facie* een authentieke akte is (*uitwendige bewijskracht*) en de vervreemder de eigenaar is van het onroerend goed.⁴⁸ De hypotheekbewaarder gaat dus de geldigheid van de neergelegde akte niet na. Ook in Frankrijk is het publiciteitsstelsel een negatief stelsel.⁴⁹

Het Belgische en Franse negatieve stelsel verschilt hierin van Duitsland, waar een positief stelsel van kracht is.⁵⁰ De grondboekbewaarder onderzoekt de intrinsieke geldigheid van wat hem voor

⁴³ A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 11; V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, (219) 220, nr. 3; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 6.

⁴⁴ *Ibid.* voetnoot 43.

⁴⁵ Cass. 17 juni 1886, *Pas.* 1886, I, 259; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 6.

⁴⁶ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101-1102, nr. 13.

⁴⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 847, nr. 941; Cass. 1 mei 1868, *Pas.* 1869, I, 300; W. DELVA, *Voorrechten en hypotheken*, Gent, Story Scientia, 1977, 14; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 134, nr. 200; E. GENIN, "Hypothèques et privilèges immobiliers" in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, (607), 639, nr. 9; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 874.

⁴⁸ A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 10-11; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 874.

⁴⁹ PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 385.

⁵⁰ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105-106, nr. 123; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 11.

overschrijving of inschrijving aangeboden wordt.⁵¹ Men noemt dit *das Legalitätsprinzip*.⁵² Dit heeft tot gevolg dat derden overeenkomstig het in §§892-893 *Bürgerliches Gesetzbuch* neergelegde principe van *Guter Glaube* mogen vertrouwen op de geldigheid van het *Grundbuch*, i.e. het Duitse hypotheekregister, onder de voorwaarde dat zij te goeder trouw zijn.⁵³ Deze *Gutglaubenswirkung* wordt ook wel *das materielles Publizitätsprinzip* genoemd.⁵⁴ Dit kan tot gevolg hebben dat de werkelijke eigenaar, in geval van onjuistheid van het *Grundbuch*, zijn eigendomsrecht verliest, terwijl een derde te goeder trouw het eigendomsrecht verkrijgt.⁵⁵

Men kan zich naar mijn mening afvragen of het hypotheekstelsel zijn informatiefunctie kan vervullen, gelet op het feit dat de hypotheekregisters niet de geldigheid van de overgeschreven akten garanderen.⁵⁶

In een deel van de Belgische rechtsleer wordt gepleit voor de toepassing van de vertrouwensleer.⁵⁷ Het Hof van Cassatie is evenwel een andere mening toegedaan in zijn arrest van 6 maart 2009.⁵⁸ Het ging *in casu* om een faillissement. De curatoren van de gefailleerde hadden nagelaten om op het woonhuis van de gefailleerde een hypothecaire inschrijving te nemen. De gefailleerde bracht het woonhuis in in een vennootschap die het onroerend goed verkocht aan een andere vennootschap. Later werden nog twee hypothecaire inschrijvingen genomen op het woonhuis. De curator, vervanger van de eerste curatoren, vorderde de nietigverklaring van de inbreng, de verkoop en de twee hypothecaire inschrijvingen. De rechter in eerste aanleg gaf de curator gelijk, maar de beroepsrechter vernietigde het vonnis. De curator ging in cassatie. Het Hof van Cassatie overweegt dat het verlies van het beheer van de gefailleerde absoluut en algemeen is. Dat derden te goeder trouw zouden zijn, is niet van belang voor de nietigverklaring.⁵⁹

Het Hof van Cassatie wijst met andere woorden de vertrouwensleer af. De goede trouw van derden doet niets af aan de nietigverklaring. Zoals V. SAGAERT correct stelt, "*wordt een strikte toepassing gemaakt van de regel dat de uitdoving van een recht ook de uitdoving tot gevolg heeft van de*

⁵¹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 98, nr. 111 A; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 25, nr. 109.

⁵² §20, Abs. 3 *Grundgesetz*; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 25, nr. 109.

⁵³ §892(1) *Bürgerliches Gesetzbuch*; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 26, nr. 111; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 869. (hierna: BGB)

⁵⁴ J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 26, nr. 111.

⁵⁵ M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2011, 275.

⁵⁶ Voor een meer diepgaande analyse van de kritiek op het negatief karakter van het Belgisch hypotheekstelsel verwijs ik naar V. SAGAERT, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 728-730, nrs. 948-950. Ik overloop in deze masterscriptie slechts kort hoe men aan deze problematiek tracht tegemoet te komen, daar de nadruk in deze masterscriptie ligt op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel.

⁵⁷ V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 226, nr. 14; V. SAGAERT, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 728, nr. 948.

⁵⁸ Cass. 6 maart 2009, *Arr.Cass.* 2009, 729, *RW* 2009-10, 360, noot R. JANSEN.

⁵⁹ Cass. 6 maart 2009, *Arr.Cass.* 2009, 729, *RW* 2009-10, 360, noot R. JANSEN; V. SAGAERT, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 729-730.

rechten die op het eerste recht zijn gevestigd".⁶⁰ Men kan zich dan volgens mij ook afvragen of het hypotheekstelsel voldoende rechtszekerheid kan bieden voor potentiële kopers, respectievelijk kredietverleners en schuldeisers.⁶¹

Een verdere nuancing op de informatiefunctie van het hypotheekstelsel ligt mijns inziens in het lacuneus karakter van het hypotheekstelsel.⁶² Zo worden overeenkomstig art. 1, eerste lid Hyp.W. alle akten onder levenden overgeschreven, maar akten betreffende eigendomsovergang bij overlijden niet.⁶³ Een derde moet zich hiervoor richten tot het registratiekantoor, maar deze informatie biedt geen juridische waarborg.⁶⁴ De overdracht van zakelijke onroerende rechten ingevolge natrekking, verjaring, wettelijk vruchtgebruik en wettelijke erfdiensbaarheden komen evenmin in aanmerking voor overschrijving.⁶⁵ Daarnaast is het mogelijk dat de publiciteit voor de overdracht op een andere manier is geregeld, bijvoorbeeld publicatie in het *Belgisch Staatsblad*, en dient de overdracht bijgevolg niet te worden overgeschreven in de hypotheekregisters teneinde tegenwerpelijk te zijn aan derden.⁶⁶ Ook hier meen ik dat men zich kan afvragen of het hypotheekstelsel voldoende rechtszekerheid biedt, daar het lacuneus karakter een versnippering van informatie over het onroerend vermogen in de hand werkt.⁶⁷

Of het persoonsgebonden karakter een nuance vormt op de informatiefunctie van het hypotheekstelsel, zal ik uitvoerig onderzoeken in het tweede en het derde deel van de masterscriptie.

⁶⁰ "Resolutio iure dantis, resolvitur ius accipientis". V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 220, nr. 4.

⁶¹ Zoals reeds aangehaald in het hoofdstuk methodologie zal omtrent het negatief karakter van het hypotheekstelsel geen verder onderzoek gevoerd worden.

⁶² A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 6.

⁶³ Art. 1, eerste lid Hyp.W.; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid", *R.W.* 1997-98 (1099) 1101, nr. 12.

⁶⁴ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1108, nr. 41.

⁶⁵ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 114, nr. 144.

⁶⁶ V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 219, nr. 1.

⁶⁷ *Ibid.* voetnoot 66. Zoals het negatief karakter van het hypotheekstelsel zal evenmin het lacuneus karakter in deze masterscriptie verder onderzocht worden.

Hoofdstuk 2. Wijze van organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit

In dit hoofdstuk geef ik beknopt een overzicht van de verschillende wijzen waarop de onroerende en hypothecaire publiciteit georganiseerd kan worden, met name persoonsgebonden, grondgebonden of zowel persoonsgebonden als grondgebonden (*i.e.* gemengd). De bedoeling van dit hoofdstuk is een begripsomschrijving van elke mogelijke wijze van organisatie te geven waarop het tweede en het derde deel van de masterscriptie zullen voortbouwen.

§1. Persoonsgebonden hypotheekstelsel

Een persoonsgebonden hypotheekstelsel neemt de identificatie van personen als uitgangspunt, niet het onroerend goed.⁶⁸ De hypotheekregisters worden volgens persoonsnamen bijgehouden.⁶⁹ Dat heeft tot gevolg dat wanneer men gegevens wenst te verkrijgen van de hypotheekbewaarder, men opzoeken verricht op naam van een persoon met betrekking tot één of meer onroerende goederen.⁷⁰ Van belang hierbij is dat de naam van de persoon correct is, aangezien de opzoeken enkel worden verricht op basis van die naam.⁷¹

Het Belgisch hypotheekstelsel vormt een voorbeeld van een persoonsgebonden hypotheekstelsel.⁷²

§2. Grondgebonden hypotheekstelsel

Een grondgebonden hypotheekstelsel neemt het onroerend goed en niet de persoon als uitgangspunt.⁷³ Een grondgebonden hypotheekstelsel is dus het tegengestelde van een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Waar bij een persoonsgebonden systeem de opzoeken worden verricht op naam van een persoon met betrekking tot één of meer onroerende goederen, worden bij een grondgebonden systeem opzoeken verricht op basis van het onroerend goed. Wie informatie wenst over het onroerend goed dient dus de identificatie van het onroerend goed, waarvan hij het zakenrechtelijk statuut wenst te kennen, te geven.⁷⁴

⁶⁸ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 97-98, nr. 111; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 6.

⁶⁹ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 475.

⁷⁰ J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11.

⁷¹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11.

⁷² J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 97-98, nr. 111; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 475; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11.

⁷³ W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 204; J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 100; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 10.

⁷⁴ J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 10.

Een typevoorbeeld van een grondgebonden hypotheekstelsel is Duitsland, waar men spreekt van *das Realfoliensystem*.⁷⁵ §3(1) *Grundbuchordnung* vormt de wettelijke grondslag van *das Realfoliensystem*: "Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen."⁷⁶ (onderlijning toegevoegd)

§3. Gemengd hypotheekstelsel

Een gemengd hypotheekstelsel houdt in dat het hypotheekstelsel zowel persoonsgebonden als grondgebonden is georganiseerd.⁷⁷ Het hypotheekstelsel van Frankrijk is hiervan een voorbeeld. Zoals reeds vermeld, was het Franse hypotheekstelsel voor 1955 een zuiver persoonsgebonden stelsel. Het decreet van 4 januari 1955 (*Décret* n° 55-22), aangevuld door *Décret* n° 55-1346 en *Décret* n° 55-1350 voerden echter in 1955 een hervorming door van een zuiver persoonsgebonden stelsel naar een gemengd stelsel door de invoering van *le fichier immobilier*, bestaande uit *des fiches personnelles* (persoonsgebonden) en anderzijds *des fiches réelles* (grondgebonden).⁷⁸

Met andere woorden: zowel de persoon als het onroerend goed vormen de uitgangspunten van het gemengd hypotheekstelsel van Frankrijk. Opzoeken kunnen dus gedaan worden zowel op basis van de persoon als op basis van het onroerend goed.

Hoofdstuk 3. Tussenconclusie

Bij de aankoop van een onroerend goed, is het van belang dat de potentiële koper de zekerheid heeft dat de verkoper daadwerkelijk eigenaar is en dat op het onroerend goed geen hypotheek of andere lasten rusten. Deze noodzaak aan rechtszekerheid geldt *mutatis mutandis* voor de kredietverleners en de schuldeisers.

Om aan deze vereisten van rechtszekerheid tegemoet te komen, werd in België door de wet van 16 december 1851 voorzien in een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen. Via de openbare hypotheekregisters kunnen derden het juridische statuut van het onroerend goed nagaan. Hieruit kan men afleiden dat het hypotheekstelsel een informatiefunctie heeft. Voor een goede werking van deze informatiefunctie, is enerzijds vereist dat het een volledige, accurate en correcte informatie verschaft en anderzijds dat de wijze waarop de informatie kan worden geraadpleegd voldoende transparant georganiseerd is.

Naar mijn mening moet de informatiefunctie van het hypotheekstelsel enigszins gerelativeerd worden, gelet op het negatief en lacuneus karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Of het persoonsgebonden karakter een nuance vormt op het voormelde principe van informatie tot zekerheid, wordt in het tweede en het derde deel van deze masterscriptie nader bekeken.

⁷⁵ Afgeleid van het Latijnse *res* (zaak). W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 204; J. DEMHARTER, *Grundbuchordnung*, München, Verlag C.H. Beck, 2005, 56, nrs. 1-2.

⁷⁶ §3(1) *Grundbuchordnung*. (hierna: GBO)

⁷⁷ S. PIEDELIÈVRE spreekt van 'un système mixte'. S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 12.

⁷⁸ S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 3.

Wat betreft de wijze van organisatie van een hypotheekstelsel, kan men drie verschillende wijzen onderscheiden. Een hypotheekstelsel kan persoonsgebonden zijn georganiseerd, waarbij opzoeken worden verricht op naam van een persoon met betrekking tot één of meer onroerende goederen. Het Belgische hypotheekstelsel is hiervan een voorbeeld. Een hypotheekstelsel kan grondgebonden zijn georganiseerd, zoals het Duitse hypotheekstelsel, waarbij het onroerend goed als uitgangspunt wordt genomen. Wanneer een hypotheekstelsel zowel persoonsgebonden als grondgebonden is georganiseerd, spreekt men van een gemengd hypotheekstelsel. Sinds 1955 heeft Frankrijk een gemengd hypotheekstelsel, door de invoering van *le fichier immobilier*.

In het tweede deel voer ik, gelet op de verschillende wijzen van organisatie in België, Duitsland en Frankrijk, een doorlichting door van de onroerende en hypothecaire publiciteit in deze drie landen.

Deel II. Doorlichting onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk

Om een goede doorlichting te kunnen doorvoeren van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk, bekijk ik wat de *ratio legis* is van de keuze voor een persoonsgebonden, dan wel grondgebonden of gemengd hypotheekstelsel. Daarnaast neem ik achtereenvolgens de historie, de organisatie en de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit van de voormelde landen onder de loep. Hiervoor maak ik enerzijds gebruik van de verklarende methode voor de *ratio legis* van het persoonsgebonden, grondgebonden en gemengd hypotheekstelsel. Anderzijds gebruik ik de beschrijvende methode voor de historie, de organisatie en de rechtsgevolgen van onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk.

Hoofdstuk 1. Onroerende en hypothecaire publiciteit in België

§1. De *ratio legis* van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel

De voornaamste redenen van de keuze van de Belgische hypotheekwetgever voor een persoonsgebonden hypotheekstelsel vindt men terug in de parlementaire voorbereiding van de Hypotheekwet van 1851, meer bepaald in het rapport van de Speciale Commissie.⁷⁹

De Speciale Commissie stelde zich allereerst de vraag of geopteerd moest worden voor een hypotheekstelsel waarbij men opzoeken kan doen op basis van de persoon met betrekking tot één of meerdere onroerende goederen (*i.e.* een persoonsgebonden hypotheekstelsel) of voor een hypotheekstelsel waarbij men opzoeken kan doen op basis van het onroerend goed (*i.e.* een grondgebonden hypotheekstelsel).⁸⁰

Op te merken valt dat vervolgens de Speciale Commissie aanvoerde dat een grondgebonden hypotheekstelsel aanzienlijke voordelen met zich meebrengt, in het bijzonder in een land waar grote domeinen bestaan en waar de eigendommen niet tot in het oneindige zijn onderverdeeld.

Een dergelijk grondgebonden hypotheekstelsel achtte de Speciale Commissie echter weinig realiseerbaar in België. De voornaamste reden die hiertoe werd aangehaald, was dat de stabiliteit van de kadastrale informatie van onroerende goederen minder consistent zou zijn dan de identificatie van de persoon met betrekking tot één of meerdere onroerende goederen.⁸¹ De verkaveling van gronden en de vereniging van percelen zouden ertoe kunnen leiden dat de

⁷⁹ Rapport de la Commission Spéciale in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (7), 18-19; F. WERDEFROY, "Hypothécaire informatie" in Voor vrij en onbezwaard, *Notariële dagen van Mechelen 29-30 september 1988*, Leuven, Acco, 1988, 38.

⁸⁰ *Ibid.* voetnoot 79.

⁸¹ F. WERDEFROY, "Hypothécaire informatie" in Voor vrij en onbezwaard, *Notariële dagen van Mechelen 29-30 september 1988*, Leuven, Acco, 1988, 38; Rapport de la Commission Spéciale in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (7), 18.

kadastrale nummering van de percelen in de loop van hun bestaan gewijzigd zouden kunnen worden.⁸² Daarom heeft men voor een persoonsgebonden hypotheekstelsel geopteerd.⁸³

§2. Historiek Belgische hypotheekwetgeving

Alvorens ik van start ga met de bespreking van de historiek van de Belgische hypotheekwetgeving, wijs ik erop dat de geschiedenis van het Belgische en het Franse hypotheekstelsel tot en met de invoering van de Code civil in 1804 in grote mate gelijklopend is.⁸⁴ Als startpunt van de geschiedenis neem ik de revolutionaire periode (1789-1804), omdat in deze periode voor het eerst initiatieven zijn genomen om het principe van onroerende en hypotheecaire publiciteit wettelijk te verankeren, in het bijzonder met *la Loi du 9 Messidor an III* en *la Loi du 11 Brumaire an VII*.⁸⁵

Met het einde van de revolutionaire periode kwam echter ook een einde aan de inspanningen tot uitwerking van een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen.⁸⁶ De opstellers van de Code civil stapten in 1804 deels af van het algemeen publiciteitssysteem zoals uitgewerkt in de revolutionaire periode. Ik onderzoek welke beweegredenen hierachter schuilen. Aangezien deze afwezigheid tot rechtsonzekerheid leidde voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, wilde de wetgever hieraan verhelpen. Dat gebeurde met de Hypotheekwet van 16 december 1851. In de twintigste eeuw, in het bijzonder in 1913 en 1995, zijn er wijzigingen in de Belgische Hypotheekwet van 1851 aangebracht. Deze hadden grotendeels tot doel de Belgische hypotheekwetgeving te verbeteren en te moderniseren.⁸⁷ Deze wetswijzigingen bespreek ik kort zodat de lezer op de hoogte is van de wijzigingen na 1851.

⁸² F. WERDEFROY, "Hypotheecaire informatie" in Voor vrij en onbezwaard, *Notariële dagen van Mechelen 29-30 september 1988*, Leuven, Acco, 1988, 38; Rapport de la Commission Spéciale in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (7), 18.

⁸³ Om het opzoekingswerk te vergemakkelijken werd een subsidiair register ingericht dat informatie bevat op basis van het onroerend goed (kadastrale informatie). De Speciale Commissie wees er echter uitdrukkelijk op dat dit register niet tot doel heeft de zakelijke rechten en zekerheden kenbaar te maken aan derden. Dit register vormt slechts een hulpmiddel voor de hypotheekbewaarder en de belanghebbenden. Rapport de la Commission Spéciale in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (7), 19.

⁸⁴ Aangezien het Belgische hypotheekstelsel als eerste onder de loep wordt genomen, wordt de geschiedenis die zich afspeelt vóór 1804 reeds toegelicht in het hoofdstuk van het Belgische hypotheekstelsel. Bij de doorlichting van het Franse hypotheekstelsel, in het derde hoofdstuk van het tweede deel van de masterscriptie, verwijs ik dan ook voor de geschiedenis vóór 1804 naar het eerste hoofdstuk over het Belgische hypotheekstelsel. Geschiedkundige noot: op 1 oktober 1795 werden de Zuidelijke Nederlanden en het Prinsbisdom Luik ingelijfd bij Frankrijk. De ingelijfde gebieden kregen dezelfde wetten en instellingen als Frankrijk. Daarom waren de revolutionaire wetten van toepassing in België en worden ze reeds in dit eerste hoofdstuk besproken. H. DE KOK, "De Franse Tijd 1787-1815" in H. DE KOK, K. DENDOOVEN, J.-L. MEULEMEESTER, G. MISSOTTEN, A. VAN DEN ABEELE, M. VAN DER LAAN en R. VAN UYTVEN (eds.), *Het grote geschiedenisboek van Vlaanderen*, Zwolle, Waanders, 2009, (225) 228.

⁸⁵ S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 8-9, nrs. 12-13; F. TERRÉ en PH. SIMLER, *Droit civil: les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 323, nr. 405, a). Hierbij merk ik op dat een verwijzing naar de geschiedenis die zich vóór de revolutionaire periode afspeelde evenwel mogelijk is wanneer deze een invloed heeft gehad op de ontwikkeling van de onroerende en hypotheecaire publiciteit.

⁸⁶ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 61, nr. 15.

⁸⁷ P. DANDIN, *Commentaire de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée te réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques*, Namen, Imprimeries Jaques Godenne, 1914, 6; Memorandum van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Gedr.St. Kamer*, 1993-94, 1505/1, 1; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 32, nr. 1.

1. Revolutionaire periode (1789-1804): *la Loi du 9 Messidor an III* en *la Loi du 11 Brumaire an VII*

De revolutionaire periode luidde niet alleen het einde van het *Ancien Régime* in, waarin de standenmaatschappij, feodaliteit en vorstelijke willekeur centraal stonden.⁸⁸ Het vormde tevens een vruchtbare periode voor de publiciteit met betrekking tot zakelijke rechten op onroerende goederen.⁸⁹ Gedurende de revolutionaire periode werden talrijke pogingen hieromtrent ondernomen, waarvan *la Loi du 9 Messidor an III* en *la Loi du 11 Brumaire an VII* het meest invloedrijk zijn geweest.⁹⁰ Ik beperk mij dan ook tot een bespreking van deze twee wetten.

La Loi du 9 Messidor an III vormt de eerste invloedrijke wet tijdens de revolutionaire periode.⁹¹ Deze wet had tot doel een publiciteitssysteem inzake hypotheek in te voeren. Vooral eer de hypotheek werd gevestigd, diende de eigenaar enkele formaliteiten te vervullen.⁹²

Met *la Loi du 11 Brumaire an VII* heeft de revolutionaire wetgever een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen uitgewerkt dat tot doel had de hypotheekschuldeisers een belangrijke zekerheid te verschaffen.⁹³ Deze wet heeft *la Loi du 9 Messidor an III* opgeheven.⁹⁴ Van belang is artikel 26 van *la Loi du 11 Brumaire an VII*, waarin het principe van publiciteit voor de tegenwerpelijkheid aan derden werd geponeerd.⁹⁵

⁸⁸ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 38, nr. 26; R. LESAFFER, *Inleiding tot de Europese rechtsgeschiedenis*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2008, 339, nr. 323.

⁸⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 96, nr. 109; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 7; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 8-9, nrs. 12-13.

⁹⁰ De revolutionaire wetgever werd beïnvloed door het oude Franse recht, meer bepaald door het gewoonterecht van *les pays de nantissement* (Noord-Frankrijk en België). Dit gewoonterecht bepaalde dat de inbezitneming van het onroerend goed moest worden vastgesteld door de rechtbank en overgeschreven in de registers die ter griffie van de rechtbank werden bijgehouden. Deze registers waren openbaar. Pas na overschrijving was de eigendom overgegaan op de koper. K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheek*, Antwerpen, Maklu, 2005, 50-51, nr. 8; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 96, nr. 109; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 7; Rapport de la Commission Spéciale in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (7), 8.

⁹¹ La loi du 9 Messidor an III concernant le Code hypothécaire (27 juni 1795), *Bulletin des lois de la République*, 164, n° 963, https://archive.org/details/bub_gb_4ml9T_wPbKkC.

⁹² Het betrof de volgende drie formaliteiten: het verrichten van *une déclaration foncière* waarin een gedetailleerde beschrijving van het onroerend goed moest gegeven worden, vervolgens moest deze verklaring bevestigd worden door een notaris en daarna worden neergelegd bij *le bureau des hypothèques* ter inschrijving in het hypotheekregister. Titel II, hoofdstukken II-III loi du 9 Messidor an III; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 8, nr. 12.

⁹³ La loi du 11 Brumaire an VII sur le régime hypothécaire (1 november 1798), *Bulletin des lois de la République*, deuxième série VII, 238, n° 2137, <https://archive.org/details/bulletinannotd07fran>; CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 378, nr. 228; F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXX, Brussel, Bruylant, 1878, 140, nr. 161; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 231, nr. 213; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 8, nr. 12.

⁹⁴ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXIX, Brussel, Bruylant, 1878, 39, nr. 27; Y. PICOD, *Droit des sûretés*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2008, 407, nr. 349.

⁹⁵ Art. 26 van *la Loi du 11 Brumaire an VII*: "*Les actes translatifs de biens et droits susceptibles d'hypothèque doivent être transcrits dans les registres du bureau de la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel les biens sont situés. Jusque-là, ils ne peuvent être opposés aux tiers qui auraient contracté avec le vendeur, et qui se seraient conformés aux dispositions de la présente.*"; Dit artikel heeft een invloedrijke rol gespeeld bij de totstandkoming van de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851, zoals blijkt uit de rapport van de Kamercommissie bij de Hypotheekwet van 1851 waarin expliciet verwezen wordt naar art. 26 van *la Loi du 11 Brumaire an VII*. Rapport fait par M. LELIEVRE au nom de la Commission de la Chambre in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356,

Met andere woorden: waar *la loi du 9 Messidor an III* de inschrijving van de hypotheek in het hypotheekregister vereiste opdat de hypotheek gevestigd kon worden, vereiste *la loi du 11 Brumaire an VII* de overschrijving van de eigendomsoverdragende akten en de rechten vatbaar voor hypotheek in de hypotheekregisters. De sanctie van de niet-overschrijving was gelegen in de niet-tegenwerpelijheid ervan ten aanzien van derden te goeder trouw met een concurrerend recht.

2. Code civil van 1804

Ondanks de inspanningen van de revolutionaire wetgever met *la Loi du 9 Messidor an III* en *la Loi du 11 Brumaire an VII* om een algemeen publiciteitssysteem voor zakelijke rechten op onroerende goederen uit te werken, zijn de opstellers van de Code Civil hiervan deels afgestapt.⁹⁶ Zij zagen het principe van publiciteit van akten inzake de eigendomsoverdracht van onroerende goederen als een restant van de feodaliteit, of zoals in de parlementaire voorbereiding werd bepaald '*la défaveur acquise au système féodale*'.⁹⁷ Dit vormde de voornaamste beweegreden voor de opstellers van de Code civil om af te zien van een algemeen publiciteitssysteem.⁹⁸ Wat betreft de zakelijke zekerheden op onroerende goederen, voorzag de Code civil wel in openbaarmakingsvoorschriften.⁹⁹

Deze afwezigheid had tot gevolg dat geen publiciteit aan de akten van de eigendomsoverdracht van een onroerend goed diende gegeven te worden. De eigendomsoverdracht kon aan derden worden tegengeworpen vanaf het ogenblik dat een overeenkomst tot eigendomsoverdracht tussen de verkoper en de koper gesloten was.¹⁰⁰

3. De Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851

Zoals reeds herhaaldelijk is gesteld, had de Belgische Hypotheekwetgever kritiek op de afwezigheid van een algemeen publiciteitssysteem en de daaruit voortvloeiende rechtsonzekerheid voor het

Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (105), 106. Zie ook J. BYTTEBIER, "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, (509) 510; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 8.

⁹⁶ P.A. FENET, *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil. Tome XV*, Parijs, Dépot (Rue Saint-André-des-Arcs, n°51), 1827, 271; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 231, nr. 213; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 48, nr. 6 en 61, nr. 15; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 96, nr. 109; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 8; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 357, nr. 1625; Op deze manier sloten de opstellers van de Code civil aan bij het principe van clandestiniteit zoals dat van kracht was in het oude Rome (*traditio*, i.e. het totaal vormvrij overhandigen van een (on)roerend goed). J. VANBELLE, *Inleiding tot het Romeins privaatrecht*, Leuven, Acco, 1993, 46; R. VERSTEGEN, *Beginselen van het Romeins privaatrecht, deel 2 Zakenrecht*, Leuven, Acco, 1988, 33.

⁹⁷ M. LOCÉ, *Législation civile, commerciale et criminelle ou commentaire complément des codes français. Tome huitième*, Brussel, Librairie de la jurisprudence de H. Tarlier, 1836, 238-239.

⁹⁸ K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 48, nr. 6. Naast de eigendomsoverdracht werden andere zakelijke rechten niet openbaar gemaakt (uitzondering akten tot schenking van een voor hypotheek vestiging vatbaar goed (art. 939 Code civil) en de beschikkingen met last van uitkering, gemaakt bij akte onder de levende of bij akte van uiterste wil (1069 Code civil).

⁹⁹ *Ibid.* voetnoot 98.

¹⁰⁰ Rapport fait par M. LELIEVRE au nom de la Commission de la Chambre in La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851, (105), 106; CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 380, nr. 229; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 61, nr. 14; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 8.

rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder.¹⁰¹ Ik verwijs hiervoor naar de parlementaire voorbereiding van de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851.¹⁰²

4. Wijziging van de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851 in 1913 en 1995

In de twintigste eeuw heeft de wetgever enkele wijzigingen aangebracht aan de Hypotheekwet om deze te verbeteren en te moderniseren.¹⁰³

In 1913 bracht de wetgever aan de Hypotheekwet van 1851 enkele verbeteringen aan.¹⁰⁴ Meer bepaald voorzag de wet van 10 oktober 1913 in een meer exacte identificatie van personen in de hypothecaire akten en documenten, omdat men in de praktijk problemen had hiermee.¹⁰⁵ Desondanks dit wetgevend ingrijpen is men er nog steeds niet in geslaagd om hieraan tegemoet te komen.¹⁰⁶

In 1995 trachtte de wetgever de Hypotheekwet van 1851 te moderniseren.¹⁰⁷ Zo worden de registers bedoeld in de artikelen 124, 2^o en 3^o, en 125 van de Hypotheekwet van 16 december 1851 vanaf 1 januari 2001 gehouden op een magnetische informatiedrager.¹⁰⁸ Daarnaast voegde deze wet in de Hypotheekwet van 1851 een hoofdstuk inzake de vermelding van de partijen en van de onroerende goederen in.¹⁰⁹ De reden hiervoor was het verhogen van de betrouwbaarheid van de hypothecaire documentatie en de juridische zekerheid.¹¹⁰

¹⁰¹ F. LAURENT, *Principes de droit civil*, XXX, Brussel, Bruylant, 1878, 140, nr. 161.

¹⁰² *Supra* p. 15-16.

¹⁰³ Wet van 10 oktober 1913 houdende wijzigingen aan de Hypotheekwet, *B.S.* 22 december 1913; Wet tot wijziging van de hypotheekwet van 9 februari 1995, *BS* 18 maart 1995, 6168 (hierna: Wet 10 oktober 1913).

¹⁰⁴ Een ander doel van de wet van 10 oktober 1913 was het beperken van de periode van hypothecaire opzoeken tot een periode van dertig jaar. (art. 90 Wet 16 december 1851, vervangen door art. 5 Wet 10 oktober 1913). P. DANDIN, *Supplément au commentaire de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée te réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques*, Namen, Imprimeries Jaques Godenne, 1914, 8.

¹⁰⁵ Art. 12 Wet van 10 oktober 1913; P. DANDIN, *Commentaire de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée te réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques*, Namen, Imprimeries Jaques Godenne, 1914, 106-108; J. BYTTEBIER, "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, (509) 511; R. DE CORTE, "Informatie tot zekerheid" in M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, Gent RUG. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 1983, (343), 358, nr. 46.

¹⁰⁶ R. DE CORTE, "Informatie tot zekerheid" in M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, Gent RUG. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 1983, (343) 358, nr. 46.

¹⁰⁷ De wet van 9 februari 1995 is evenwel nog niet volledig in werking getreden, in het bijzonder de artt. 1 en 2, die tot doel hebben in art. 1 Hyp.W. de woorden "in hun geheel" te schrappen. Art. 2, 1^o Koninklijk Besluit van 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 4^o van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Belgisch Staatsblad* 21 december 2000. De reden om de woorden 'in hun geheel' te schrappen is volgens de minister noodzakelijk om zo iedere tegenspraak te vermijden tussen de bewoordingen van art. 1 en de nieuwe maatregelen die door de Koning zouden worden genomen ter uitvoering van het nieuwe artikel 144 van de hypotheekwet wat betreft de materiële vormen van de hypothecaire formaliteiten. Ontwerp van wet tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Parl.St.* Senaat 1994-95, nr. 1266-2, 4; A. VERBEKE, "De hypotheekwet: kaas met gaten", *TBBR* 1995, (428), 436; J. BYTTEBIER, "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, (509) 511; A. VERBEKE, "De hypotheekwet: kaas met gaten", *TBBR* 1995, (428) 431.

¹⁰⁸ Art. 1 Koninklijk Besluit van 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 4^o van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Belgisch Staatsblad* 21 december 2000.

¹⁰⁹ Hoofdstuk XI van de Hypotheekwet van 16 december 1851.

¹¹⁰ Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Gedr.St.* Kamer, 1993-94, 1505/1, 3-4.

De wetwijzigingen die in de twintigste eeuw werden doorgevoerd, tastten het principe van de onroerende en hypothecaire publiciteit niet aan. Dat heeft tot gevolg dat men hiertoe tot op de dag van vandaag aangewezen is op de Hypotheekwet van 16 december 1851.¹¹¹

§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in België

De hypotheekkantoren, met de daarbij behorende hypotheekbewaarders, organiseren de onroerende en hypothecaire publiciteit.¹¹² De regels inzake de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit zijn van openbare orde.¹¹³ In dit onderdeel behandel ik de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit door de hypotheekkantoren en de registers die de hypotheekbewaarder houdt.

Aangezien het Belgisch hypotheekstelsel persoonsgebonden is georganiseerd, heeft het nood aan bijkomende hulpmiddelen.¹¹⁴ Meer bepaald vervullen het kadaster en het registratiekantoor een aanvullende rol. Deze zullen kort worden behandeld.

1. Hypotheekkantoor en registers

De akten die zijn opgesomd in art. 1, eerste lid Hyp.W. dienen in hun geheel te worden overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheeken van het arrondissement waar de goederen gelegen zijn.¹¹⁵ Art. 82, eerste lid Hyp.W. bepaalt dat de inschrijvingen van de voorrechten en hypotheeken geschieden op het kantoor van de bewaring der hypotheeken van het arrondissement waar de met voorrecht of hypotheek bezwaarde goederen zijn gelegen.¹¹⁶

De hypotheekbewaarder heeft tot taak de registers, zoals bepaald in de artikelen 124-125 Hyp.W., te houden om de onroerende en hypothecaire publiciteit te realiseren.¹¹⁷ Zoals reeds vermeld, heeft de hypotheekbewaarder een passieve rol en controleert hij bijgevolg de akten niet op hun geldigheid, dit in tegenstelling tot de actieve rol van de Duitse grondboekbewaarder.

¹¹¹ R. DE CORTE, "Grondinformatiesystemen aanpassen of herdenken", *R.W.* 1997-98, (1481) 1483, nr. 12.

¹¹² K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 751, nr. 796; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 840, nr. 930; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 90, nr. 216; J. HANSENNE, *Les biens, I*, Luik, Rechtsfaculteit Luik, 1996, 493, nr. 575.

¹¹³ Cass. 21 januari 1932, *Pas.* 1932, I, 42; Cass. 9 februari 1933, *Pas.* 1933, I, 102; W. DELVA, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Story Scientia, 1977, 13; E. GENIN, "Hypothèques et privilèges immobiliers" in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, (607) 640, nr. 12; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 3, nr. 1; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheeken*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 13.

¹¹⁴ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 136, nr. 205; V. SAGAERT, "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 219, nr. 1.

¹¹⁵ Art. 1, eerste lid, Hyp.W. (met name in het register van overschrijvingen (art. 124, 2° Hyp.W., *infra*)).

¹¹⁶ Art. 82, eerste lid Hyp.W. Met dien verstande dat de inschrijving van voorrechten en hypotheeken niet worden opgenomen in het register van overschrijvingen, maar in het register van inschrijvingen (art. 124, 3° Hyp.W.). (*infra*)

¹¹⁷ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 129, nrs. 189-190; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 840, nr. 930; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 90, nr. 216; J. HANSENNE, *Les biens, I*, Luik, Rechtsfaculteit Luik, 1996, 493, nr. 575.

Aangaande de registers, maakt men traditioneel een onderscheid tussen enerzijds de formaliteitsregisters en anderzijds in de hulpregisters.¹¹⁸ Ik opteer ervoor om dit onderscheid te behouden bij de bespreking ervan.

(i) Formaliteitsregisters

In art. 124 Hyp.W. worden de zogenaamde drie 'formaliteitsregisters' opgesomd die door de hypotheekwaarders gehouden worden. Het gaat met name om een register van neergelegde titels (art. 124, 1^o Hyp.W.), een register van overschrijvingen (art. 124, 2^o Hyp.W.) en een register van inschrijvingen (art. 124, 3^o Hyp.W.).

In het register van neerlegging worden de aanbiedingen van de titels waarvan men de inschrijving of de overschrijving vordert, aangetekend onder een volgnummer en naarmate zij geschieden.¹¹⁹ Het register wordt dagelijks afgesloten.¹²⁰ Dit register is van belang voor het bepalen van de juiste rang tussen conflicterende akten, vermits het zekerheid geeft over de datum en het tijdstip van de neerlegging van de akte.¹²¹

Het register van overschrijvingen bestaat uit twee boekdelen, enerzijds de onroerende bevelen en beslagen (*i.e.* Register nr. 73) en anderzijds alle andere overschrijvingen zoals bepaald in art. 1 Hyp.W. (*i.e.* Register nr. 72).¹²² In Register nr. 72 is er tevens een kolom voor de kantmeldingen overeenkomstig art. 3 Hyp.W.¹²³

In het register van inschrijvingen worden de inschrijvingen van de voorrechten en hypotheek en de doorhalingen of verminderingen opgenomen.¹²⁴

(ii) Hulpregisters

Art. 125 Hyp.W. voorziet in hulpregisters om de opzoekingen te vergemakkelijken voor de hypotheekbewaarders.¹²⁵ Het betreft repertoria waarin onder de namen van iedere bezwaarde

¹¹⁸ *Ibid.* voetnoot 117.

¹¹⁹ Art. 124, 1^o Hyp.W.

¹²⁰ W. DELVA, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Story Scientia, 1977, 7; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 129, nrs. 189-190; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 90-91, nr. 218.

¹²¹ Wat betreft akten die voor overschrijving worden aangeboden, wordt de voorrang bepaald naar de dagtekening van die titels. Voor de titels die dezelfde datum dragen, wordt de voorrang bepaald naar het volgnummer waaronder de aanbieding van de titels vermeld wordt in het register van neerlegging (art. 123, eerste lid Hyp.W.). Wat betreft akten die voor inschrijving worden aangeboden, hebben alle schuldeisers die op dezelfde dag zijn ingeschreven samenlopende hypotheek van dezelfde dagtekening, zonder onderscheid tussen de inschrijving van 's morgens en die van 's avonds, ook indien zodanig verschil door de hypotheekbewaarder mocht zijn vermeld (art. 81, tweede lid, *juncto* art. 123, tweede lid Hyp.W.). M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 871-872.

¹²² M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 872.

¹²³ Art. 3 Hyp.W.; K. BYTTEBIER, "Voorrechten en hypotheek", Antwerpen, Maklu, 2005, 207, nr. 181; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 873.

¹²⁴ Art. 124, 3^o Hyp.W. Het register is verdeeld in drie kolommen: de middelste kolom betreft de inschrijving, de rechtse kolom de gehele of gedeeltelijke doorhalingen en de linkse kolom de rangafstand van de ingeschreven schuldeisers. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 840-841, nr. 931; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 872.

eigenaar, en in een voor hem bestemd vak, de inschrijvingen, doorhalingen en andere akten die hem aangaan worden vermeld, met verwijzingen naar de registers waarin elke akte is opgenomen en het nummer waaronder zij is ingeschreven. De repertoria wordt aangevuld met een alfabetische lijst van eigenaars.¹²⁶

2. Aanvullende mechanismen: kadaster en registratiekantoor

Een eerste aanvulling op de gegevens van de hypotheekkantoren wordt gevormd door het kadaster.¹²⁷ Het heeft voornamelijk een fiscale functie en inventariseert en houdt alle onroerende goederen in België bij ter vestiging van het kadastraal inkomen (KI).¹²⁸ De eigenlijke functie van het kadaster ligt in de identificatie van onroerende goederen.¹²⁹

Het kadaster heeft een aanvullende rol, omdat men hier per perceel kan nagaan wie de vermoedelijke eigenaar is.¹³⁰

Evenwel zijn de gegevens geen bewijs van een eigendomstitel, zij kunnen echter wel gelden als begin van bewijs.¹³¹

Een tweede aanvulling op de gegevens van de hypotheekkantoren zijn de gegevens van het registratiekantoor.¹³² Overeenkomstig art. 1 W.Reg. geeft de registratie aanleiding tot heffing van een belasting genaamd registratierecht.¹³³ Het derde hoofdstuk van het Wetboek Registratierechten geeft weer welke akten en verklaringen onderworpen zijn aan de

¹²⁵ Art. 125 Hyp.W.; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 129, nrs. 189-190; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 841-842, nr. 932; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 90-91, nr. 219.

¹²⁶ Art. 125 Hyp.W.; K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken*, Antwerpen, Maklu, 2005, 754, nr. 799; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 841-842, nr. 932; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 90-91, nr. 219.

¹²⁷ KADASTER, [www.kadaster.be/Kadaster/Informatie over het kadastraal inkomen](http://www.kadaster.be/Kadaster/Informatie%20over%20het%20kadastraal%20inkomen). (Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie van FOD Financiën)

¹²⁸ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 137, nr. 206; KADASTER, [www.kadaster.be/Kadaster/Informatie over het kadastraal inkomen](http://www.kadaster.be/Kadaster/Informatie%20over%20het%20kadastraal%20inkomen); A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1119, nr. 88.

¹²⁹ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 137-138, nr. 208. De identificatie gebeurt als volgt: eerst wordt de naam van de gemeente waar het onroerend goed gelegen is aangeduid, indien het een grote gemeente betreft, wordt deze opgesplitst in afdelingen, vervolgens wordt elke gemeente (of afdeling van een grotere gemeente) ingedeeld in secties (aangegeven met hoofdletters), die op hun beurt worden opgedeeld in percelen (*i.e.* deel van het Belgisch grondgebied behorende aan éénzelfde persoon).

¹³⁰ M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 875.

¹³¹ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 137, nr. 207; KADASTER, [www.kadaster.be/Kadaster/Informatie over het kadastraal inkomen](http://www.kadaster.be/Kadaster/Informatie%20over%20het%20kadastraal%20inkomen); A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1119, nr. 89.

¹³² R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 136, nr. 205; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1118, nr. 85.

¹³³ Art. 1 W.Reg.: Registratie is 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; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1118, nr. 84.

registratieverplichting.¹³⁴ De nalatenschap moet eveneens worden aangegeven bij de ontvanger van registratie en domeinen. De aangifte van successie moet worden vervuld overeenkomstig art. 38, 1° W.Succ.¹³⁵

Men kan hier een duidelijk verschil opmerken met de gegevens die beschikbaar zijn in het hypotheekkantoor, waar geen overgangen van nalatenschap bekend zijn. Hiermee wordt dan ook de aanvullende rol van het registratiekantoor ten aanzien van de gegevens van het hypotheekkantoor duidelijk.¹³⁶ Een ander verschil met het hypotheekkantoor is de niet-openbaarheid van de registers van het registratiekantoor.¹³⁷

3. Recente initiatieven

Met het oog op een betere transparantie met betrekking tot andermans onroerend vermogen zijn recent enkele initiatieven genomen. Het betreft meer bepaald het *Geografisch Informatiesysteem Vlaanderen*, thans *Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen*, en het STIPAD-project van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie.¹³⁸

(i) *Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen*

Met het besluit van 12 juni 1995 werd in Vlaanderen voor de eerste maal voorzien in de verschaffing van geografische informatie.¹³⁹ Dit besluit werd opgeheven door het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen, waardoor het samenwerkingsverband *Geografisch Informatiesysteem Vlaanderen* werd opgericht voor de uitbouw en de exploitatie van een gestructureerd communicatie- en beheerssysteem van geografische informatie.¹⁴⁰

Het GIS-decreet voorzag in de volgende regeling: "De deelnemers aan GIS-Vlaanderen, bestaande uit het Vlaams Gewest, de Vlaamse Gemeenschap, alle Vlaamse openbare instellingen, de provincies en de gemeenten, zijn vertegenwoordigd in een stuurgroep, die belast wordt met de

¹³⁴ Hoofdstuk III W.Reg.

¹³⁵ Art. 38, 1° W.Succ.; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 139, nr. 210; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1118, nr. 84.

¹³⁶ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1118, nr. 85.

¹³⁷ Artt. 143 en 146bis W.Succ. en artt. 236-236bis W.Reg.; R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 139, nr. 211.

¹³⁸ Voorstel (A. BORGINON) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl.St.* Kamer, 2006-07, Doc 51 nr. 2795/1; Voorstel (M. TAELEMAN) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Sen.* 2007-08, nr. 4-614/1.

¹³⁹ Besluit van 12 juni 1995 van de Vlaamse Regering betreffende het Geografisch Informatiesysteem Vlaanderen, *BS* 12 september 1995, 25829.

¹⁴⁰ Art. 3 Decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen, *BS* 2 september 2000; Geografische informatie staat voor 'alle ruimtelijk gerefereerde informatie' (art. 2, 1° Decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen) Het geografisch informatiesysteem (GIS) is 'een informatiesysteem voor het opbouwen, beheren, verwerken, presenteren, integreren en communiceren van geografische informatie' (art. 2, 2° Decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen). Bij decreet van 7 mei 2004 werd het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) opgericht. Het AGIV heeft als missie te zorgen voor de coördinatie, de organisatie en de dienstverlening in het kader van het samenwerkingsverband GIS-Vlaanderen (art. 4 Decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap "Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen", *BS* 8 juni 2004). (zie ook website van AGIV: AGENTSCHAP VOOR GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN, www.agiv.be). (hierna: GIS-decreet)

*beleidsvoorbereiding van GIS-Vlaanderen.*¹⁴¹ *Voor het aanmaken, het beheren en het bijhouden van bepaalde themabestanden of onderdelen van referentiebestanden zijn de deelnemers gehouden aan de richtlijnen die door de stuurgroep aan hen worden verstrekt.*¹⁴² *De deelnemers aan GIS-Vlaanderen zijn ertoe gehouden hun geografische informatie in te brengen in de Gronddatabank.*¹⁴³

Bij Decreet van 20 februari 2009 is het samenwerkingsverband *GIS-Vlaanderen* vervangen door het samenwerkingsverband *Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen*.¹⁴⁴ Dit decreet vormt een omzetting van de *INSPIRE*-richtlijn, dat een uitbouw van grensoverschrijdende Europese geografische data-infrastructuur tot doel heeft.¹⁴⁵

Uit het *GDI*-jaarverslag 2013-2014 blijkt dat *"het de bedoeling is om GDI-Vlaanderen uit te bouwen tot een kruispuntbank, waarbij geografische informatie vlot bruikbaar wordt voor zowel overheid, bedrijf als burger. GDI zou moeten bijdragen tot een betere werking van organisaties en hun werkprocessen"*.¹⁴⁶

Een eerste verschil ten opzichte van *GIS-Vlaanderen* is dat *GDI-Vlaanderen* meer deelnemers omvat, die vertegenwoordigd zijn in de stuurgroep.¹⁴⁷ De deelnemers aan *GDI-Vlaanderen* voegen de geografische gegevensbronnen, geografische diensten en metagegevens aan *GDI* toe overeenkomstig de richtlijnen die zijn vastgesteld door de stuurgroep.¹⁴⁸ Zij hebben toegang tot voornoemde gegevens die aan *GDI* zijn toegevoegd en kunnen de geografische gegevensbronnen en geografische diensten gebruiken voor de vervulling van taken van algemeen belang.¹⁴⁹

Een tweede verschil ten opzichte van *GIS-Vlaanderen* betreft de invoering van een nieuw concept, 'authentieke geografische gegevensbronnen'. Authentieke geografische gegevensbronnen zijn

¹⁴¹ Art. 11, §§1-2 *GIS*-decreet.

¹⁴² Art. 19, §2 *GIS*-decreet; Themabestanden zijn bestanden die geselecteerde geografische informatie aangaande een specifiek thema bevatten (art. 3, 9° *GIS*-decreet).

¹⁴³ Art. 22, §1 *GIS*-decreet.

¹⁴⁴ Decreet van 20 februari 2009 betreffende de Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen, *BS* 28 april 2009 (hierna: *GDI-Vlaanderen* en *GDI*-decreet).

¹⁴⁵ Richtlijn 2007/2/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 maart 2007 tot oprichting van een infrastructuur voor ruimtelijke informatie in de Gemeenschap (*INSPIRE*), *Pb.L.* 25 april 2007, afl. 108, 1. De *INSPIRE*-richtlijn voorziet in de oprichting van een infrastructuur voor ruimtelijke informatie in de Gemeenschap. Overwegingen 1 tot en met 3 van de Preambule kaderen de context waarin de richtlijn tot stand is gekomen. (geïntegreerde aanpak Europees milieubeleid); Art. 2 *GDI*-Decreet; AGENTSCHAP VOOR GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN, www.agiv.be/over-agiv/wettelijk-kader/gdi-decreet.

¹⁴⁶ VLAAMSE REGERING, *GDI*-jaarverslag 2013-2014: uitbouw van de Geografische Data Infrastructuur in Vlaanderen: naar een verhoogde toegankelijkheid van geografische informatie (9 mei 2014), www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/geografische-datainfrastructuur-2013-2014, 2.

¹⁴⁷ Art. 3, 9° *GDI*-decreet, *juncto* art. 4, §1 Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur; Art. 7 *GDI*-decreet.

¹⁴⁸ Art. 13, §1 *GDI*-decreet; Het *GDI*-decreet definieert deze begrippen. 'Metagegevens' worden omschreven als 'informatie waarin geografische gegevensbronnen en geografische diensten worden beschreven en die het mogelijk maakt die gegevens te zoeken, te inventariseren en te gebruiken' (art. 3, 7° *GDI*-decreet). 'Geografische gegevensbronnen' zijn 'een identificeerbare verzameling van geografische gegevens' (i.e. elektronische gegevens die direct of indirect verwijzen naar een specifieke locatie of een specifiek geografisch gebied) (art. 3, 3° en 5° *GDI*-decreet). Onder 'geografische diensten' wordt verstaan 'de bewerking van geografische gegevens die zich in geografische gegevensbronnen bevinden of de verwerking van de aanverwante metagegevens door middel van een computertoepassing' (art. 3, 6° *GDI*-decreet).

¹⁴⁹ Art. 15 *GDI*-decreet.

geografische gegevensbronnen die gegarandeerd actueel, nauwkeurig en volledig zijn. Deze gegevens dienen verplicht gebruikt te worden door de deelnemers aan *GDI*.¹⁵⁰

De implementatie van het *GDI*-decreet wordt gefaseerd aangepakt en verloopt volgens het vooropgestelde schema van *INSPIRE*. De *INSPIRE*-richtlijn dient tegen 2019 volledig geïmplementeerd te zijn.¹⁵¹

Ik ben van mening dat dit systeem meer transparantie kan bieden omtrent de geografische informatie van een onroerend goed. *GDI-Vlaanderen* beoogt immers een vlotte toegang tot geografische informatie. Volgens mij liggen de beperkingen van *GDI-Vlaanderen* echter in zijn toepassingsgebied, dat beperkt is tot geografische informatie. Het geeft geen informatie over de zakelijke rechtstoestand van een onroerend goed.

(ii) STIPAD-project

Het *STIPAD*-project is een project van de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie.¹⁵² De *AAPD* is ontstaan uit de voormalige administratie van het Kadaster, de sector Registratie en Domeinen van de voormalige administratie van de BTW, de Registratie en de Domeinen, en de Hypotheekbewaringen.¹⁵³ Deze drie entiteiten hebben elk hun eigen systemen om informatie op te slaan. Zij vullen elkaar aan, maar tevens overlappen ze elkaar gedeeltelijk en zijn ze niet geïntegreerd.¹⁵⁴

De *AAPD* wil met *STIPAD* "de bestaande systemen integreren en optimaliseren in een enig informatiesysteem dat zal worden gelinkt aan de gegevensbanken van buiten de *AAPD*, die eveneens gegevens met een patrimoniaal karakter bevatten, om zo een echte gegevensbank van de patrimoniumdocumentatie *in België* op te richten".¹⁵⁵ (onderlijning toegevoegd)

In 2007 werd een voorstudie inzake *STIPAD* gerealiseerd. Deze voorstudie deelde het *STIPAD*-project op in drie clusters: cluster A, die de integratie van de procedure en de gegevens over onroerende goederen bevat, cluster B, die de integratie van de procedure en de gegevens over roerende goederen bevat en cluster C, die de bijkomende integratie van de procedure en de gegevens van residuele onroerende goederen bevat (hypotheken op schepen, de goederen van *SHAPE*).¹⁵⁶

¹⁵⁰ Art. 24 *GDI*-decreet; GEOPUNT, *Een introductie tot GDI-Vlaanderen en het GDI-Handboek*, www.geopunt.be/~media/geopunt/geowijzer/inspire/documenten/brochure%20inspire.pdf, 7.

¹⁵¹ EUROPEAN COMMISSION, *INSPIRE implementation roadmap*, <http://inspire.ec.europa.eu/index.cfm/pageid/44>.

¹⁵² PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, [http://financien.belgium.be/nl/over de fod/structuur en diensten/algemene administraties/patrimoniumdocumentatie/](http://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/patrimoniumdocumentatie/). *STIPAD* is de afkorting van 'Système de traitement intégré de la Documentation patrimoniale'. (hierna: *AAPD*)

¹⁵³ PROJECT *STIPAD*, http://fiscus.fgov.be/interfakrednl/stipad_nl/contextegeneral_nl.htm.

¹⁵⁴ *Ibid.* voetnoot 153.

¹⁵⁵ PROJECT *STIPAD*, http://fiscus.fgov.be/interfakrednl/stipad_nl/contextegeneral_nl.htm.

¹⁵⁶ *SHAPE* staat voor "Supreme Headquarters Allied Powers Europe". M. MERTENS, *Voorstudie CADGIS, strategie en methodologie bij integratie naar STIPAD*, www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Ffinancien.belgium.be%2Fnl%2Fbinaries%2FStrategie_integratie_STIPAD_preetude_CADGIS_NL_v1.0_tcm306-221853.doc&ei=NVw1VOS5Lsi9yqPUyILYCO&usq=AFQjCNFMy3k8OPiXtJTL0kx4DXMVNio62A&siq2=N5eN-O5FdjMHYspEaxdozw, 7.

De realisatie van het *STIPAD*-project lijkt echter een werk van lange adem te zijn. Dit blijkt uit een parlementaire vraag van mevrouw Meyrem Almaci betreffende de lange duurtijd voor de realisatie van het *STIPAD*-project. Meer concreet stelde ze de vraag waarom de ontwikkeling van *STIPAD* zo lang duurt, of *STIPAD* ooit van start gaat en wat de kostprijs van het project is.¹⁵⁷

In een antwoord op deze vraag benadrukte de Minister van Financiën het complexe karakter van *STIPAD*, gelet op de samenvoeging van de verschillende databanken, nl. die van het kadaster, van de registratie en van de hypotheeken. Hierbij wees de Minister er tevens op dat 4000 personeelsleden van verschillende administraties met elk hun eigen werkmethoden betrokken zijn en dat ondertussen de continuïteit van de dienstverlening verzekerd dient te worden. Verder gaf de Minister aan dat er geen einddatum is voorzien voor de volledige realisatie van *STIPAD*.¹⁵⁸

Naar mijn mening kan *STIPAD* tegemoet komen aan de problemen die kunnen rijzen bij het bijwerken van patrimoniale documentatie in de verschillende systemen, met name inconsistenties van de gegevens en achterstanden in het bijwerken van de gegevens. Dat kan immers ertoe leiden dat de betrouwbaarheid van de beschikbare documentatie en informatie niet gegarandeerd kan worden.¹⁵⁹ Ik plaats echter enkele vraagtekens bij *STIPAD*. Ten eerste, wat betreft de datum wanneer *STIPAD*-project volledig gerealiseerd dient te zijn, is geen einddatum vooropgesteld. Ten tweede rijst bij mij de vraag hoe de bestaande systemen geïntegreerd zullen zijn. Houdt *STIPAD* een loutere koppeling in van de bestaande systemen of brengt het, zoals zich ook wordt afgevraagd in de voorstellen van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, wijzigingen aan in het hypotheekregister om opzoeken te kunnen doen op basis van de ligging van het goed?¹⁶⁰ Er is met andere woorden nog wel wat werk aan de winkel vooraleer *STIPAD* zijn doel kan bereiken.

§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit

Wat betreft de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de rechtsgevolgen *inter partes* en ten aanzien van derden.

¹⁵⁷ Vr. en Antw. Kamer, 2012-2013, nr. 53/097, 128 (Vr. nr. 631 M. ALMACI).

¹⁵⁸ Vr. en Antw. Kamer, 2012-2013, nr. 53/097, 128 (Vr. nr. 631 M. ALMACI). Met name is lot A (beheer van de landmeterplannen en de dossiers van de diensten van de Grote Opmetingen en Algemene Plannen) sinds 2009 in productie. Lot B (aflevering kadastrale uittreksels en de dertigjarige titels) werd eind februari 2013 in productie gesteld. Loten C en D, die de effectieve bijwerkingen van de documentatie door de hypotheeken, registraties en het kadaster omvatten, zijn het belangrijkste voor *STIPAD*, maar het meest complex. Deze loten zijn in productie gesteld in vier fasen (startende eind 2013- begin 2014). Lot E (in hoofdzaak hypothecaire inschrijvingen en randmeldingen) wordt pas aangevat wanneer er voldoende zekerheid is over de productie van de andere loten.

¹⁵⁹ PROJECT *STIPAD*, http://fiscus.fgov.be/interfakrednl/stipad_nl/contextegeneral_nl.htm.

¹⁶⁰ Voorstel (A. BORGINON) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl.St.* Kamer, 2006-07, Doc 51 nr. 2795/1; Voorstel (M. TAELEMAN) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Sen.* 2007-08, nr. 4-614/1.

1. *Inter partes*

Tussen partijen heeft de overschrijving van de akten vermeld in art. 1, eerste lid Hyp.W. in de hypotheekregisters geen gevolgen.¹⁶¹ De overschrijving is geen geldigheidsvoorwaarde voor de akten waarop zij betrekking kan hebben.

Evenmin is de inschrijving van voorrechten en hypotheek in de hypotheekregisters *inter partes* van belang.¹⁶² De inschrijving heeft dus geen constitutieve werking.

Het voorgaande brengt met zich mee dat partijen ten opzichte van elkaar de niet-overschrijving of niet-inschrijving niet kunnen inroepen.¹⁶³

2. Ten aanzien van derden

Ten aanzien van enkele bijzondere categorieën van derden, met name derden te goeder trouw met een concurrerend recht, is de overschrijving wel van belang.¹⁶⁴ Immers, opdat de akten, vermeld in art. 1, eerste lid Hyp.W., tegenwerpelijk zouden zijn aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht, dienen zij te worden overgeschreven in de hypotheekregisters.¹⁶⁵ Andere derden kunnen zich niet beroepen op het gebrek aan overschrijving.¹⁶⁶

De inschrijving van voorrechten en hypotheek is van belang voor de tegenwerpelijkheid aan derden.¹⁶⁷ Overeenkomstig art. 29 Hyp.W. hebben de voorrechten op onroerende goederen slechts gevolg ten aanzien van derden, voor zover zij openbaar zijn gemaakt door inschrijving in de

¹⁶¹ R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 295; W. DELVA, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Story Scientia, 1977, 5; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 41. Ik beperk mij tot de openbaarmakingsregeling geregeld in art. 1 Hyp.W.

¹⁶² Art. 82 Hyp.W.; J. BYTTEBIER, "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, (509) 510.

¹⁶³ M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 877.

¹⁶⁴ V. SAGAERT, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 717, nr. 929.

¹⁶⁵ H. DE PAGE geeft het volgende voorbeeld: "A verkoopt een onroerend goed aan B. De verkoopsakte wordt overgeschreven. Dit is een vereiste voor de tegenwerpelijkheid aan derden, met name aan C. C is de andere koper van het onroerend goed van A. C is een eerdere koper dan B. Als C zijn akte niet heeft laten overschrijven, maar B wel, dan kan B zijn eigendomsakte tegenwerpen aan C. B heeft dan voorrang op C, ook al heeft hij later dan C het onroerend goed gekocht. Het voormelde geldt evenwel enkel op voorwaarde dat B te goeder trouw is." H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 93, nr. 106; Art. 1, eerste lid Hyp.W.; Cass. 13 november 2013, *Arr.Cass.* 2003, afl. 11, 2098; concl. DUBRULLE; <http://www.cass.be> (23 december 2003), concl. DUBRULLE; *Pas.* 2003, afl. 11, 1810; *RABG* 2004, afl. 7, 397; *R.W.* 2005-06, afl. 5, 184 en <http://www.rw.be> (4 november 2005), noot -; *T.Not.* 2005, afl. , 219, noot BYTTEBIER, J.; Luik, 1 maart 1994, *J.L.M.B.* 1994, 692; R. DEKKERS en E. DIRIX, *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 295; W. DELVA, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Story Scientia, 1977, 5; A. KLUYSKENS, *Voorrechten en hypotheek*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 41.

¹⁶⁶ V. SAGAERT, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 735, nr. 957.

¹⁶⁷ Artt. 8-9 en 81-83 en 89 Hyp.W.; J. BYTTEBIER, "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, (509) 510; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 877; F. 'T KINT, *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, Brussel, Larcier, 2004, 312, nr. 620.

registers van de hypotheekbewaarders.¹⁶⁸ Luidens art. 81 Hyp.W. kunnen hypotheeken slechts worden tegengeworpen aan derden indien zij zijn ingeschreven in de hypotheekregisters.¹⁶⁹

Hoofdstuk 2. Onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland

§1. De *ratio legis* van het grondgebonden systeem (*Realfoliensystem*)

Voor de *ratio legis* van het grondgebonden systeem neem ik het systeem van Pruisen als model. Zoals zal blijken uit de bespreking van de historiek van het Duitse hypotheeksysteem, heeft het systeem van Pruisen veel invloed gehad op de ontwikkeling van het Duitse grondboekstelsel.¹⁷⁰

Het Pruisisch hypotheeksysteem rust op de idee van individualisering van de onroerende goederen door de inschrijving van elk *Grundstück* op een afzonderlijke fiche (*Grundbuchblatt*) in het *Grundbuch*.¹⁷¹ Hierdoor worden de aard en de staat van het *Grundstück*, alsook de zakelijke rechten die erop rusten kenbaar gemaakt. Dit wordt ook wel het *Realfoliensystem* genoemd.¹⁷²

Daarnaast bevatten de Pruisische grondboeken ook fiches die gebaseerd zijn op de titularis van een zakelijk recht op een onroerend goed (*Personalfoliensystem*).¹⁷³ Deze wijze van grondboekhouding is echter ondergeschikt aan deze van het *Realfoliensystem*. Men heeft in de eerste orde geopteerd voor een grondgebonden hypotheeksysteem. Deze wijze van organisatie zou het beste aansluiten bij een grondboek, gelet op het feit dat het onroerend goed bij een grondgebonden systeem op de eerste plaats komt en de juridische genealogie van het onroerend goed weergegeven wordt. Slechts in tweede instantie zal men beroep doen op het *Personalfoliensystem*, met name wanneer de grondeigendommen dermate versnipperd zijn.¹⁷⁴

§2. Historiek Duitse wetgeving onroerende en hypothecaire publiciteit (*Grundbuchrecht*)

Zoals reeds vermeld, heeft het Pruisische hypotheeksysteem een grote invloed gehad op de ontwikkeling van het Duitse grondgebonden hypotheeksysteem. Daarom wordt voornamelijk de geschiedenis van het Pruisische grondboekstelsel besproken.

¹⁶⁸ Art. 29 Hyp.W. (met uitzondering van de voorrechten van de gerechtskosten).

¹⁶⁹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1125, nr. 118.

¹⁷⁰ Vóór de Duitse eenmaking in 1870-1871 was Duitsland verdeeld in veel Duitse deelstaten, waaronder de deelstaat Pruisen. De Pruisische wetgeving inzake onroerende en hypothecaire publiciteit was een inspiratiebron voor wetgeving hieromtrent in de andere Duitse deelstaten. In het bijzonder wordt de Pruisische wet van 20 december 1783 beschouwd als de eerste moderne Duitse grondboekhouding. Na de Duitse eenmaking mochten de vroegere Duitse deelstaten hun wetgeving inzake onroerende en hypothecaire publiciteit nog zelf uitvaardigen, maar aan de basisprincipes van een grondgebonden systeem, met name absolute publiciteit, vermoeden van juistheid van de registers en legaliteit, werd niet geraakt. E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 259; M.E. STORME, "Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten", www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/grondboek.pdf, 8.

¹⁷¹ *Grundstück*: "Räumlicher umgrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer besonderen amtlichen Bezeichnung vorgetragen ist". BayObLGZ 1954, 258/262; BayObLGZ 1956, 470/473; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 7.

¹⁷² *I.e.* grondgebonden. E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 259.

¹⁷³ Cfr. persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheeksysteem.

¹⁷⁴ E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 260.

1. De dertiende-eeuwse *Landtafeln* of *Tabulae terrae* in Moravië en Bohemen

In de dertiende eeuw dook voor het eerst in Moravië en Bohemen het principe van publiciteit inzake onroerende goederen op. Om de eigendom van een onroerend goed te verwerven, moest de eigendomsoverdracht inschrijven in publieke registers, de *Landtafeln* oftewel de *Tabulae terrae*. Deze registers werden perceelsgebonden bijgehouden.¹⁷⁵ Er werd niet voor elk *Grundstück* voorzien in een afzonderlijke fiche.

De *Landtafeln* hebben een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel. Immers, de basisprincipes ervan, met name absolute publiciteit, vermoeden van juistheid van de registers en legaliteit, vinden hun oorsprong in de *Landtafeln* van Moravië en Bohemen.¹⁷⁶

2. Invloed van het Romeins recht in de vijftiende eeuw

Desondanks de grote invloed van de *Landtafeln* in Moravië en Bohemen, werd in een groot deel van Duitsland geen soortgelijk grondboekstelsel ingevoerd. In de vijftiende eeuw oefende het Romeins recht, dat onderricht werd in de Duitse universiteiten, een grote invloed uit. Dat had tot gevolg dat de eigendomsoverdracht volmaakt was door de loutere overdracht van het onroerend goed, zonder dat de eigendomsoverdracht moest worden overgeschreven in publieke registers.¹⁷⁷

Enkele Duitse steden bleven echter trouw aan het principe zoals dat geëneerd werd in Moravië en Bohemen.¹⁷⁸

3. Reactie tegen invloed van het Romeins recht in de zeventiende eeuw

In de zeventiende eeuw komt vanuit de universiteiten zelf reactie op het Romeins recht. Men wenste terug te keren naar het principe van de eigendomsverrijving van een onroerend goed door de overschrijving van de eigendomsoverdracht in publieke registers.¹⁷⁹

Een hevige voorstander van deze terugkeer was Pruisen. Meer bepaald vormde het Edict van 28 september 1693 onder Frédéric I een reactie op het Romeins recht. Dit Edict schreef de overschrijving van onroerende goederen in publieke registers voor, maar bleef territoriaal beperkt tot Keulen en Berlijn. In 1722, onder Frédéric-Guillaume I, werd het territoriale toepassingsgebied uitgebreid tot andere delen van Duitsland.¹⁸⁰

¹⁷⁵ E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 251.

¹⁷⁶ *Ibid.* voetnoot 175.

¹⁷⁷ E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 252.

¹⁷⁸ *Ibid.* voetnoot 177.

¹⁷⁹ E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 253.

¹⁸⁰ *Ibid.* voetnoot 179.

4. Pruisische wet van 20 december 1783: de eerste moderne Duitse grondboekhouding

Het Edict van 28 september 1693 en de uitbreiding in 1722 vertoonden gebreken en brachten interpretatieproblemen met zich mee. In 1783, met de wet van 20 december 1783 onder Frédéric II, is men in Pruisen aan deze problematiek tegemoet gekomen. Door deze wet werd meer duidelijkheid geschapen en werd voor elk *Grundstück* een afzonderlijke fiche in het grondboek ingevoerd.¹⁸¹

De wet van 20 december 1783 heeft model gestaan voor de wetgeving inzake onroerende en hypothecaire publiciteit in andere Duitse deelstaten. De wet van 20 december 1783 was echter evenmin vrij van gebreken, in het bijzonder met de afwezigheid van bewijskracht van de grondboekregisters. In 1872 werd met de Pruisische wet van 5 mei 1872 aan dit probleem verholpen.¹⁸² De basisprincipes van de grondboekregisters, absolute publiciteit, vermoeden van juistheid van de registers en legaliteit, zoals geponeerd in de *Landtafeln* in Moravië en Bohemen, stonden in deze wet centraal.

Aan deze basisprincipes werd niet meer geraakt na de wet van 1872.¹⁸³

§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland

In dit onderdeel ga ik in op de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland. De nadruk wordt gelegd op de mogelijke gelijkenissen en verschillen ten opzichte van België.

1. Bronnen *Grundbuchrecht*

Het *Grundbuchrecht* is het geheel van de Duitse wetgeving inzake onroerende en hypothecaire publiciteit. Traditioneel wordt het *Grundbuchrecht* onderverdeeld in twee categorieën, nl. het materieel *Grundbuchrecht* en het formeel *Grundbuchrecht*.¹⁸⁴

(i) Materieel *Grundbuchrecht*

Onder het materiële *Grundbuchrecht* dient men het bestaan, de inhoud, de inhoudswijzigingen, de overdracht en de uitdoving van zakelijke rechten op onroerende goederen te verstaan.¹⁸⁵

Het derde boek van het Duitse BGB omvat het materiële *Grundbuchrecht*.¹⁸⁶ In het bijzonder zijn §§873-902 BGB van belang voor deze masterscriptie, waarop later wordt teruggekomen.

¹⁸¹ *Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Band III Sachenrecht*, Berlin und Leipzig, Verlag von J. Guttentag, 1888, 9-10.

¹⁸² E. BESSON, *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 258.

¹⁸³ M.E. STORME, "Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten", www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/grondboek.pdf, 8.

¹⁸⁴ Hoewel er een onderscheid wordt gemaakt tussen het materieel en het formeel *Grundbuchrecht*, zijn deze twee categorieën nauw met elkaar verweven. J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 169, nr. 8; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagbuchhandlung, 1994, 5, nr. 3; H.-A. WEIRICH, *Grundstücksrecht, Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 7, nr. 20.

¹⁸⁵ H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 7, nrs. 20-24; A. WERNER en K. VIEWEG, *Sachenrecht 5. Auflage*, München, Verlag Franz Vahlen, 2011, 397, nr. 1; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 257, nr. 582.

(ii) Formeel Grundbuchrecht

Het formeel *Grundbuchrecht* beslaat de organisatie van en de procedurele regels inzake het *Grundbuch*.¹⁸⁷ Het formele *Grundbuchrecht* wordt gevormd door de GBO en de *Grundbuchverfügung*, die de GBO implementeert.¹⁸⁸

2. Grundbuchamt en das Grundbuch

In Duitsland worden de hypotheekregisters niet bewaard door de hypotheekkantoren, met de daarbij behorende hypotheekbewaarders. Overeenkomstig §1(1) GBO wordt *das Grundbuch* bewaard bij het *Grundbuchamt*, i.e. een afdeling van het *Amtsgericht* van het district waar het perceel is gesitueerd.¹⁸⁹

In tegenstelling tot België heeft het Duitse grondgebonden systeem een positief karakter. Derden mogen dus vertrouwen op de correctheid van het grondboek, aangezien de grondboekbewaarder op actieve wijze de geldigheid nagaat van wat hem ter 'overschrijving' of 'inschrijving' aangeboden wordt.¹⁹⁰

De grondboekbewaarder houdt onafhankelijk het *Grundbuch* bij.¹⁹¹ Bij elk *Grundstück* hoort zoals vermeld een afzonderlijke fiche, met name het *Grundbuchblatt*.¹⁹² De samenstelling van het *Grundbuchblatt* wordt geregeld in §4 GBV, waarin wordt bepaald dat het *Grundbuchblatt* bestaat uit het *Aufschrift* (titel), de *Bestandsverzeichnis* (inventaris) en *drei Abteilungen* (drie afdelingen).

¹⁸⁶ S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 855; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 7, nrs. 20-24.

¹⁸⁷ J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 169, nr. 7; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 856.

¹⁸⁸ Hierna: GBV (*Grundbuchverfügung*); Grundbuchverfügung vom 8. August 1935, neugefasst durch Bek. v. 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719); J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 190, nr. 621; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 101, nr. 254; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 856; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 8, nrs. 26-27; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlin, de Gruyter, 2010, 257-258, nr. 582.

¹⁸⁹ *Amtsgericht* is een kantongerecht. §1(1) GBO; J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 190, nr. 623; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, Materials and Text on property law*, Portland, Hart Publishing, 2012, 859; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 130, nr. 444; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlin, de Gruyter, 2010, 250, nr. 560; M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 261.

¹⁹⁰ *Supra* voetnoot 51. Ik opteer ervoor om de termen 'overschrijving van de akten van de overdracht en aanwijzing van onroerende zakelijke rechten' en 'inschrijving van voorrechten en hypotheek' te behouden om het verschil ten opzichte van België duidelijk te maken. Ik duid er echter wel op dat Duitsland geen onderscheiden overschrijvings- en inschrijvingsregisters kent.

¹⁹¹ Sinds 1969 wordt de taak van grondboekbewaarder niet meer waargenomen door een rechter, maar door de *Rechtspfleger*. §3(1)(h) *Rechtspflegergesetz* vom 5. November 1969, neugefasst durch Bek. v. 14. April 2013 (BGBl. I S. 778, 2014 I S. 46), Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Juli 2014 (BGBl. I S. 890). In §5 *Rechtspflegergesetz* worden enkele gevallen omschreven waarin de *Rechtspfleger* toch nog een voorlegplicht aan de rechter heeft; Principe van zelfstandigheid: §9 *Rechtspflegergesetz*; J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 173, nr. 11; J. DEMHARTER, *Grundbuchordnung*, München, Verlag C.H. Beck, 2005, 17, nr. 16 (b); H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 130-131, nrs. 446-449; M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 261.

¹⁹² *Ibid.* voetnoot 191.

In het *Aufschrift* worden de rechtbank, het district van het *Grundbuch* en het nummer van het *Grundbuch* en het *Grundbuchblatt* aangegeven.¹⁹³

De *Bestandsverzeichnis* kan men beschouwen als een soort inventaris van het *Grundstück*.¹⁹⁴ Het geeft de grootte en de locatie van het *Grundstück* weer, alsook het nummer van het *Grundstück*, het kadastraal district, de nummers van de kadastrale eenheden, de commerciële aard, het adres en de historiek van de samenstellingen van het *Grundstück*.¹⁹⁵ De verschillende elementen van deze 'inventaris' zijn opgesomd in §§6-8 GBV.

De *drei Abteilungen* zijn letterlijk vertaald 'drie afdelingen'. De eerste afdeling bevat de naam, geboortedatum en het adres van de eigenaar, alsook de datum en de wettelijke basis van de eigendomsverkrijging. De tweede en derde afdeling bevatten de lasten en beperkingen die rusten op het *Grundstück*. In de derde afdeling worden de hypotheek, de huurlasten en de *Grundsschulden* weergegeven. In de tweede afdeling worden de overige lasten en beperkingen opgenomen, bijvoorbeeld erfdienstbaarheden.¹⁹⁶

3. Das Liegenschaftskataster

Overeenkomstig §2(2) GBO worden de *Grundstücken* in het *Grundbuch* afgestemd op het *Liegenschaftskataster*. Het *Liegenschaftskataster* functioneert als een soort van opmetingssysteem en hanteert als eenheid *das Flurstück* en niet *das Grundstück*.¹⁹⁷

Het *Liegenschaftskataster* meet de *Flurstücken* nauwkeurig op en stelt hierbij de grenzen vast.¹⁹⁸ Aangezien het *Grundbuch* eveneens nauwkeurig dient te zijn, worden de *Grundstücken* afgestemd op de *Flurstücken*. Eén *Grundstück* kan meerdere *Flurstücken* bevatten, maar één *Flurstück* kan

¹⁹³ §5 GBV; J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 184, nr. 48; W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 204, nr. 3; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 27; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 105, nr. 265; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 134, nrs. 462-463; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 251, nr. 562.

¹⁹⁴ S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 858.

¹⁹⁵ J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 184, nr. 49; W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 205, nrs. 4-6; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 28; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 105, nr. 265; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 858; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 135-137, nrs. 464-466; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 251, nr. 562.

¹⁹⁶ §§9-11 GBV; J.F. BAUR en R. STÜRNER, *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 185, nr. 51; W. BREHM en CH. BERGER, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 205-206, nrs. 7-9; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 28-30; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 105, nr. 265; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 858; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 137-142, nrs. 467-475; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 251, nr. 562.

¹⁹⁷ *Flurstück*: "Der Teil der Erdoberfläche, der von einer, in sich zurücklaufenden Linie umschlossen und in der Flurkarte unter einer besonderen Nummer aufgeführt wird". BayObLGZ 1954, 258/262; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 8; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 857.

¹⁹⁸ J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 8.

slechts één *Grundstück* omvatten. De reden hiervoor is dat, zoals reeds vermeld, het *Grundbuch* steunt op het *Liegenschaftskataster*.¹⁹⁹

Opdat het Duitse perceelsgebonden hypotheekstelsel goed kan functioneren, dient er een voortdurend behoud van overeenstemming te zijn tussen het *Grundbuch* en het *Liegenschaftskataster (Übereinstimmung)*.²⁰⁰

§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit

Met betrekking tot de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit wordt, zoals in het hoofdstuk van de Belgische onroerende en hypothecaire publiciteit, een onderscheid gemaakt tussen de rechtsgevolgen *inter partes* en ten aanzien van derden.

1. Inter partes

Wat betreft de rechtsgevolgen *inter partes*, is een duidelijk verschil waarneembaar met België.²⁰¹ Nemen we het voorbeeld van de verkoop van een onroerend goed. De eigendom van het onroerend goed gaat slechts over nadat het eigendomsrecht is overgeschreven in het *Grundbuch*.²⁰²

Met andere woorden: de 'overschrijving' van het eigendomsrecht is een geldigheidsvoorwaarde voor de eigendomsoverdracht van een onroerend goed. Men wordt pas eigenaar van een onroerend goed nadat de overschrijving van het eigendomsrecht in het *Grundbuch* heeft plaatsgevonden.

Hetzelfde geldt voor de zakelijke zekerheden op onroerende goederen.²⁰³ Zo is de 'inschrijving' van een hypotheek in het *Grundbuch* constitutief.

2. Ten aanzien van derden

Overeenkomstig §891 BGB wordt diegene die in het *Grundbuch* als titularis van een zakelijk recht is aangeduid, vermoed de echte titularis te zijn. Men spreekt ook wel van "*das Grundbuch gilt als*

¹⁹⁹ J. DEMHARTER, *Grundbuchordnung*, München, Verlag C.H. Beck, 2005, 47, nr. 18; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 9; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 104, nr. 264; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 857.

²⁰⁰ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 98, nr. 111 A; J. HOLZER en A. KRAMER, *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 8; H. PRÜTTING, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 101.

²⁰¹ *Ibid.* voetnoot 200.

²⁰² §§873 en 925 BGB; W. BREHM en CH. Berger, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 188, nr. 1; J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 196, nr. 644; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 845; M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 17.

²⁰³ M. HINTEREGGER en T. BORIC, *Sicherungsrechte an Immobilien in Europa*, Berlijn, Lit Verlag Dr. W. Hopf, 2009, 45.

richtig und vollständig".²⁰⁴ Dit vermoeden van juistheid komt in de eerste plaats ten goede aan diegene die als titularis in het *Grundbuch* is aangeduid.²⁰⁵

In de tweede plaats komt dit vermoeden ook ten goede aan het rechtsverkeer. Overeenkomstig §§892-893 BGB mogen derden vertrouwen op de juistheid van het *Grundbuch* (principe van *öffentliche Glaube des Grundbuchs*).²⁰⁶ Het vermoeden van juistheid slaat op de rechten die in het *Grundbuch* zijn opgenomen, niet op bijvoorbeeld de grootte van het *Grundstück* of de geboortedatum van de eigenaar.²⁰⁷ Hierbij is vereist dat de derde te goeder trouw is.²⁰⁸

Hoofdstuk 3. Onroerende en hypothecaire publiciteit in Frankrijk

§1. De *ratio legis* van het gemengd hypotheekstelsel (*système mixte*)

Zoals hoger reeds werd gesteld, is men in Frankrijk door de invoering van *le fichier immobilier* overgestapt van een zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel naar een gemengd hypotheekstelsel (*système mixte*).

De voorbereidende werken van *Décret* n° 55-22 geven de volgende redenen weer voor de hervorming naar een gemengd hypotheekstelsel: een persoonsgebonden systeem vereist een onderzoek op basis van elke opeenvolgende eigenaar. Dat onderzoek zou vele en oude akten met zich mee kunnen brengen en voor de verzoeker vaak leiden tot een lange wachttijd. Daarom heeft men met de voormelde decreten *le fichier immobilier* in het leven geroepen. Dat heeft tot gevolg dat men in Frankrijk zowel opzoeken kan doen op basis van een persoon met betrekking tot één of meer onroerende goederen als op basis van het onroerend goed.²⁰⁹

§2. Historiek Franse wetgeving onroerende en hypothecaire publiciteit

De historiek van de Franse wetgeving inzake onroerende en hypothecaire publiciteit loopt, zoals hoger vermeld, grotendeels gelijk met de Belgische historiek tot en met de Code civil van 1804.²¹⁰

²⁰⁴ J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 204, nr. 685; J. VON STAUDINGER, *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz, Buch 3. Sachenrecht (§§883-902)*, Berlijn, Sellier - de Gruyter, 2008, 441, nr. 12; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 285, nr. 663.

²⁰⁵ BGH 23 maart 1979, V ZR 163/75; Het juistheidsvermoeden strekt zich ook uit ten aanzien van de door het *Liegenschaftskataster* vastgestelde grenzen: BGH 2 december 2005, V ZR 11/05; J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 204, nr. 685; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 869; J. WILHELM, *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 285, nr. 663; M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 291.

²⁰⁶ W. BREHM en CH. Berger, *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 193, nr. 10; J. ECKERT, *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 204, nr. 685; A. WERNER en K. VIEWEG, *Sachenrecht 5. Auflage*, München, Verlag Franz Vahlen, 2011, 442, nr. 38;

²⁰⁷ S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 869; H.-A. WEIRICH, *Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 209, nr. 706; M. WOLF en M. WELLENHOFER, *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 292.

²⁰⁸ §892(1) BGB.

²⁰⁹ Voornamelijk in stedelijke gebieden zou er volgens de Franse wetgever op *la fiche réelle* worden opgezocht, aangezien in stedelijke gebieden veel appartementsgebouwen liggen en opzoeken op basis van het onroerend goed dan gemakkelijker zou zijn. 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/bpt6k6535228/f13.image.r=Travaux%20préparatoires%20de%20la%20Constitution%20du%204%20octobre%201958.langFR>, 5.

²¹⁰ Ik verwijs hiervoor dan ook naar p. 29-30.

1. Wet van 23 maart 1855

De afwezigheid van een algemeen publiciteitssysteem in de Code civil van 1804 bracht, net zoals in België, rechtsonzekerheid mee voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder.²¹¹ Om hieraan tegemoet te komen, voorzag de wet van 23 maart 1855 in een algemeen publiciteitsregime voor zakelijke rechten op onroerende goederen, waarbij de Franse wetgever geïnspireerd werd door de wetten uit de revolutionaire periode.²¹² Men kan hier dus duidelijk gelijkenissen opmerken met de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851.

Evenwel werd niet voorzien in publiciteit ten aanzien van eigendomsoverdracht van een onroerend goed bij overlijden.²¹³ Met *le décret-loi du 30 octobre 1935* schreef de wetgever de publiciteit voor met betrekking tot de eigendomsoverdracht van een onroerend goed bij overlijden.²¹⁴ De miskennis hiervan leidde echter niet tot de niet-tegenwerpelijkheid ten aanzien van derden met een concurrerend recht die tevens te goeder trouw waren, zoals het geval was bij de wet van 23 maart 1855.²¹⁵ De publiciteit had louter een informatieve waarde en de miskennis ervan werd niet gesanctioneerd.²¹⁶

2. Hervorming in 1955 bij Décret n° 55-22

Zoals reeds herhaaldelijk is vermeld, is er in 1955 een hervorming doorgevoerd met betrekking tot de onroerende en hypothecaire publiciteit. Door het decreet van 4 januari 1955, *Décret n° 55-22*, werd *le fichier immobilier* ingevoerd. Dit had tot gevolg dat het Franse hypotheeksysteem niet langer een zuiver persoonsgebonden systeem was, maar gemengd (*système mixte*).²¹⁷ De decreten n° 55-1346 en n° 55-1350 vormen een aanvulling op het decreet n° 55-22.²¹⁸

²¹¹ Hoewel de Code civil van 1804 niet voorzag in publiciteitsvoorschriften, erkende het Franse Hof van Cassatie in een arrest van 11 juni 1817 het belang van de publiciteit. S. PIEDELIÈVRE, *Les sûretés*, Parijs, Dalloz, 2004, 152; Cass. civ. 11 juni 1817, S. 1818 1 41; La loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, dans M. TROPLONG, *Privilèges et hypothèques, commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Parijs, Charles Hingray, 1856, 630 p; L. AYNÈS en P. CROCOQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 274, nr. 631; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 231, nr. 213; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 349, nr. 1202; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 357, nr. 1625; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 672, nr. 800.

²¹² C. BUFNOIR, *Propriété et contrat. Théories des modes d'acquisition des droits réels et des sources des obligations*, Parijs, Librairie nouvelle de droit et de jurisprudence, 1900, 80; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 349, nr. 1202; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 11, nr. 18; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 671, nr. 800.

²¹³ PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 350, nr. 1202; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 11, nr. 19; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 672, nr. 802; PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 390, nr. 367.

²¹⁴ Décret-loi du 30 octobre 1935 modifiant le régime de la transcription, *Journal Officiel* du 31 octobre 1935, 11463.

²¹⁵ CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 381-382, nrs. 230-231.

²¹⁶ PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 350, nr. 1202; S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 11, nr. 19; PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 390, nr. 367.

²¹⁷ CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 385-86, nr. 234; L. AYNÈS en P. CROCOQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 277, nr. 633; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 232, nr. 213; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 350, nr. 1202; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 463,

3. Ordonnance n° 2010-638: les services de publicité foncière

In 2010 heeft in Frankrijk een andere belangrijke hervorming plaatsgevonden, nl. de wijziging van de aanduiding van de hypotheekbewaarders. Vanaf 1 januari 2013 worden 'les conservateurs des hypothèques' aangeduid als 'les services de publicité foncière'.²¹⁹ Deze wijziging vormde een antwoord op de kritiek van *la Cour des comptes* op het statuut van *les conservateurs des hypothèques*, in het bijzonder wat betreft hun salaris en de aansprakelijkheid die rustte op de hypotheekbewaarders zelf.²²⁰

De wijzigingen aangebracht door *Ordonnance* n° 2010-638 hebben tot gevolg dat de aansprakelijkheid komt te liggen bij de Franse staat, dus niet langer bij de hypotheekbewaarder zelf. De gebruikers van *les services de publicité foncière* dienen voortaan een belasting te betalen ten behoeve van de Franse staat.²²¹ Verder hebben *les services de publicité* geen administratieve en fiscale functie, zoals *les conservateurs des hypothèques*, maar een publieke functie.²²²

§3. Organisatie onroerende en hypothecaire publiciteit in Frankrijk

In dit onderdeel bespreek ik de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit in Frankrijk. De nadruk ligt, zoals in de bespreking van de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland, op de mogelijke gelijkenissen en verschillen ten opzichte van België.

1. Les services de publicité foncière en registers

Zoals hierboven is aangegeven, zijn met *Ordonnance* n° 2010-638 *les conservateurs des hypothèques* vervangen door *les services de publicité foncière*.²²³ Net zoals in België hebben de

nr. 667; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 370, nr. 1640; Y. PICOD, *Droit des sûretés*, Presses Universitaires de France, 2008, 407, nr. 349; S. PIEDELIEVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 2000, 12, nr. 21; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 673, nr. 803; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 519, nr. 413.

²¹⁸ L. AYNES en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 277, nr. 633; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 350, nr. 1202; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 673, nr. 803.

²¹⁹ *Ordonnance* n° 2010-638 du 10 juin portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, *Journal Officiel de la République française* du 11 juin 2010, n° 133, 10757 (hierna: *Ordonnance* n° 2010-638); uitgevoerd en aangevuld door Décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaption de la publicité foncière, *Journal Officiel de la République française* du 28 décembre 2012, 20582 en door Décret n° 2012-1463 du 26 décembre 2012 pris pour l'adaption de la publicité foncière, *Journal Officiel de la République française*, 28 décembre 2012, 20590.

²²⁰ Het salaris van de hypotheekbewaarders werd gefinancierd door de gebruikers naar aanleiding van de vervulling van de formaliteiten. In het jaarrapport van *la Cour des comptes*, daterende uit 2008, sprak men van "l'anachronisme grandissant du statut des conservateurs des hypothèques". Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, *Journal officiel de la République française* du 11 juin 2010, n° 22, 10756.

²²¹ *Ibid.* voetnoot 220.

²²² Art. 3 *Ordonnance* n° 2010-638 (aansprakelijkheid Franse staat); L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 278, nr. 635; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 353, nr. 1204; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 734, nr. 879.

²²³ De wijzigingen die werden aangebracht door de *Ordonnance* n° 2010-638 zijn hierboven weergegeven. Voor het overige zijn er geen aanpassingen aan de organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit geweest. Daarom werd er voor het onderzoek inzake de organisatie van de Franse onroerende en hypothecaire publiciteit gebruik gemaakt van rechtsleer die reeds bestond op het ogenblik van de wetswijziging, wat betreft de niet-aangepaste principes.

Fransen hypotheekbewaarders (*les services*) een passieve rol.²²⁴ Dat betekent dus dat zij de geldigheid van de akten die worden aangeboden niet nagaan. Zij controleren enkel de formele vereisten en overschrijving van de akten inzake voorafgaande eigendomsovergangen (*l'effet relatif*).²²⁵ De analogie met de passieve rol van de Belgische hypotheekbewaarders is duidelijk waar te nemen.

Les services de publicité foncière hebben tot taak de hypotheekregisters te bewaren.²²⁶ Zoals in België kunnen de soorten registers in Frankrijk worden opgedeeld in enerzijds formaliteitsregisters en anderzijds hulpregisters. De verschillende registers worden hieronder toegelicht.

(i) Formaliteitsregisters

Frankrijk kent net zoals België een aantal formaliteitsregisters, met name *le registre des inscriptions*, *le registre des publications* en *le registre des saisies immobilières*.²²⁷

Le registre des inscriptions bevat de inschrijvingen van de voorrechten en hypotheek. In *le registre des publications* worden andere zakelijke rechten op onroerende goederen overgeschreven. *Le registre des saisies immobilières* bevat de beslagen op onroerende goederen.²²⁸

²²⁴ CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II: Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 397, nr. 244; L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 278, nr. 635; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 232, nr. 213; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 353, nr. 1204; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 464, nr. 668; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 735, nr. 880; Y. STRICKLER, *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 518, nr. 412; Ph. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 395-396, nr. 374; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 897.

²²⁵ Art. 3 Décret n° 55-22; Cass. 3ème civ. 12 januari 2011, Bull. civ. III, n° 5; CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 391, nr. 240; L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 280, nr. 638; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 355-356, nr. 1207; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 466, nr. 672; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 370, nr. 1640; Y. PICOD, *Droit des sûretés*, Presses Universitaires de France, 2008, 408, nr. 349; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 740, nr. 889; PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 398, nr. 378; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 897.

²²⁶ CH. AUBRY en CH. RAU., *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 384, nr. 234; CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome III. Servitudes et hypothèques*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1968, 325, nr. 252; L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 280, nr. 637; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 355, nr. 1206; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 734, nr. 879.

²²⁷ L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 280, nr. 637; PH. MALAURIE en L. AYNÈS, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 355, nr. 1206; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 732, nr. 874-876; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 893.

²²⁸ *Ibid.* voetnoot 227.

(ii) Hulpregisters

Overeenkomstig art. 2453, eerste lid Code civil houden *les services de publicité foncière 'le registre des dépôts'*, waarin zij de dag per dag en in numerieke volgorde de akten, aangeboden ter inschrijving of overschrijving, inschrijven.²²⁹

Een tweede hulpregister is het door *le Décret* n° 55-22 ingevoerde *fichier immobilier*.²³⁰ Zoals reeds vermeld, bestaat *le fichier immobilier* overeenkomstig art. 1 *Décret* n° 55-1350 uit enerzijds *des fiches personnelles de propriétaire* en anderzijds *des fiches réelles*.²³¹

2. Le cadastre

Het kadaster vormde de bouwsteen voor de ontwikkeling van *le fichier immobilier*. *Le fichier immobilier* is op zijn beurt een belangrijke informatiebron voor het kadaster, met name voor het actueel houden van de kadastrale gegevens.

Gelet op deze wederkerigheid, heeft de Franse wetgever een verband tussen het kadaster en *le fichier immobilier* vooropgesteld, zoals blijkt uit artikel 2 *Décret* n° 55-22.²³²

§4. Rechtsgevolgen onroerende en hypothecaire publiciteit

Aangaande de rechtsgevolgen van de Franse onroerende en hypothecaire publiciteit dient, zoals in België en Duitsland, een onderscheid gemaakt te worden tussen de rechtsgevolgen *inter partes* en ten aanzien van derden.

1. Inter partes

Zoals in België heeft de overschrijving van de akten inzake de overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten in de hypotheekregisters *inter partes* geen gevolgen.²³³ De overschrijving is *inter partes* geen geldigheidsvoorwaarde voor de akten waarop zij betrekking heeft.

²²⁹ Art. 2453, eerste lid Code civil; L. AYNÈS en P. CROCOQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 280, nr. 637; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 893.

²³⁰ *Supra* voetnoot 227.

²³¹ *Les fiches personnelles* worden verder uitgewerkt in de artt. 4-7 *Décret* n° 55-1350. *Les fiches réelles* worden zoals vermeld onderverdeeld in *les fiches parcellaires* en *les fiches d'immeuble*. Ook deze werden verder uitgewerkt in *Décret* n° 55-1350, met name in de artt. 8-9 (*fiche parcellaire*) en artt. 10-12 (*fiche d'immeuble*).

²³² Artt. 17-31 *Décret* n° 55-1350 bevatten precieze regels om de overeenstemming tussen het kadaster en *le fichier immobilier* te verzekeren. CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome III. Servitudes et hypothèques*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1968, 390, nr. 238; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 473, nr. 679bis; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2009, 730, nr. 872, 3°; PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 392-393, nr. 370; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 893.

²³³ Cass. civ. 16 april 1839, S. 1839 1 511; Cass. civ. 17 augustus 1868, DP. 1869 1 398; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 233, nr. 214; CH. LARROUMET, *Les biens et droits réels principaux. Tome II, quatrième édition*, Parijs, Economica, 2004, 29, nr. 43; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 530, nr. 758; F. TERRÉ en PH. SIMLER, *Droit civil: les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 324, nr. 406; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 357, nr. 1625; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 901.

Ook wat betreft de voorrechten en hypotheeken, is de inschrijving ervan in de hypotheekregisters *inter partes* niet van belang.²³⁴ De inschrijving heeft dus geen constitutieve werking.

2. Ten aanzien van derden

Ten aanzien van derden te goeder trouw met een concurrerend recht is de overschrijving wel van belang. Zo bepaalt art. 30 *Décret* n° 55-22 dat, ten aanzien van derden te goeder trouw met een concurrerend recht, akten en rechterlijke uitspraken die overeenkomstig art. 28 *Décret* n° 55-22 overgeschreven moeten worden niet aan hen tegenwerpelijk zijn wanneer een dergelijke overschrijving niet is gebeurd.²³⁵ Andere derden kunnen zich niet beroepen op de niet-overschrijving.

De inschrijving van voorrechten en hypotheeken is, overeenkomstig de artikelen 2377 en 2425 Code civil, van belang voor de tegenwerpelijkheid aan derden.²³⁶ Krachtens art. 2377 Code civil hebben voorrechten op onroerende goederen slechts uitwerking ten aanzien van derden, voor zover zij openbaar zijn gemaakt door inschrijving '*au fichier immobilier*'.²³⁷ Overeenkomstig art. 2425 Code civil zijn hypotheeken slechts tegenwerpelijk aan derden indien zij zijn ingeschreven '*au fichier immobilier*'.²³⁸

Met betrekking tot de rechtsgevolgen, zowel *inter partes* als ten aanzien van derden, kan men uit het voorgaande concluderen dat er veel gelijkenissen zijn met de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België.

Hoofdstuk 4. Overzicht van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk

In het tweede deel werd een doorlichting doorgevoerd van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk. Hieronder geef ik een kort overzicht van de gelijkenissen en verschillen van de onroerende en hypothecaire publiciteit tussen deze drie landen.

Wat betreft de *ratio legis* van een persoonsgebonden, grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel, wordt gewezen op de verschillen dienaangaande tussen België, Duitsland en

²³⁴ CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français : Tome III. Sûretés et hypothèques*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1968, 323, nr. 251; CH. LARROUMET, *Les biens et droits réels principaux. Tome II, quatrième édition*, Parijs, Economica, 2004, 29, nr. 43; F. TERRE en PH. SIMLER, *Droit civil: les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 324, nr. 406.

²³⁵ Cfr. art. 1, eerste lid Belgische Hyp.W.; L. AYNES en P. CROCOQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 282, 641; J.-L. BERGEL, M. BRUSCHI en S. CIMAMONTI, *Traité de droit civil : les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 232, nr. 214 ; F. DANOS, *Propriété, possession et opposabilité*, Parijs, Economica, 2007, 475, nr. 428; S. VAN ERP en B. AKKERMANS, *Cases, materials and text on property law*, Oxford, Hart Publishing, 2012, 901.

²³⁶ Artt. 2377 en 2425 Code civil. CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome III. Sûretés et hypothèques*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 323, nr. 251; L. AYNES en P. CROCOQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 282, 641; M. CABRILLAC en CH. MOULY, *Droit des sûretés*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1990, 647, nr. 824; M. CABRILLAC, CH. MOULY, S. CABRILLAC en PH. PÉTEL, *Droit des sûretés*, Parijs, LexisNexis, 2010, 713-714, nr. 952; PH. MALAURIE en L. AYNES, *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1998, 357-358, nr. 1210; J. MAZEAUD, *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 357, nr. 1625; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2009, 694-695, nr. 827; PH. THERY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 400.

²³⁷ Art. 2377 Code civil.

²³⁸ Art. 2425 Code civil.

Frankrijk. België heeft geopteerd voor een persoonsgebonden hypotheekstelsel. De Speciale Commissie was van oordeel dat in het versnipperde België de stabiliteit van de kadastrale informatie van onroerende goederen minder consistent zou zijn dan de identificatie van de persoon met betrekking tot één of meerdere onroerende goederen. Duitsland koos daarentegen voor een grondgebonden hypotheekstelsel. Deze wijze van organisatie zou het beste aansluiten bij een grondboek, omdat het onroerend goed bij een grondgebonden systeem op de eerste plaats komt en de juridische genealogie van het onroerend goed weergegeven wordt. Frankrijk had oorspronkelijk een persoonsgebonden hypotheekstelsel, maar is in 1955 overgestapt naar een gemengd hypotheekstelsel door de invoering van *le fichier immobilier*. De reden hiertoe was, volgens de voorbereidende werken van *Décret* n° 55-22, de inefficiëntie van een persoonsgebonden hypotheekstelsel, dat een onderzoek vereist op basis van elke opeenvolgende eigenaar. Dat onderzoek zou vele en oude akten en lange wachttijden met zich meebrengen.

Aangaande de geschiedenis van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk, kan men samenvattend stellen dat de onroerende en hypothecaire publiciteit van de drie rechtsstelsels hun basis vinden in reeds lang bestaande wetgeving. Wat betreft het persoonsgebonden, dan wel grondgebonden karakter van het hypotheekstelsel hebben in België en Duitsland tot op heden geen hervormingen plaatsgevonden. In Frankrijk is men zoals hoger vermeld in 1955 geëvolueerd van een persoonsgebonden naar een gemengd hypotheekstelsel, dat tot op heden nog steeds het vigerende systeem is.

Op het vlak van organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit, heeft de hypotheekbewaarder zowel in België als in Frankrijk een passieve rol, hij controleert de akten dus niet op hun geldigheid. Hij heeft tot taak de hypotheekregisters te houden. Het Belgische en Franse hypotheekstelsel wijken hier in belangrijke mate af van de actieve rol van de Duitse grondboekbewaarder. Aangezien het Belgisch hypotheekstelsel persoonsgebonden georganiseerd is, heeft dit nood aan aanvullende mechanismen, met name het kadaster en het registratiekantoor. Bij het kadaster kan men per perceel nagaan wie de vermoedelijke eigenaar is. Op het registratiekantoor zijn zowel akten onder levenden als overgangen van nalatenschap bekend. Dit in tegenstelling tot het hypotheekkantoor, waar geen overgangen van nalatenschap bekend zijn. Recent zijn in België initiatieven genomen, *GDI-Vlaanderen* en het *STIPAD*-project, om tot een betere transparantie omtrent andermans onroerend vermogen te komen. Of deze initiatieven het beoogde resultaat zullen hebben, valt af te wachten aangezien zij nog verder ontwikkeld dienen te worden. Wat betreft Duitsland, dient er een voortdurend behoud van overeenstemming te zijn tussen het *Grundbuch* en het *Liegenschaftskataster (Übereinstimmung)* opdat het Duitse hypotheekstelsel goed kan functioneren. In Frankrijk vormde het kadaster de bouwsteen voor de ontwikkeling van *le fichier immobilier*, dat op zijn beurt een belangrijke gegevensbron is voor het kadaster. Art. 2 *Décret* n° 55-22 heeft een verband tussen beiden vooropgesteld.

Wat betreft de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit, vertonen België en Frankrijk veel gelijkenissen. De overschrijving van de akten inzake de overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten en de inschrijving van voorrechten en hypotheeken in de hypotheekregisters spelen *inter partes* geen rol. De overschrijving is een voorwaarde voor de

tegenwerpelijkheid aan derden te goeder trouw met een concurrerend recht. Andere derden kunnen zich niet beroepen op de niet-overschrijving. De voorrechten en hypotheek op onroerende goederen moeten ingeschreven zijn in de hypotheekregisters / *au fichier immobilier* opdat ze tegenwerpelijk zijn aan derden. Hier kan men een verschil waarnemen met Duitsland, waar de 'overschrijving / inschrijving' van zakelijke rechten op onroerende goederen *inter partes* wel constitutieve werking heeft. Een ander verschil tussen België en Frankrijk enerzijds en Duitsland anderzijds, is de vertrouwensfunctie van het hypotheekregister in Duitsland. Overeenkomstig het in §§892-893 BGB neergelegde principe van *Guter Glaube* mogen derden vertrouwen op de geldigheid van het *Grundbuch* onder de voorwaarde dat zij te goeder trouw zijn.

Rekening houdende met deze doorlichting van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk, evalueer ik in het derde deel persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel.

Deel III. Evaluatie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel

Het derde deel van de masterscriptie vormt het sluitstuk van het onderzoek, waarin ik het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel evalueer. Dit bouwt voort op het eerste deel, waarin de informatiefunctie van het hypotheekstelsel en de wijze van organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit uit de doeken werden gedaan, en op het tweede deel, waarin een doorlichting werd doorgevoerd van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk. Deze doorlichting was noodzakelijk om de karakteristieken van het Belgische, Duitse en Franse hypotheekstelsel te kunnen distilleren.

In dit deel tracht ik een oplossing te vinden voor de centrale onderzoeksvraag: *“Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, zoals de Hypotheekwetgever van 1851 als doel vooropstelde, te vrijwaren? Indien neen, is het dan mogelijk dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd wordt naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel wanneer zou blijken dat deze systemen meer transparantie bieden?”*.

Het eerste hoofdstuk van dit deel behandelt de eerste deelvraag van de centrale onderzoeksvraag. Het tweede hoofdstuk is gewijd aan de tweede deelvraag van de centrale onderzoeksvraag.

Hoofdstuk 1. “Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen te vrijwaren?”

In dit hoofdstuk voer ik een onderzoek naar de transparantie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel.

Allereerst ga ik na hoe men in het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel te werk dient te gaan om informatie omtrent andermans onroerend vermogen te kunnen verkrijgen. Vervolgens bespreek ik de kritiek in de rechtsleer op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Tot slot formuleer ik een antwoord op het eerste deel van de centrale onderzoeksvraag.

§1. Opzoeking van informatie in het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel

Zoals reeds vermeld, neemt een persoonsgebonden hypotheekstelsel de identificatie van personen als uitgangspunt, niet het onroerend goed.²³⁹ Voor het verkrijgen van gegevens van de hypotheekbewaarder, moet men in België dus opzoeken te doen op naam van een persoon met betrekking tot één of meer onroerende goederen.²⁴⁰ De naam van de persoon dient juist

²³⁹ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 97-98, nr. 111; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheden”, *R.W.* 1997-98, (1099) 1100, nr. 6.

²⁴⁰ J. BYTTEBIER, *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 8; A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheden”, *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11.

geschreven te zijn, aangezien slechts opzoeken worden verricht op die naam.²⁴¹ Daarnaast moeten de onroerende goederen, waaromtrent opzoeken worden verzocht, geïdentificeerd worden.²⁴² Verder moet men aanduiden waarover men informatie wenst te verkrijgen.²⁴³

Om het exacte zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed te kennen, dient men niet enkel een opzoeking te doen tegen de huidige eigenaar, maar tevens tegen alle opeenvolgende eigenaars van de laatste dertig jaar.²⁴⁴ De redenen voor de opmaak van een dertigjarige keten van eigenaars zijn, zoals A. VERBEKE correct aanhaalt, "enerzijds dat inschrijvingen dertig jaar geldig blijven en slechts uiterlijk binnen dertig jaar na overschrijving van diens titel moeten worden hernieuwd tegen de nieuwe eigenaar. Anderzijds is het ook van belang om te kunnen onderzoeken of alle overdrachten zijn geschied door personen die hiertoe de vereiste hoedanigheid hadden, wat van belang is voor de dertigjarige verkrijgende verjaring".²⁴⁵

Hoe verloopt een dergelijke opzoeking in praktijk? Wanneer iemand een onroerend goed wenst aan te kopen en aan een notaris vraagt of hij dat onroerend goed kan kopen, dient de notaris zich eerst te richten tot het kadaster. Zo krijgt hij de juiste identificatie van het onroerend goed en de naam van de persoon die op de legger vermeld staat. Met de gegevens die de notaris van het kadaster verkrijgt, richt hij zich tot de Ontvanger van Registratie en Domeinen en verzoekt hem de naam van de actuele eigenaar mee te delen. De notaris kan met de naam van de eigenaar de hypothecaire staat lichten, maar hieraan voorafgaand dient hij de dertigjarige keten van eigenaars samen te stellen.²⁴⁶

§2. Kritiek vanuit de rechtsleer op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel

"Notre publicité immobilière est personnelle: pour se renseigner au sujet d'un immeuble, il faut pouvoir indiquer au conservateur les noms des propriétaires successifs. Il suffit qu'un nom soit mal orthographié, ou ignoré, ou qu'il existe plusieurs fiches au même nom, pour ébranler la sécurité que les tiers viennent chercher dans les registres. La publicité allemande, par contre, est réelle: la

²⁴¹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11;

²⁴² *Ibid.* voetnoot 241. Tenzij, zoals A. VERBEKE stelt, een opzoeking wordt gevraagd voor alle onroerende goederen in het ressort van het hypotheekkantoor.

²⁴³ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 11. Het betreft een analytische staat van de niet vervallen noch doorgehaalde inschrijvingen, de aanduiding van akten en vonnissen houdende overdracht of aanwijzing van zakelijke rechten – verwervingen inbegrepen – alsook van huurovereenkomsten en andere documenten overgeschreven sedert dertig jaar; de aanduiding van de geldig bestaande bevelen tot betaling en van de beslagleggingen.

²⁴⁴ E. GENIN, "Hypothèques et privilèges immobiliers" in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, (607) 639-640, nrs. 9-10; M. GRÉGOIRE, *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 92, nr. 221; M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 874.

²⁴⁵ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101 en 1118, nr. 12 en nr. 85. (geldingsduur inschrijvingen: art. 90, tweede lid Hyp.W.)

²⁴⁶ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnelsen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105, nr. 123. Met betrekking tot het samenstellen van de dertigjarige keten van eigenaars: art. 141, derde lid Hyp.W.

connaissance exacte de la situation et la configuration de l'immeuble est la base rationnelle de toutes les recherches."²⁴⁷

Deze kritiek van H. DE PAGE is echter slechts het topje van de ijsberg. Het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel maakt reeds lange tijd voorwerp uit van kritiek. Vele auteurs zijn voorstanders van een grondgebonden hypotheekstelsel. Zij wensen dan ook dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd wordt naar een grondgebonden hypotheekstelsel. Hieronder volgt een overzicht van de voornaamste kritieken die heersen in de rechtsleer.

Een eerste vaak gegeven kritiek is het gevaar van vergissingen dat schuilt in een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Dit blijkt reeds uit bovenstaande kritiek van H. DE PAGE. Ook andere auteurs, zoals M. PLANIOL en G. RIPERT, en CH. AUBRY en CH. RAU, wijzen op het gevaar van vergissingen.²⁴⁸ Zo stellen M. PLANIOL en G. RIPERT: "*De sorte que pour être renseigné sur la situation de tel ou tel immeuble, il faut connaître avec exactitude le nom du propriétaire actuel et des propriétaires: il suffira d'un seul nom omis, d'une faute d'orthographe dans l'écriture du nom, d'une similitude de noms, pour que l'état du conservateur n'indique pas toutes les hypothèques qui grèvent effectivement l'immeuble, ou qu'il indique des hypothèques grevant en réalité d'autres immeubles appartenant à des homonymes.*"²⁴⁹ CH. AUBRY en CH. RAU geven een soortgelijke kritiek: "*Un répertoire tenu par noms des personnes ne procure des renseignements complets sur les droits existant sur un immeuble que si l'on connaît les noms des propriétaires successifs, sans compter les erreurs susceptibles de se produire en raison du fait que certains noms sont portés par de nombreuses personnes*".²⁵⁰ (onderlijning toegevoegd)

Met andere woorden: in een persoonsgebonden hypotheekstelsel dient men met zekerheid de juiste naam van de actuele eigenaar en opeenvolgende eigenaars te weten om het juridische statuut van het onroerend goed te kennen. Het weglaten of het verkeerd schrijven van een naam of het feit dat meerdere mensen dezelfde naam kunnen dragen, kan immers ertoe leiden dat het juridische statuut van het onroerend goed niet correct wordt weergegeven.

A. VERBEKE geeft in zijn preadvies betreffende de Belgische onroerende en hypothecaire publiciteit vier nadelen die een persoonsgebonden hypotheekstelsel met zich zou meebrengen.²⁵¹

²⁴⁷ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 98, nr. 111 A.

²⁴⁸ M. PLANIOL en CH. AUBRY en CH. RAU zijn geen Belgische, maar Franse rechtsgeleerden. De kritiek van M. PLANIOL dateert van 1930, i.e. voor de hervorming van het persoonsgebonden karakter van het Frans hypotheekstelsel naar een gemengd hypotheekstelsel. De kritiek van CH. AUBRY en CH. RAU kadert in hun bespreking van het gemengde hypotheekstelsel, met name de situatie voor de hervorming (en dus het persoonsgebonden karakter van het Franse hypotheekstelsel voor 1955) en de situatie na de hervorming.

²⁴⁹ M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français. Tome XIII, sûretés réelles (deuxième partie)*, Parijs, Librairie générale de droit civil et de jurisprudence, 1930, 878.

²⁵⁰ CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 385-386, nr. 234.

²⁵¹ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 12.

Ten eerste zou het criterium van de identificatie van personen minder standvastig zijn dan het criterium van het onroerend goed.²⁵² Dit standpunt wordt bijgetreden door R. DE CORTE en E. DIRIX, die stellen dat “*de identiteit van een grondperceel één van de meest stabiele elementen blijkt*”.²⁵³

Ten tweede zou de identificatie van personen lastiger zijn dan de identificatie van het onroerend goed. A. VERBEKE haalt hiertoe het voorbeeld van mede-eigendom aan.²⁵⁴

Ten derde is niet altijd de actuele eigenaar bekend. In dat geval zijn bijkomende opzoekingen noodzakelijk. De aanvullende rol van het kadaster en het registratiekantoor verschijnt hier ten tonele.²⁵⁵ Deze kritiek wordt onderschreven door M.E. STORME en R. DE CORTE.²⁵⁶

Ten vierde dient men, om het correcte juridische statuut van het onroerend goed te kennen, niet enkel opzoekingen te doen tegen de huidige eigenaar, maar ook tegen alle opeenvolgende eigenaars van de laatste dertig jaar.²⁵⁷ Soms volstaat de dertigjarige keten van eigenaars niet eens om het juiste juridische statuut van het onroerend goed te kennen, bijvoorbeeld wanneer het goed bezwaard is met een recht van erfpacht of opstal dat reeds meer dan dertig jaar geleden is overgeschreven.²⁵⁸ Deze kritiek komt frequent terug bij andere Belgische auteurs, zoals bij H. DE PAGE en R. DE CORTE en E. DIRIX.²⁵⁹ Niet enkel in België, maar ook in Frankrijk vinden we een soortgelijke kritiek terug. Zo stelden de Franse auteurs M. PLANIOL en G. RIPERT reeds in 1927 het volgende: “*Les recherches dans les bureaux des hypothèques doivent toujours être faites par noms des personnes, parce que c’est par noms des personnes que sont tenus le répertoire et la table. L’inscription d’hypothèque se prend sur le propriétaire des biens, et non sur les biens eux-mêmes,*

²⁵² *Ibid.* voetnoot 251.

²⁵³ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnels van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105, nr. 122.

²⁵⁴ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid”, *R.W.* 1997-98, (1099) 1101, nr. 12.

²⁵⁵ *Ibid.* voetnoot 254. Zie ook A. VERBEKE, “Recente ontwikkelingen inzake voorrechten, hypotheek en andere zekerheden”, *Voorr.* 1994, 3-4, 11-12, nr. 15.

²⁵⁶ Kritiek M.E. STORME: “De inschrijving in België geschiedt persoonsgewijze, en niet perceelsgewijze, zodat andere registers, met name het kadaster (perceelsgewijze bijgehouden), noodzakelijk zijn voor de toegang ertoe.” en “Buiten het hypotheekkantoor vinden we de administratie van kadaster en registratie en domeinen. Het kadaster speelt een aanvullende rol, daar men hier per perceel kan nagaan wie de vermoedelijke eigenaar is. Bij de Ontvanger van Registratie en Domeinen zijn opzoekingen bij de registratie vooral nuttig in verband met erfopvolging.” M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 870 en 875.

Kritiek van R. DE CORTE: “Men dient te starten met de identificatie van de vermoedelijke titularis van zakelijke rechten op het onroerend goed en op deze gegevens voort te bouwen vooraleer men terecht kan op het hypotheekkantoor. (eigendomsvergangen *mortis causa*).” Deze kritiek hangt zeer nauw samen met het lacuneuze karakter van het hypotheekstelsel. R. DE CORTE, “Grondinformatiesystemen: knelpunten en mogelijkheden” in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, Die Keure, 2001, (187) 201, nr. 33.

²⁵⁷ *Supra* voetnoot 254.

²⁵⁸ *Ibid.* voetnoot 257.

²⁵⁹ De kritiek van H. DE PAGE is reeds af te leiden uit het inleidende citaat van deze paragraaf. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 97-100, nrs. 111-112. Zie ook H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 1016, nr. 1128.

Kritiek R. DE CORTE en E. DIRIX: “Het Belgisch hypothecair systeem is georganiseerd op persoonsgewijze identificatie. Dit is ongetwijfeld het minst adequate systeem. Het heeft tot gevolg dat bij de aanvraag van een hypothecaire staat van een onroerend goed op naam van de actuele eigenaar men geen volledig overzicht verkrijgt van het juridisch statuut van het goed. Men zal derhalve niet navraag moeten doen op naam van de actuele titularis, maar de opeenvolgende eigenaars gedurende dertig jaar.” R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnels van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105-106, nr. 123.

*les tables n'étant que la liste des noms des propriétaires inscrits. Il en résulte que celui qui veut connaître la situation hypothécaire d'un immeuble ne peut pas obtenir du conservateur une réponse directe à cette question: il faut qu'il recherche les noms de tous les propriétaires successifs de l'immeuble, et qu'il demande un relevé des inscriptions existant au nom du propriétaire actuel et à ceux des propriétaires antérieurs".*²⁶⁰ Ook andere Franse auteurs zien deze wijze van opzoeking als een nadeel van een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Zo halen bijvoorbeeld G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ aan: "*L'inconvénient du système personnel est que pour connaître la situation juridique d'un immeuble déterminé, il faut savoir les noms de ses propriétaires successifs".*²⁶¹ Of ook nog bij CH. AUBRY en CH. RAU zien we deze kritiek terugkomen: "*Un système personnel ne procure des renseignements complets sur les droits existant sur un immeuble que si l'on connaît les noms des propriétaires successifs".*²⁶² (onderlijning toegevoegd)

M.E. STORME haalt als bijkomend nadeel aan dat "*men nooit kan weten welke in- of overschrijvingen er allemaal op een bepaald goed betrekking hebben, maar enkel welke in- of overschrijvingen een bepaalde persoon als partij hebben".*²⁶³

R. DE CORTE en E. DIRIX plaatsen tegenover deze nadelen van het persoonsgebonden systeem twee voordelen die een grondgebonden systeem met zich meebrengt. Ten eerste stellen ze dat in een grondgebonden systeem het veel eenvoudiger is alle gegevens inzake het zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed samen te brengen (eigendom, erfdiensbaarheid, vruchtgebruik, stedenbouwkundige toestand, onteigeningen).²⁶⁴ Ten tweede voeren ze aan dat een grondgebonden systeem in de landen waar het bestaat een belangrijkere functie heeft dan enkel het verschaffen van informatie. Ze halen hiertoe het grondgebonden hypotheekstelsel van Duitsland aan. Zij wijzen op de actieve rol van de grondboekbewaarder en het hieruit voortvloeiende positief grondboekstelsel.²⁶⁵

Uit het bovenstaande kan men afleiden dat vele auteurs het persoonsgebonden hypotheekstelsel bekritisieren. Het zou diverse nadelen met zich meebrengen, in tegenstelling tot het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel dat diverse voordelen zou hebben. Naar mijn mening kunnen bovenstaande kritieken enigszins genuanceerd worden. Een grondgebonden hypotheekstelsel heeft niet alleen voordelen, het heeft ook enkele nadelen. Zo haalt H. DE PAGE aan dat de minste materiële wijziging aan een onroerend goed tot gevolg heeft dat het bestaande *Grundbuchblatt* dient te worden opgeheven en vervangen door één of meerdere andere *Grundbuchblätter*.²⁶⁶ Maar dit nadeel kan volgens mij gerelativeerd worden, aangezien het *Grundbuch* niet meer letterlijk als

²⁶⁰ M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français. Tome XII, sûretés réelles (première partie)*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1927, 740, nr. 708.

²⁶¹ G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 468-469, nrs. 675-677.

²⁶² CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 385-386, nr. 234.

²⁶³ M.E. STORME, *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 2013, 874.

²⁶⁴ R. DE CORTE en E. DIRIX, *Beginnels van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 105, nr. 122.

²⁶⁵ *Ibid.* voetnoot 264.

²⁶⁶ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 98, nr. 111 A.

“boek” wordt gehouden. De gegevens van het *Grundbuch* worden nu in elektronische vorm bijgehouden.²⁶⁷ Een ander nadeel dat H. DE PAGE aanvoert, is dat het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel slechts kan functioneren indien er een voortdurend behoud van overeenstemming is tussen het *Grundbuch* en het *Liegenschaftskataster*.²⁶⁸ Een persoonsgebonden hypotheekstelsel heeft daarentegen niet enkel nadelen. CH. AUBRY en CH. RAU stellen dat, desondanks hun hoger vermelde kritiek, een persoonsgebonden hypotheekstelsel nuttig is voor diegene die wenst te weten welke onroerende goederen iemand bezit in het ressort van het hypotheekkantoor.²⁶⁹ E. GENIN stelt verder dat de versnippering van de landeigendommen in België, zoals reeds aangehaald in de parlementaire voorbereiding van de Hypotheekwet van 1851, een zekere moeilijkheid is om een grondgebonden hypotheekstelsel aan te nemen: “*Le morcellement très prononcé de la propriété en Belgique – on y compte, par exemple, environ le double du nombre de parcelles cadastrées aux Pays-Bas, constituerait une difficulté certaine de l’adoption d’un système dit réel*”.²⁷⁰ Gelet op deze versnippering, zou een persoonsgebonden hypotheekstelsel volgens E. GENIN dan ook meer geschikt zijn voor België.

In de Belgische rechtsleer maakt men steevast een vergelijking met het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel. Weinig aandacht wordt besteed aan het gemengd hypotheekstelsel van Frankrijk. Ik ben van mening dat we ook kort de voor- en nadelen van een gemengd stelsel dienen te bekijken. Slechts daarna kunnen we de transparantie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel beoordelen.

Zoals we uit de hoger vermelde kritieken op het persoonsgebonden karakter van het hypotheekstelsel kunnen afleiden, heerst(e) ook in Frankrijk kritiek ten aanzien van een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Herhaaldelijk werd in deze scriptie gesteld dat Frankrijk in 1955 afgestapt is van een zuiver persoonsgebonden hypotheekstelsel en een “*système mixte*” in de plaats is gekomen door de invoering van *le fichier immobilier*. Hierdoor zou men tegemoet komen aan het feit dat vele en oude akten moeten onderzocht worden in een persoonsgebonden hypotheekstelsel met zich mee zou brengen en de hieruit voortvloeiende lange wachttijd voor de verzoeker. Een aantal Franse auteurs beschouwt de invoering van *le fichier immobilier* als een voordeel ten opzichte van een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Andere auteurs zijn van mening dat de hervorming van 1955 niet ver genoeg is gegaan en opteren voor een grondgebonden hypotheekstelsel.²⁷¹

²⁶⁷ M.E. STORME, “Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten”, www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/grondboek.pdf, 9.

²⁶⁸ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 98, nr. 111 A.

²⁶⁹ “*Un répertoire tenu par noms des personnes est utile pour celui qui désire de connaître quels immeubles possède une personne dans la circonscription d’un bureau des hypothèques.*” CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 385-386, nr. 234.

²⁷⁰ E. GENIN, “Hypothèques et privilèges immobiliers” in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, (607) 641, nr. 14.

²⁷¹ Franse auteurs die van mening zijn dat *le fichier immobilier* een verbetering vormt ten opzichte van een persoonsgebonden hypotheekstelsel: CH. AUBRY en CH. RAU; G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ; L. AYNÈS en P. CROCQ. Franse auteurs die van mening zijn dat een grondgebonden hypotheekstelsel meer voordelen biedt dan een gemengd hypotheekstelsel: M. PLANIOL en G. RIPERT; PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE; (S. PIEDELÈVRE); PH. THÉRY. Op deze twee strekkingen in Frankrijk wordt later teruggekomen.

§3. Het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel: transparant of niet?

Na een gedegen onderzoek van de drie verschillende wijzen van organisatie van een hypotheekstelsel, sluit ik mij aan bij de kritiek die reeds lange tijd heerst in de rechtsleer ten aanzien van het persoonsgebonden karakter van het Belgische hypotheekstelsel. Hoewel ik van oordeel ben dat geen enkel stelsel vrij is van gebreken, wegen de enkele nadelen van een grondgebonden hypotheekstelsel niet op tegen de vele voordelen die het met zich meebrengt.

Immers, de opzoeking in een grondgebonden hypotheekstelsel verloopt vlotter en minder ingewikkeld dan een opzoeking in een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Wie om informatie verzoekt in een grondgebonden hypotheekstelsel, dient de identificatie van het onroerend goed te geven. Op basis van deze informatie krijgt de verzoeker het volledig zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed waarover hij informatie wil. Een ander voordeel is dat het makkelijker is informatie omtrent zakelijke rechten op het onroerend goed samen te brengen. Voorts is het criterium van het onroerend goed meer standvastig dan het criterium van de identificatie van personen en zijn opzoeken op basis van het onroerend goed eenvoudiger dan op basis van personen, we denken dan bijvoorbeeld aan mede-eigendom.

In een persoonsgebonden hypotheekstelsel bestaat de mogelijkheid dat de actuele eigenaar niet bekend is. Dat brengt bijkomende opzoeken met zich mee. Hierbij vervult het kadaster een aanvullende rol. Ook het registratiekantoor speelt een aanvullende rol, omdat daar aangiften van nalatenschap worden geregistreerd. Verder krijgt de verzoeker niet noodzakelijk het correcte zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed wanneer hij enkel opzoeken doet tegen de actuele eigenaar. Om het exacte juridische statuut te kennen, dienen opzoeken gedaan te worden tegen alle opeenvolgende eigenaars gedurende de laatste dertig jaar. De redenen hiertoe zijn, zoals hoger vermeld, de geldigheid van de inschrijvingen voor een periode van dertig jaar en de dertigjarige verkrijgende verjaring. Zelfs wanneer de verzoeker opzoeken doet tegen deze opeenvolgende eigenaars, dan nog heeft hij geen garantie dat hij een volledig zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed verkrijgt. Zo is het mogelijk dat een recht van erfpacht of opstal reeds meer dan dertig jaar geleden is overgeschreven. Ook is het van belang bij opzoeken in een persoonsgebonden hypotheekstelsel dat de namen van de actuele en opeenvolgende eigenaars correct geschreven zijn, aangezien de hypotheekbewaarder enkel op deze namen opzoeken verricht. Hierin schuilt aldus een gevaar van vergissingen, met name het verkeerd schrijven van namen, namen die weggelaten zijn, verschillende personen die dezelfde naam delen ... De voormelde kritiek van M.E. STORME op het persoonsgebonden hypotheekstelsel overtuigt ook. Bij een grondgebonden hypotheekstelsel weet men welke in- of overschrijvingen rusten op het onroerend goed zelf. Dit in tegenstelling tot een persoonsgebonden hypotheekstelsel, waar men enkel weet welke in- of overschrijvingen een bepaald persoon als partij hebben.

Een gemengd hypotheekstelsel leidt eveneens tot een hogere transparantie dan een persoonsgebonden hypotheekstelsel. De nadelen van een persoonsgebonden hypotheekstelsel worden deels gecompenseerd door *le fichier immobilier*, dat tot doel heeft tegemoet te komen aan de vele en oude akten en aan de lange wachttijd voor de verzoeker bij een persoonsgebonden

hypotheekstelsel. Hierdoor gaat Frankrijk een stapje verder dan België en benadert zo het grondgebonden hypotheekstelsel van Duitsland.

Samenvattend stel ik dan ook dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren. Immers, transparantie vereist, zoals in het verslag SCHREUDER werd benadrukt, dat *“de organisatie het mogelijk moet maken zonder moeite na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet heeft vervreemd noch bezwaard heeft met zakelijke rechten”*. Uit het voorgaande blijkt dat opzoeken in een persoonsgebonden hypotheekstelsel geen sinecure zijn en dat de organisatie het dus niet mogelijk maakt *“zonder moeite”* na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet heeft vervreemd of bezwaard met zakelijke rechten. Het gemengd en het grondgebonden hypotheekstelsel bieden daarentegen wel meer transparantie, gelet op hun voordelen. Ik besluit dan ook dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd moet worden.

Aangezien de eerste deelvraag van de centrale onderzoeksvraag negatief beantwoord is, onderzoek ik in het volgende hoofdstuk of een hervorming naar een grondgebonden of gemengd hypotheekstelsel mogelijk is.

Hoofdstuk 2. “Is een hervorming naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel mogelijk?”

In dit laatste hoofdstuk ga ik eerst en vooral na of België moet opteren voor een grondgebonden, dan wel voor een gemengd hypotheekstelsel. Met andere woorden: welk van beide systemen is het meest adequaat om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren? Vervolgens analyseer ik of er obstakels in de weg staan voor een hervorming van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Ten slotte geef ik een antwoord op de tweede deelvraag van de centrale onderzoeksvraag.

Uit het onderzoek inzake de kritieken op het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel is gebleken dat een aantal auteurs voorstander is voor een volledige ommekeer naar een grondgebonden hypotheekstelsel. Zo is M.E. STORME een (hevige) voorstander voor een grondboekstelsel in België. In zijn preadvies betreffende een studie van de alternatieven voor het Belgische recht inzake de openbaarmaking van onroerende zakelijke rechten stelde M.E. STORME dat *“een ernstige hervorming, met overschakeling op een perceelsgewijze grondboekhouding (Realfolium), te verkiezen valt voor halfslachtige tussenoplossingen”*.²⁷² Hoewel A. VERBEKE zoals hoger is gebleken diverse voordelen ziet in een grondgebonden hypotheekstelsel, is hij echter van mening dat een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel te radicaal is. Eerder haalbaar is volgens hem een voorzichtige hervorming van het bestaande systeem.²⁷³ Er heerst dus

²⁷² M.E. STORME, “Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten”, www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/grondboek.pdf, 26.

²⁷³ A. VERBEKE en J. BYTTEBIER, “Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid”, *R.W.* 1997-98, (1099) 1127, nr. 127; P. VANDENBERGHE, “Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijkheid”, *R.W.* 1997-98, 1496.

geen eensgezindheid in de Belgische rechtsleer voor een transponering van een grondgebonden hypotheekstelsel.

Nemen we eerst het uitgangspunt van een minder verre gaande hervorming, met name een hervorming naar een gemengd hypotheekstelsel. Is het wenselijk om een dergelijk stelsel aan te nemen in België? Om deze vraag te beantwoorden, moeten we kijken hoe de Franse rechtsleer het gemengd hypotheekstelsel evalueert. Hoger stelde ik reeds dat een aantal Franse auteurs tevreden is met de hervorming naar een gemengd hypotheekstelsel. Zo voeren L. AYNÈS en P. CROCQ aan: "*Le décret de 1955 donne, dans l'ensemble, satisfaction, même si les praticiens regrettent souvent que les mentions de la publicité foncière n'aient pas la même force qu'en Allemagne*".²⁷⁴ Ook andere Franse auteurs, zoals G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, en, CH. AUBRY en CH. RAU delen deze mening.²⁷⁵ Een ander deel van de Franse rechtsleer stelt daarentegen dat de hervorming van 1955 niet ver genoeg is gegaan en ziet het grondgebonden hypotheekstelsel als de ideale organisatie van een hypotheekstelsel. Een duidelijk voorbeeld vinden we terug bij PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, die in hun zoektocht naar "*un système idéal*" halt houden bij een grondgebonden hypotheekstelsel.²⁷⁶ S. PIEDELIÈVRE stelt dat men zich in de Franse rechtsleer vaak afvraagt of in Frankrijk de eindmeet bereikt is met het gemengd hypotheekstelsel.²⁷⁷ Samengevat, in de Franse rechtsleer is men het er niet over eens of het gemengd hypotheekstelsel behouden moet blijven, of dat een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel dient plaats te vinden.

Aangezien niet alle Franse auteurs unaniem tevreden zijn over het gemengd hypotheekstelsel en een grondgebonden hypotheekstelsel vele voordelen biedt, meen ik dan ook dat het wenselijk is zoals M.E. STORME stelt, "*niet te kiezen voor een halfslachtige tussenoplossing, maar voor een ernstige hervorming met overschakeling op een perceelsgewijze grondboekhouding*".

Maar is een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel mogelijk? Hoewel het wenselijk is dat een grondgebonden hypotheekstelsel in België wordt aangenomen, ben ik van mening dat enkele obstakels moeten overwonnen worden, vooraleer we een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel kunnen doorvoeren.

Een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel brengt kosten met zich mee, zowel op financieel vlak als op organisatorisch vlak. Deze kosten vormen een eerste obstakel voor de

²⁷⁴ L. AYNÈS en P. CROCQ, *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrénois Lextenso éditions, 2008, 278, nr. 634.

²⁷⁵ G. MARTY, P. RAYNAUD en PH. JESTAZ, *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 468-469, nr. 675, 1^o en nr. 677; CH. AUBRY en CH. RAU, *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 384-386, nr. 234.

²⁷⁶ PH. SIMLER en PH. DELEBECQUE, *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2009, 674, nr. 804: "*Il est communément admis qu'un système idéal de publicité foncière devait avoir les caractéristiques suivantes: la publicité devrait avoir pour objet, non les actes passés et les personnes titulaires des droits publiés, mais les parcelles foncières et les droits différents afférents à ces parcelles*". Zie ook: PH. THÉRY, *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses universitaires de France, 1988, 387.

²⁷⁷ S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 19-20, nr. 36: "*On s'interroge fréquemment sur la question de savoir s'il ne serait pas souhaitable d'introduire, à des degrés plus ou moins importants, en droit français le système du Livre foncier, tel que le connaissent actuellement le droit allemand (ou celui d'Alsace-Lorraine)*".

hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel. H. DE PAGE zag deze kosten reeds in 1942 als een moeilijkheid om een grondgebonden hypotheekstelsel aan te nemen: *“On jongle pas avec le mot “publicité”. La publicité suppose des milliers d’écrits, de registres, d’actes, de bordereaux; elle exige un personnel habitué, dans tout le pays, aux moindres détails et aux difficultés journalières d’un travail extrêmement compliqué; elle vise à un fonctionnement minutieux et automatique des moindres rouages d’une énorme et coûteuse machine. Or, pareille machine ne s’arrête pas à volonté. Elle ne se remplace pas du jour au lendemain par une autre. Et où trouver le temps, les hommes et les moyens nécessaires pour préparer cette autre machine pendant que la précédente achèverait de fonctionner?”*.²⁷⁸

Deze opmerking van H. DE PAGE is naar mijn mening nog steeds actueel. *Tabula rasa* maken van een stelsel dat in België reeds van kracht is sinds de Hypotheekwet van 16 december 1851 is geen sinecure. Een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel zal ongetwijfeld veel tijd en geld kosten. Wie zal de tijd en de middelen hebben om een dergelijke hervorming te laten plaatsvinden? De organisatie van de onroerende en hypothecaire publiciteit vereist gespecialiseerd personeel. Dat personeel is sinds jaar en dag vertrouwd met het persoonsgebonden hypotheekstelsel. Een hervorming zal dan ook kosten van bijscholing met zich meebrengen.

Wanneer we over de landsgrenzen heen kijken, zien we dat in de Franse rechtsleer de kosten van een hervorming eveneens aangehaald worden als een obstakel om een grondgebonden hypotheekstelsel aan te nemen.²⁷⁹

Een tweede obstakel is dat de Belgische wetgever erg vasthoudt aan zijn Hypotheekwet van 1851. Tot op heden zijn er geen grote wijzigingen gebeurd. Enkel in 1913 en 1995 zijn pogingen ondernomen om de Hypotheekwet te verbeteren en te moderniseren. De wet van 9 februari 1995 die tot doel had de Hypotheekwet van 1851 te moderniseren is na twintig jaar evenwel nog steeds niet volledig in werking getreden. Verder heeft de wet van 9 februari 1995 het bestaande hypotheekstelsel, met de kritieken die reeds lange tijd heersen omtrent de werking van het hypotheekstelsel, niet gewijzigd. Men kan zich dan ook afvragen of de Belgische wetgever wel klaar is om een volledige ommekeer te maken naar een grondgebonden hypotheekstelsel.

In de Franse rechtsleer wordt een derde obstakel aangevoerd, met name zou het consensueel stelsel van eigendomsoverdracht in de weg staan van een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel: *“On a fait valoir qu’une telle solution (i.e. introduction en droit français d’un système réel) s’opposerait à la tradition consensualiste du droit français”*.²⁸⁰ Overeenkomstig art. 1138, eerste lid Code civil is de verbintenis om een zaak te leveren voltrokken door de enkele

²⁷⁸ H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 1942, 99-100, nr. 112.

²⁷⁹ Reeds ten tijde van M. PLANIOL en G. RIPERT werden de kosten van een hervorming beschouwd als een moeilijkheid om een volledige ommekeer te maken naar een grondgebonden hypotheekstelsel. M. PLANIOL en G. RIPERT, *Traité pratique de droit civil français. Tome XIII, sûretés réelles (deuxième partie)*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1930, 877, nr. 1437. Zie ook S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 19-20, nr. 36.

²⁸⁰ S. PIEDELIÈVRE, *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 19-20, nr. 36.

toestemming van de contracterende partijen.²⁸¹ Ook in België is, overeenkomstig art. 1138, eerste lid BW, een consensueel stelsel van eigendomsoverdracht van kracht.²⁸² Het consensualisme houdt in dat tussen partijen geen onderscheid gemaakt wordt tussen de verbintenisrechtelijke overeenkomst, die aanleiding geeft tot de totstandkoming van persoonlijke rechten en verbintenissen en de zakenrechtelijke overeenkomst, *i.e.* de overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht.²⁸³ Voor de eigendomsoverdracht gelden geen speciale formaliteiten. De eigendomsoverdracht staat in principe los van elke materiële daad of formaliteit, bijvoorbeeld de afgifte van de zaak.²⁸⁴ Het Franse en Belgische consensueel stelsel onderscheidt zich van het leveringsstelsel dat van kracht is in Duitsland.²⁸⁵ Zoals we zagen bij de bespreking van de rechtsgevolgen *inter partes* van de onroerende en hypothecaire publiciteit in Duitsland, gaat de eigendom van het onroerend goed *inter partes* slechts over nadat het eigendomsrecht is overgeschreven in het *Grundbuch*.²⁸⁶ Overeenkomstig §873(1) BGB vereist een eigendomsoverdracht van een onroerend goed, naast een verbintenisrechtelijke overeenkomst, een zakenrechtelijke overeenkomst en een overschrijving van het eigendomsrecht in het *Grundbuch*.²⁸⁷ Tegelijk met het aanvoeren van dit argument, werd een nuance aangebracht: "*Aussi juste que soit juridiquement cette affirmation, elle doit être en grande partie nuancée en pratique. Les donations et les hypothèques doivent, à peine de nullité, être passées en la forme authentique*".²⁸⁸

In de Belgische rechtsleer wordt het consensualisme steeds meer bekritiseerd. Het consensualisme geldt, zoals in Frankrijk, ook in België niet absoluut. V. SAGAERT en A. LEMMERLING halen hiertoe verschillende argumenten aan. Een eerste argument is dat bij de verkoop van een onroerend goed snel een bewijsprobleem rijst.²⁸⁹ Overeenkomstig art. 1341, eerste lid BW moet een akte voor een notaris of een onderhandse akte worden opgemaakt van alle zaken die de som of de waarde van 375 euro te boven gaan. Ondanks het consensualisme dienen partijen een onderhandse akte op te maken opdat zij bewijs hebben van de transactie *inter partes* en ten aanzien van derden. In de Belgische praktijk zien we dat bijna altijd de eigendomsoverdracht van een onroerend goed wordt uitgesteld tot de ondertekening van de authentieke akte.²⁹⁰ Een tweede argument is dat de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vaak zal tussenkomen bij de overdracht van gronden.

²⁸¹ Art. 1138, eerste lid Code civil: "*L'obligation de livrer la chose est parfaite par le seul consentement des parties contractantes*".

²⁸² Zie ook art. 1583 BW in geval van koop. (in Frankrijk: art. 1583 Code civil); V. SAGAERT en A. LEMMERLING, "The transfer of immovable property in Belgian law" in A. PRADI, *Transfer of immovable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Università degli Studi di Trento, 2012, 51.

²⁸³ V. SAGAERT, "Consensual versus delivery systems in European private law. Consensus about tradition?" in W. FABER en B. LURGER (eds.), *Rules for the transfer of movables: a candidate for European Harmonisation or national reforms*, München, Sellier, 2008, (9) 14, nr. 11.

²⁸⁴ B. TILLEMEN en A. VERBEKE (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 6.

²⁸⁵ V. SAGAERT, "Consensual versus delivery systems in European private law. Consensus about tradition?" in W. FABER en B. LURGER (eds.), *Rules for the transfer of movables: a candidate for European Harmonisation or national reforms*, München, Sellier, 2008, (9) 30, nr. 35.

²⁸⁶ De overschrijving vervangt de *traditio*, met name de fysieke overdracht van het bezit van een onroerend goed. L.M. MARTINEZ VELENCOSO, "Economic questions concerning the rule for the transfer and publicity of immovable property" in A. PRADI, *Transfer of immovable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Università degli Studi di Trento, 2012, (3) 19-20.

²⁸⁷ §873(1) BGB.

²⁸⁸ *Supra* voetnoot 280.

²⁸⁹ V. SAGAERT en A. LEMMERLING, "The transfer of immovable property in Belgian law" in A. PRADI, *Transfer of immovable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Università degli Studi di Trento, 2012, (51) 52.

²⁹⁰ *Ibid.* voetnoot 289.

Overeenkomstig art. 101, §1 Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming moet de overdrager of desgevallend de gemandateerde, vóór het sluiten van een overeenkomst betreffende de overdracht van gronden, bij de OVAM een bodemattest aanvragen en de inhoud ervan meedelen aan de verwerfer.²⁹¹ De onderhandse akte waarin de overdracht van gronden wordt vastgelegd, bevat de inhoud van het bodemattest.²⁹² Het Belgische Hof van Cassatie stelt zich ter zake streng op. In zijn arrest van 24 juni 2010 oordeelde het Hof van Cassatie dat de afwezigheid van een bodemattest bij het afsluiten van een onderhandse overeenkomst volstaat om de overeenkomst nietig te verklaren, ongeacht belangenschade.²⁹³ Daarom moet een onderhandse overeenkomst worden gesloten waarin de inhoud van het bodemattest is opgenomen.²⁹⁴ Een derde argument dat V. SAGAERT en A. LEMMERLING aanhalen is dat overeenkomstig art. 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening eenieder die een onderhandse akte van verkoop of van verhuring voor meer dan negen jaar van een onroerend goed, en ook van vestiging van erfpacht of opstal opmaakt, moet vermelden of er voor het onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt en of het voor de overdracht verplichte as-buittattest is uitgereikt en gevalideerd, en moet de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister overnemen.²⁹⁵

Met andere woorden: het consensualisme boet in België steeds meer aan belang in. Het consensueel stelsel van eigendomsoverdracht staat dan ook niet in de weg aan een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel.

De eerste twee obstakels, met name de vele kosten die een hervorming met zich meebrengt en de weigerachtige houding van de Belgische Hypotheekwetgever ten aanzien van grote hervormingen, maken dat een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel in de huidige stand van zaken niet mogelijk is.

Vermits een grondgebonden hypotheekstelsel vele voordelen biedt, doe ik dan ook een aanbeveling om in de toekomst, in geval we bovenstaande obstakels kunnen overwinnen, het Belgische persoonsgebonden hypotheekstelsel te hervormen naar een grondgebonden hypotheekstelsel. Een dergelijke hervorming komt immers ten goede aan de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder.

Hoofdstuk 3. Tussenconclusie

In dit deel werd de transparantie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel geëvalueerd.

²⁹¹ Decreet 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007, 2579. (hierna: Bodemdecreet)

²⁹² Art. 101, §2 Bodemdecreet.

²⁹³ Nietigheidsvordering overeenkomstig art. 116, §1 Bodemdecreet. Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-11, 1520, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL; B. VANHEUSDEN en G. VAN HOORICK, *Milieurecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 256.

²⁹⁴ V. SAGAERT en A. LEMMERLING, "The transfer of immovable property in Belgian law" in A. PRADI, *Transfer of immovable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Università degli Studi di Trento, 2012, (51) 53-54.

²⁹⁵ Art. 5.2.5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, *BS* 20 augustus 2009, 54890.

Eerst ging ik na of het Belgisch persoonsgebonden hypotheekstelsel voldoende transparantie biedt om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren. Na onderzoek van de verschillende kritieken in de rechtsleer is gebleken dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel onvoldoende transparantie biedt, omdat opzoekingen in het Belgische stelsel immers de efficiëntie van de opzoekingen in een grondgebonden hypotheekstelsel missen. Ook het Franse gemengd hypotheekstelsel biedt meer transparantie door de invoering van *le fichier immobilier*.

Vervolgens onderzocht ik of een hervorming naar een grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel mogelijk is. Ik kwam tot het besluit dat we in België niet naar een gemengd, maar naar een grondgebonden hypotheekstelsel moeten evolueren, omdat dit stelsel het meest geschikt is voor de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder. Ik acht echter dat een dergelijke hervorming in de huidige stand van zaken niet mogelijk is, wegens de vele kosten die een hervorming met zich meebrengt en de Belgische wetgever die vasthoudt aan zijn Hypotheekwet van 1851. Toch hoop ik dat we in de toekomst niet langer spreken van het persoonsgebonden karakter, maar van het grondgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Het laatste stelsel biedt immers veel voordelen. Het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder zullen hierbij alleen maar gebaat zijn.

Slotconclusie

In deze masterscriptie werd onderzoek gevoerd naar het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Kritieken vanuit de rechtsleer waarbij gepleit wordt om in België een grondgebonden hypotheekstelsel aan te nemen en de hervorming in Frankrijk (1955) van het persoonsgebonden hypotheekstelsel rechtvaardigden het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel te bestuderen. In het bijzonder onderzocht ik of dit persoonsgebonden karakter nog wel voldoende transparantie biedt om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren.

De onderzoeksvraag die in deze masterscriptie dan ook centraal stond, luidde als volgt: *“Biedt het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder, zoals de Hypotheekwetgever van 1851 als doel vooropstelde, te vrijwaren? Indien nee, is het dan mogelijk dat het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel hervormd wordt naar een grondgebonden, dan wel een gemengd hypotheekstelsel wanneer zou blijken dat deze systemen meer transparantie bieden?”*.

Om tot een antwoord te komen op de centrale onderzoeksvraag, ging ik eerst terug naar de Belgische Hypotheekwet van 16 december 1851. Deze wet vormt de grondslag van de informatiefunctie van het Belgisch hypotheekstelsel. Derden kunnen via de hypotheekregisters het juridische statuut van het onroerend goed in kwestie nagaan. Het is echter niet voldoende dat het hypotheekstelsel informatie verschaft. Voor een goede werking van de informatiefunctie is tevens vereist dat de wijze waarop deze informatie kan geraadpleegd worden voldoende transparant georganiseerd is. De organisatie moet het immers, met de woorden van het verslag SCHREUDER, zonder moeite mogelijk maken na te gaan of een bepaalde persoon een bepaald onroerend goed niet vervreemd heeft noch bezwaard heeft met zakelijke rechten. België heeft geopteerd voor een persoonsgebonden organisatie, waarbij men opzoeken dient te verrichten op basis van de identificatie van de persoon. Duitsland heeft daarentegen een perceelsgebonden organisatie, waarbij niet de identificatie van de persoon, maar van het onroerend goed als criterium geldt. Frankrijk neemt met zijn gemengd hypotheekstelsel een tussenpositie aan. Men kan er zowel via de identificatie van de persoon als het onroerend goed opzoeken doen.

Daarna voerde ik een doorlichting door van de onroerende en hypothecaire publiciteit in België, Duitsland en Frankrijk. Met deze doorlichting kon ik de karakteristieken van elk hypotheekstelsel blootleggen. In het bijzonder onderzocht ik voor deze drie landen de *ratio legis* van een persoonsgebonden, respectievelijk grondgebonden en gemengd hypotheekstelsel, de historiek, de organisatie en de rechtsgevolgen van de onroerende en hypothecaire publiciteit.

Deze karakteristieken betrok ik vervolgens bij de evaluatie van het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel. Centraal in deze evaluatie stond de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. Eerst behandelde ik de eerste deelvraag van de centrale onderzoeksvraag, met name of het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel voldoende transparantie biedt om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en

het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren. Deze vraag werd negatief beantwoord. Na onderzoek van de kritieken die in de rechtsleer heersen ten aanzien van een persoonsgebonden hypotheekstelsel is gebleken dat opzoeken in een persoonsgebonden hypotheekstelsel niet eenvoudig zijn en heel wat nadelen met zich meebrengen: wanneer de actuele eigenaar niet bekend is, dienen bijkomende opzoeken te worden verricht waarbij het kadaster en het registratiekantoor een belangrijke aanvullende rol vervullen, het criterium van de persoon is minder standvastig dan het criterium van het onroerend goed, er is een gevaar van vergissingen, men verkrijgt niet noodzakelijk het volledig zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed wanneer men enkel opzoeken doet tegen de actuele eigenaar, hiervoor is de samenstelling van de dertigjarige keten van eigenaars vereist, men weet enkel welke in- of overschrijvingen een bepaald persoon als partij hebben. Dit in tegenstelling tot het Duitse grondgebonden hypotheekstelsel dat ten opzichte van een persoonsgebonden hypotheekstelsel vele voordelen heeft, zoals de efficiënte en eenvoudigere wijze van opzoeking waarbij men de identificatie van het onroerend goed moet geven om het volledig zakenrechtelijk statuut van het onroerend goed te kennen, de bovenvermelde standvastigheid van het criterium van het onroerend goed, het is gemakkelijker om informatie over zakelijke rechten op het onroerend goed samen te brengen. Dit maakt dat het grondgebonden hypotheekstelsel meer transparantie biedt dan een persoonsgebonden hypotheekstelsel. Ook het Frans gemengd hypotheekstelsel biedt meer transparantie, aangezien de nadelen van een persoonsgebonden hypotheekstelsel deels gecompenseerd worden door het in 1955 ingevoerde *fichier immobilier*. Het persoonsgebonden karakter van het Belgisch hypotheekstelsel biedt dus onvoldoende transparantie om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te vrijwaren.

Daarna behandelde ik het tweede deel van de centrale onderzoeksvraag. Dit betrof de vraag of een hervorming naar een grondgebonden, dan wel gemengd hypotheekstelsel mogelijk is. Eerst ging ik na welk van beide systemen het meest geschikt is om de rechtszekerheid voor het rechtsverkeer en het kredietwezen in het bijzonder te waarborgen. Ik merkte op dat er in België geen eensgezindheid is om een volledige ommekeer te maken naar een grondgebonden hypotheekstelsel. Ik onderzocht eerst de tussenpositie, met name een gemengd hypotheekstelsel. Uit onderzoek van de Franse rechtsleer ten aanzien van het gemengd hypotheekstelsel bleek dat niet alle Franse auteurs unaniem tevreden zijn over dit systeem. Gelet hierop en de vele voordelen die een grondgebonden hypotheekstelsel biedt, meende ik dan ook dat we in België voor een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel moeten opteren. De vraag of een dergelijke hervorming mogelijk is, moet vanwege enkele obstakels, in het bijzonder de kosten van een dergelijke hervorming en de weigerachtige houding van de Belgische Hypotheekwetgever om grote veranderingen door te voeren, in de huidige stand van zaken negatief beantwoord worden. Ik acht het echter wenselijk om in de toekomst, indien we deze obstakels kunnen overwinnen, het persoonsgebonden hypotheekstelsel te hervormen naar een grondgebonden hypotheekstelsel, omdat dit laatste systeem bijdraagt tot meer transparantie. Ik ben mij ervan bewust dat een hervorming naar een grondgebonden hypotheekstelsel veel tijd zal kosten, maar we moeten hierbij geduld uitoefenen. Ook Rome is immers niet in één dag gebouwd.

Bibliografie

§1. Wetgeving

1. België

Wetten

Burgerlijk Wetboek van 21 maart 1804, *BS* 3 september 1807.

Hypotheekwet van 16 december 1851, *BS* 22 december 1851.

Wet van 10 oktober 1913 houdende wijzigingen aan de Hypotheekwet, *BS* 22 december 1913.

Wetboek der successierechten van 31 maart 1936, *BS* 7 april 1936, 2403.

Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten van 30 november 1939, *BS* 1 december 1939.

Wet tot wijziging van de hypotheekwet van 9 februari 1995, *BS* 18 maart 1995, 6168.

Vorbereidende werken wetten

La 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., *Mon* 22 december 1851, N° 356, Brussel, chez l'éditeur et à la librairie de Deprez-Parent, 1851.

Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Gedr.St. Kamer*, 1993-94, 1505/1.

Ontwerp van wet tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Parl.St. Senaat* 1994-95, nr. 1266-2.

Decreten

Decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen, *BS* 2 september 2000.

Decreet van 7 mei 2004 houdende de oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigde agentschap "Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen", *BS* 8 juni 2004.

Decreet 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, *BS* 22 januari 2007, 2579.

Decreet van 20 februari 2009 betreffende de Geografische Data-Infrastructuur Vlaanderen, *BS* 28 april 2009.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, *BS* 20 augustus 2009, 54890.

Koninklijk besluit

Koninklijk Besluit van 12 december 2000 tot vaststelling van de datum van het in werking treden van sommige bepalingen van de wet van 9 februari 1995 tot wijziging van de Hypotheekwet van 16 december 1851, en tot uitvoering van artikel 144, 4° van de Hypotheekwet van 16 december 1851, *Belgisch Staatsblad* 21 december 2000.

Besluit Vlaamse Regering

Besluit van 12 juni 1995 van de Vlaamse Regering betreffende het Geografisch Informatiesysteem Vlaanderen, *BS* 12 september 1995, 25829.

Voorstel van een resolutie

Voorstel (A. BORGINON) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Parl.St. Kamer*, 2006-07, Doc 51 nr. 2795/1.

Voorstel (M. Taelman) van resolutie betreffende de omvorming van het hypotheekregister tot een grondboekregister, *Sen.* 2007-08, nr. 4-614/1.

Parlementaire vraag

Vr. en Antw. Kamer, 2012-2013, nr. 53/097, 128 (Vr. nr. 631 M. ALMACT).

2. Duitsland

Bürgerliches Gesetzbuch

Bürgerliches Gesetzbuch vom 18. August 1896, neugefasst durch Bek. v. 2 Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, Änderung durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218).

Motiven Bürgerliches Gesetzbuch

Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches, Band III Sachenrecht, Berlin und Leipzig, Verlag von J. Guttentag, 1888, 869 p.

Ordnung

Grundbuchordnung vom 24. März 1897, neugefasst durch Bek. v. 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), Änderung durch Art. 12 des Gesetzes vom 10. Oktober 2013, (BGBl. I S. 3786).

Grundgesetz

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438) geändert worden.

Rechtspflegergesetz

Rechtspflegergesetz vom 5. November 1969, neugefasst durch Bek. v. 14. April 2013 (BGBl. I S. 778, 2014 I S. 46), Änderung durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Juli 2014 (BGBl. I S. 890).

Verfügung

Grundbuchverordnung vom 8. August 1935, neugefasst durch Bek. v. 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719).

3. Frankrijk

Wetten

La loi du 9 Messidor an III concernant le Code hypothécaire (27 juni 1795), *Bulletin des lois de la République*, 164, n° 963, https://archive.org/details/bub_gb_4ml9T_wPbKkC.

La loi du 11 Brumaire an VII sur le régime hypothécaire (1 november 1798), *Bulletin des lois de la République*, deuxième série VII, 238, n° 2137, <https://archive.org/details/bulletinannotd07fran>.

Code civil des français, Parijs, de l'imprimerie de la République, an XII, 1804, <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/bpt6k1061517/f3.image>.

La loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, dans M. TROPLONG, *Privilèges et hypothèques, commentaire de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire*, Parijs, Charles Hingray, 1856, 630 p.

Vorbereidende werken Code civil 1804

FENET, P.A., *Recueil complet des travaux préparatoires du Code civil. Tome XV*, Parijs, Dépot (Rue Saint-André-des-Arcs, n° 51), 1827, 611 p.

Decreten

Décret-loi du 30 octobre 1935 modifiant le régime de la transcription, *Journal Officiel* du 31 octobre 1935, 11463.

Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *Journal Officiel* du 7 janvier 1955, 346-357.

Décret n° 55-1346 du 12 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *Journal Officiel* du 14 octobre 1955.

Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, *Journal Officiel* du 15 octobre 1955, rectificatif *Journal Officiel* du 16 novembre 1955.

Décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 2010 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques et pour l'adaption de la publicité foncière, *Journal Officiel de la République française* du 28 décembre 2012, 20582.

Décret n° 2012-1463 du 26 décembre 2012 pris pour l'adaption de la publicité foncière, *Journal Officiel de la République française* du 28 décembre 2012, 20590.

Exposé des motifs 'Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955'

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>.

Ordonnance

Ordonnance n° 2010-638 du 10 juin portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, *Journal Officiel de la République française* du 11 juin 2010, n° 133, 10757.

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2010-638

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2010-638 du 10 juin 210 portant suppression du régime des conservateurs des hypothèques, *Journal officiel de la République française* du 11 juin 2010, n° 22, 10756.

D. Europese Unie

INSPIRE-richtlijn

Richtlijn 2007/2/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 maart 2007 tot oprichting van een infrastructuur voor ruimtelijke informatie in de Gemeenschap (Inspire), *Pb.L.* 25 april 2007, afl. 108, 1.

§2. Rechtspraak

1. België

Cass. 1 mei 1868, *Pas.* 1869, I, 300.

Cass. 17 juni 1886, *Pas.* 1886, I, 259.

Cass. 21 januari 1932, *Pas.* 1932, I, 42.

Cass. 9 februari 1933, *Pas.* 1933, I, 102.

Cass. 6 maart 2009, *Arr.Cass.* 2009, 729, *RW* 2009-10, 360, noot R. JANSEN.

Cass. 24 juni 2010, *RW* 2010-11, 1520, *RABG* 2010, 1130, noot T. MALFAIT en L. KERKSTOEL.

Cass. 13 november 2013, *Arr.Cass.* 2003, afl. 11, 2098; concl. DUBRULLE; <http://www.cass.be> (23 december 2003), concl. DUBRULLE; *Pas.* 2003, afl. 11, 1810; *RABG* 2004, afl. 7, 397; *R.W.* 2005-06, afl. 5, 184 en <http://www.rw.be> (4 november 2005), noot -; *T.Not.* 2005, afl. 4, 219, noot BYTTEBIER, J.

Luik, 1 maart 1994, *J.L.M.B.* 1994, 692.

2. Duitsland

BGH 23 maart 1979, V ZR 163/75.

BGH 2 december 2005, V ZR 11/05.

BayObLGZ 1954, 258/262.

BayObLGZ 1956, 470/473.

3. Frankrijk

Cass. civ. 11 juni 1817, S. 1818 1 41.

Cass. civ. 16 april 1839, S. 1839 1 511.

Cass. civ. 17 augustus 1868, DP. 1869 1 398.

Cass. 3^{ème} civ. 12 januari 2011, Bull. civ. III, n° 5.

§3. Rechtsleer

1. België

Boeken en bijdragen in verzamelwerken

BYTTEBIER, J., *Publiciteit en onroerende zakelijke rechten – rechtsvergelijkend onderzoek en kritische analyse van het Belgisch recht*, diss. K.U.Leuven, 2005, 406 p.

BYTTEBIER, K., *Voorrechten en hypotheke*, Antwerpen, Maklu, 2005, 787 p.

DANDIN, P., *Commentaire de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire et à la loi sur l'expropriation forcée te réglant à nouveau l'organisation de la conservation des hypothèques*, Namen, Imprimeries Jaques Godenne, 1914, 171 p.

DE CORTE, R., "Informatie tot zekerheid" in M. STORME, *Zakenrecht en zakelijke zekerheden*, Gent, Gent RUG. Faculteit Rechtsgeleerdheid, 1983, 343-362.

DE CORTE, R., "Grondinformatiesystemen: knelpunten en mogelijkheden" in K. DEKETELAERE, B. HUBEAU en B. VAN OPSTAL (eds.), *Goed onroerend informeren*, Brugge, Die Keure, 2001, 187-204.

DE CORTE, R. en DIRIX, E., *Beginselen van het Belgisch privaatrecht XII: zekerheidsrechten*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2006, 519 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VI. les biens et les sûretés*, Brussel, Bruylant, 195, 1172 p.

DE PAGE, H., *Traité élémentaire de droit civil belge: Tome VII. les privilèges et la transcription*, Brussel, Bruylant, 1957, 1286 p.

DEKKERS, R. en DIRIX, E., *Handboek Burgerlijk Recht deel II: zakenrecht, zekerheden en verjaring*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 589 p.

DELVA, W., *Voorrechten en hypotheke*, Gent, Story Scientia, 1977, 197 p.

GENIN, E., "Hypothèques et privilèges immobiliers" in *Répertoire pratique du droit belge (RPDB)* 1990, 607- 1116.

GRÉGOIRE, M., *Publicité foncière, sûretés réelles et privilèges*, Brussel, Bruylant, 2006, 798 p.

HANSENNE, J., *Les biens, I*, Luik, Rechtsfaculteit Luik, 1996, 627 p.

KONINKLIJKE FEDERATIE VAN BELGISCHE NOTARISSEN (KFBN), *Witboek van het Notariaat: voor rationalisatie van formaliteiten en vermindering van onkosten*, Brussel, Jean-Marie Costa, 1974, 33 p.

KLUYSKENS, A., *Voorrechten en hypotheke*, Gent, Uitgeverij N.V. Standaard-Boekhandel, 1951, 382 p.

LAURENT, F., *Principes de droit civil, XXIX*, Brussel, Bruylant, 1878, 595 p.

LAURENT, F., *Principes de droit civil, XXX*, Brussel, Bruylant, 1878, 552 p.

MARTOU, M., *Des privilèges et hypothèques ou commentaire de la loi du 16 décembre 1851 sur la révision du régime hypothécaire*, Brussel, Librairie Polytechnique d'Aug. Decq, 1857, 360 p.

SAGAERT, V., "Consensual versus delivery systems in European private law. Consensus about tradition?" in W. FABER en B. LURGER (eds.), *Rules for the transfer of movables: a candidate for European Harmonisation or national reforms*, München, Sellier, 2008, 9-46.

SAGAERT, V., "Het rechtmatig vertrouwen van de schuldeisers in de hypothecaire registers" in J. CATTARUZZA, W. KUPERS en I. PEETERS, *Liber amicorum Achilles Cuypers*, Gent, Larcier, 2009, 219-232.

SAGAERT, V. en LEMMERLING, A., "The transfer of immovable property in Belgian law" in A. PRADI, *Transfer of immoveable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Università degli Studi di Trento, 2012, 51-66.

SAGAERT, V., *Beginselen van het Belgisch privaatrecht – Goederenrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer Belgium NV, 2014, 785 p.

STORME, M.E., *Syllabus zakelijke zekerheden en insolventierecht*, 2013, <http://storme.be/Insolventierecht2013.pdf>, 1175 p.

TILLEMANS, B. en VERBEKE, A. (eds.), *Bijzondere overeenkomsten in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2005, 312 p.

T KINT, F., *Sûretés et principes généraux du droit de poursuite des créanciers*, Brussel, Larcier, 2004, 467 p.

VANHEUSDEN, B. en VAN HOORICK, G., *Milieurecht in kort bestek*, Antwerpen, Intersentia, 2011, 304 p.

WERDEFROY, F., "Hypothecaire informatie" in Voor vrij en onbezwaard, *Notariële dagen van Mechelen 29-30 september 1988*, Leuven, Acco, 1988, 35-47.

Artikels en voorstudie

BYTTEBIER, J., "Enkele beschouwingen omtrent de hypothecaire inschrijving", *T.Not.* 1996, 509-525.

DE CORTE, R. en VERBEKE, A., "Hypotheek", *Over zekerheden*, nr. 1, 5 februari 1993, 1-12.

DE CORTE, R., "Grondinformatiesystemen aanpassen of herdenken", *R.W.* 1997-98, 1481-1486.

MERTENS, M., *Voorstudie CADGIS, strategie en methodologie bij integratie naar STIPAD*, www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=OCB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Ffinancien.belgium.be%2Fnl%2Fbinaries%2FStrategie_integratie_STIPAD_preetude_CADGIS_NL_v1.0_tcm306-221853.doc&ei=Nvw1VOS5Lsi9ygPUyILYCO&usq=AFQjCNFM3k8OPiXtJTL0kx4DXMVNio62A&sig2=N5eN-O5FdjMHYspEaxdozw, 35 p.

STORME, M.E., "Het grondboek: de vereiste hervorming van de regels betreffende de verkrijging van onroerende zakelijke rechten", www.law.kuleuven.be/personal/mstorme/grondboek.pdf, 31 p.

VANDEBERGHE, P., "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, 1496-1497.

VERBEKE, A., "Recente ontwikkelingen inzake voorrechten, hypotheek en andere zekerheden", *Voorr.* 1994, 3-4, 25-55.

VERBEKE, A., "De hypotheekwet: kaas met gaten", *TBBR* 1995, 428-466.

VERBEKE, A. en BYTTEBIER, J., "Onroerende en hypothecaire publiciteit: organisatie en tegenwerpelijheid", *R.W.* 1997-98, 1099-1127.

2. Duitsland

BAUR, J.F. en STÜRNER, R., *Sachenrecht 18. Auflage*, München, Verlag C.H. Beck, 2009, 1085 p.

BREHM, W. en BERGER, CH., *Sachenrecht 3. Auflage*, Tübingen, Mohr Siebeck, 2014, 593 p.

DEMHARTER, J., *Grundbuchordnung*, München, Verlag C.H. Beck, 2005, 1347 p.

ECKERT, J., *Sachenrecht*, Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, 363 p.

HINTEREGGER, M. en BORIC, T., *Sicherungsrechte an Immobilien in Europa*, Berlijn, Lit Verlag Dr. W. Hopf, 2009, 236 p.

HOLZER, J. en KRAMER, A., *Grundbuchrecht*, München, C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, 1994, 356 p.

MARTINEZ VELENCOSO, L.M., "Economic questions concerning the rule for the transfer and publicity of immovable property" in A. PRADI, *Transfer of immovable property in Europe: from contract to registration*, Trento, Universita degli Studi di Trento, 2012, 3-26.

PRÜTTING, H., *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2014, 419 p.

VON STAUDINGER, J., *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetz, Buch 3. Sachenrecht (§§883-902)*, Berlijn, Sellier - de Gruyter, 2008, 826 p.

WEIRICH, H.-A., *Grundstückrecht, Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2006, 616 p.

WERNER, A. en VIEWEG, K., *Sachenrecht 5. Auflage*, München, Verlag Franz Vahlen, 2011, 650 p.

WILHELM, J., *Sachenrecht*, Berlijn, de Gruyter, 2010, 1071 p.

WOLF, M. en WELLENHOFER, M., *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2010, 538 p.

WOLF, M. en WELLENHOFER, M., *Sachenrecht*, München, Verlag C.H. Beck, 2011, 513 p.

3. Frankrijk

AUBRY, CH. en RAU, CH., *Droit civil français: Tome II. Biens*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1961, 737 p.

AUBRY, CH. en RAU, CH. *Droit civil français: Tome III. Servitudes et hypothèques*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1968, 523 p.

AYNES, L. en CROCQ, P., *Les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Défrenois Lextenso éditions, 2008, 386 p.

BERGEL, J.-L., BRUSCHI, M. en CIMAMONTI, S., *Traité de droit civil: les biens*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 694 p.

BUFNOIR, C., *Propriété et contrat. Théories des modes d'acquisition des droits réels et des sources des obligations*, Parijs, Librairie nouvelle de droit et de jurisprudence, 1900, 840 p.

CABRILLAC, M. en MOULY, CH., *Droit des sûretés*, Parijs, Librairie de la Cour de Cassation, 1990, 780 p.

CABRILLAC, M, MOULY, CH., CABRILLAC, S. en PETEL, PH., *Droit des sûretés*, Parijs, LexisNexis, 2010, 848 p.

DANOS, F., *Propriété, possession et opposabilité*, Parijs, Economica, 2007, 534.

LARROUMET, CH., *Les biens et droits réels principaux. Tome II, quatrième édition*, Parijs, Economica, 2004, 640 p.

LOCRE, M., *Législation civile, commerciale et criminelle ou commentaire complément des codes français. Tome huitième*, Brussel, Libraire de la jurisprudence de H. Tarlier, 1836, 459 p.

MALAURIE, PH. en AYNES, L., *Les biens et la publicité foncière*, Parijs, éditions Cujas, 1992, 415 p.

MARTY, G., RAYNAUD, P. en JESTAZ, PH., *Les sûretés, la publicité foncière*, Parijs, Sirey, 1987, 614 p.

MAZEAUD, J., *Biens: droit de propriété et ses démembrements*, Parijs, Montchrestien, 1994, 471 p.

PICOD, Y., *Droit des sûretés*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2008, 501 p.

PIEDELIEVRE, S., *Traité de droit civil: la publicité foncière*, Parijs, L.G.D.J., 2000, 297 p.

PLANIOL, M. en RIPERT, G., *Traité pratique de droit civil français. Tome XII, sûretés réelles (première partie)*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1927, 745 p.

PLANIOL, M. en RIPERT, G., *Traité pratique de droit civil français. Tome XIII, sûretés réelles (deuxième partie)*, Parijs, Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1930, 959 p.

SIMLER, PH. en DELEBECQUE, PH., *Droit civil: les sûretés et la publicité foncière*, Parijs, Dalloz, 2004, 841 p.

STRICKLER, Y., *Les biens*, Parijs, Presses Universitaires de France, 2006, 536 p.

TERRE, F. en SIMLER, PH., *Droit civil: les biens*, Parijs, Dalloz, 2010, 868 p.

THERY, PH., *Sûretés et publicité foncière*, Parijs, Presses Universitaires de France, 1988, 437 p.

4. (Rechts)historische boeken

BESSON, E., *Les livres fonciers et la réforme hypothécaire: étude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et à l'étranger depuis les origines jusqu'à nos jours*, Parijs, J. Delamotte, 1891, 522 p.

DE KOK, H., "De Franse Tijd 1787-1815", in H. DE KOK, K. DENDOOVEN, J.-L. MEULEMEESTER, G. MISSOTTEN, A. VAN DEN ABEELE, M. VAN DER LAAN en R. VAN UYTVEN (eds.), *Het grote geschiedenisboek van Vlaanderen*, Zwolle, Waanders, 2009, 225-235.

LESAFFER, R., *Inleiding tot de Europese rechtsgeschiedenis*, Leuven, Universitaire Pers Leuven, 2008, 481 p.

VANBELLE, J., *Inleiding tot het Romeins privaatrecht*, Leuven, Acco, 1993, 86 p.

VERSTEGEN, R., *Beginnelen van het Romeins privaatrecht, deel 2 Zakenrecht*, Leuven, Acco, 1988, 156 p.

5. Rechtsmethodologie

KESTEMONT, L. en SCHOUKENS, P., *Rechtswetenschappelijk schrijven*, Leuven, Acco, 2012, 135 p.

§4. Websites

AGENTSCHAP VOOR GEOGRAFISCHE INFORMATIE VLAANDEREN, www.agiv.be.

EUROPEAN COMMISSION, *INSPIRE implementation roadmap*, <http://inspire.ec.europa.eu/index.cfm/pageid/44>.

GEOPUNT, *Een introductie tot GDI-Vlaanderen en het GDI-Handboek*, www.geopunt.be/~media/geopunt/geowijzer/inspire/documenten/brochure%20inspire.pdf, 22 p.

KADASTER, www.kadaster.be.

PATRIMONIUMDOCUMENTATIE, http://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/patrimoniumdocumentatie/.

PROJECT STIPAD, http://fiscus.fgov.be/interfakrednl/stipad_nl/contextegeneral_nl.htm.

VLAAMSE REGERING, *GDI-jaarverslag 2013-2014: uitbouw van de Geografische Data Infrastructuur in Vlaanderen: naar een verhoogde toegankelijkheid van geografische informatie (9 mei 2014)*, www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/geografische-datainfrastructuur-2013-2014, 88 p.

Auteursrechtelijke overeenkomst

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

Het persoonsgebonden karakter van het hypotheekstelsel: de sluiters ontgrendeld

Richting: **master in de rechten-rechtsbedeling**

Jaar: **2015**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Voor akkoord,

Pagnaer, Imara

Datum: **15/05/2015**