

# 1 januari 2018: nieuwe pandwet treedt in werking !

written by Dennis\_ Rombaut\_ | januari 22, 2018



1 januari 2018: nieuwe pandwet treedt in werking !

## Algemeen

De *Wet van 11 juli 2013 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek wat de zakelijke zekerheden op roerende goederen betreft en tot opheffing van diverse bepalingen ter zake* (hierna: 'de Nieuwe Pandwet') treedt op 1 januari 2018 - eindelijk - in werking.

De inwerkingtreding van de Nieuwe Pandwet was normaliter reeds op 1 december 2014 voorzien, doch werd ingevolge de wet van 26 november 2014 uitgesteld naar 1 januari 2017 gezien de nodige uitvoeringsmaatregelen op zich lieten wachten. Met de Reparatiewet, goedgekeurd op 25 december 2016, werd de datum van inwerkingtreding andermaal verschoven naar 1 januari 2018.

Op 1 januari 2018 was het dus zover!

De Nieuwe Pandwet hervormt op ingrijpende wijze het pandrecht, het eigendomsvoorbehoud en het retentierecht. Zowel het pandrecht als het eigendomsvoorbehoud kunnen voortaan worden ingeschreven in het Nationaal Pandregister (<https://pangafin.belgium.be/>).

## Belangrijkste wijzigingen

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste nieuwigheden dewelke de 'Nieuwe Pandwet' vanaf 1 januari 2018 met zich meebrengt:

1- Pand vereist **niet langer de fysieke buitenbezitstelling** van het goed waarop het pand gevestigd wordt. De pandgever kan het in pand gegeven goed bij zich houden en blijven gebruiken, en in principe zelfs verkopen, in het kader van een normale uitoefening van haar bedrijfsactiviteiten.

Een pandrecht wordt voortaan tegenstelbaar aan derden door registratie in het

Nationaal Pandregister. *Uitzondering*: registratie zal evenwel niet kunnen worden gebruikt om het pand op schuldvorderingen tegenstelbaar te maken aan derden. Daarvoor blijft de bestaande kennisgeving vereist (art. 1690-1691 BW).

Voordeel voor de pandhouder is dat hij niet meer aansprakelijk kan gesteld worden voor beschadiging aan of verlies van het in pand gegeven goed tijdens de periode van buitenbezitstelling.

De pandhouder heeft evenwel het recht om te allen tijde de in pand gegeven goederen te inspecteren en heeft daarenboven recht op subrogatie[1]. (*Bijvoorbeeld* subrogatie op de betaalde prijs in geval van verkoop).

Indien de Pandwet wordt geschonden, kan de pandhouder te allen tijde alsnog de fysieke overhandiging van het in pand gegeven goed vorderen.

-2 Pand kan gevestigd worden [op alle roerende goederen die verhandelbaar](#)[2] zijn *Uitzondering*: Schepen zijn niet vatbaar voor pand.[3]

Eenmaal het pand werd gevestigd, blijft het pand ook geldig indien het goed onroerend zou worden door incorporatie[4] of bestemming[5].

-3 Indien er een pand gevestigd is op één of meerdere roerende goederen en één of meerdere daarvan zijn tevens onderhevig aan een eigendomsvoorbehoud, dan blijft het [eigendomsvoorbehoud wel prioritair](#) t.o.v. van het pand en dit zonder dat het eigendomsvoorbehoud daarvoor moet worden geregistreerd.

Als onbetaalde verkoper kan je zo met een eigendomsvoorbehoud als het ware 'een superprioriteit' verkrijgen.

Als pandhouder kan het evenwel problematisch zijn indien je niet kan nagaan of er een eigendomsvoorbehoud rust op de betrokken goederen.

Eigendomsvoorbehoud kan worden geregistreerd worden in het Pandregister. Dit is niet verplicht doch verleent extra bescherming. Registratie is niet gratis

Het is evenwel zinvol om het eigendomsvoorbehoud te registreren om tegenstelbaar te blijven indien het goed onroerend zou worden door incorporatie in een onroerend goed dat tevens gehypothekeerd werd[6] (*Bijvoorbeeld*: Levering van een machine met eigendomsvoorbehoud dewelke nadien ingebouwd

wordt).

-4 Voortaan is het voor alle schuldeisers mogelijk om een pand op de [handelszaak](#) te vestigen (daar waar het voorheen enkel mogelijk was voor financiële instellingen).

Dit kan een belangrijk zekerheidsinstrument zijn voor ondernemers die herhaaldelijk worden geconfronteerd met wanbetalers.

Daarenboven zal voortaan een pand op de volledige voorraad kunnen worden gevestigd, daar waar dit voorheen beperkt was tot de helft.

-5 De [uitvoeringsprocedure is vereenvoudigd](#), thans is er bij niet-consumenten in principe geen voorafgaande tussenkomst van de rechtbank meer nodig om het pand te verzilveren.[7] De pandhouder die tot uitwinning wenst over te gaan, dient daarvan ten minste tien dagen vooraf bij een aangetekende zending kennis te geven. Na verloop van deze termijn kan de pandhouder het in pand gegeven goed zelf toe-eigenen (indien dit expliciet is overeengekomen) of het goed laten verhuren/verkopen en de opbrengst hiervan aanwenden ter aanzuivering van de schuld.[8]

Modaliteiten van de uitwinning kunnen contractueel worden bepaald, dit evenwel mits inachtnaam van art. 48-56 Pachtwet.

Indien de pandhouder niet akkoord is met de wijze waarop de uitwinning verloopt of is verlopen kan men zowel tijdens de uitwinning (kort geding procedure) als na de uitwinning (procedure ten gronde) de rechtbank vatten. (*Bijvoorbeeld* indien de klant weigert om de goederen terug te geven, dient de rechtbank te worden gevat. Het is namelijk niet toegelaten om goederen weg te halen uit andermans bezit.)

Voor consumenten blijft de huidige uitwinningsprocedure grotendeels behouden.[9] De verzilvering van het pand vereist steeds de voorafgaande tussenkomst van de rechtbank.

-6 Daarenboven dient te worden opgemerkt dat er bepaalde bijkomende beschermingsmaatregelen gelden indien de [pandgever een consument](#) is. De

pandovereenkomst dient schriftelijk te worden opgesteld (een geschreven overeenkomst verdient logischerwijze ook in alle andere gevallen de voorkeur!). Tevens moet het pand in verhouding staat tot de schuldvordering (de waarde van de verpande goederen mag maximaal tweemaal de waarde betreffen van de gewaarborgde schuldvordering vermeerderd met aanhorigheden en interesten.

-7 Er komt een [elektronisch pandregister](#). De belangrijkste functies van dit register zijn:

1. Tegenstelbaar maken van een pand aan derden ("*first come first serve*"-principe: eerst geregistreerd is eerste rang);
2. Schuldeisers informeren over reeds bestaande panden bij een schuldenaar (kostprijs bedraagt vijf euro per opzoeking).

Let wel: Misbruik van dergelijke opzoeken is strafbaar en zal eenvoudig gecontroleerd kunnen worden. Iedere persoon kan tot zes maanden terug zien wie inlichtingen over hem heeft opgevraagd.

-8 [Registratie](#) is noodzakelijk om het pand tegenstelbaar te maken aan derden (doch klassieke fysieke buitenbezitstelling blijft ook mogelijk).

Registratie geldt vanaf betaling van de retributie en is 10 jaar geldig. Het is steeds mogelijk om een registratie te hernieuwen voor een periode van tien jaar.

Enkel de pandhouder is bevoegd voor de registratie, wijziging of deregistratie van een pand. De pandhouder moet de pandgever schriftelijk op de hoogte brengen van elke registratie, wijziging of deregistratie .

-9 Kostprijs van de [retributierechten](#) voor registratie, wijziging of deregistratie is afhankelijk van de waarde van de verzekerde verbintenis. Hieronder overzicht:



Zowel voor registratie, als voor wijziging en deregistratie van een pandrecht in het Nationaal register is een retributie verschuldigd.

Voor verdere vragen over het nieuwe pandrecht aarzel niet om [contact](#) met ons op te nemen. Wij helpen U graag verder.

[1] Subrogatie: Bij zakelijke subrogatie komt een goed in de plaats van een ander goed dat in het vermogen een bepaalde functie vervult. Het goed dat in de plaats komt zal de functie van het vorige goed overnemen (onder bepaalde voorwaarden)

[2]Verhandelbare roerende goederen: bestaande of toekomstige goederen [mits identificeerbaar], lichamelijke of onlichamelijke goederen, individuele goederen of goederen die deel uitmaken van een geheel van goederen of bedrijfseenheid

[3] Art. 4 Reparatielwet

[4]Onroerend door incorporatie: onderdelen en uitrustingen van een gebouw, die een geheel vormen met het gebouw en aldus nuttig of noodzakelijk zijn voor de normale werking en het normaal genot van het gebouw of onroerend goed, zijn onroerend door incorporatie.

[5]Onroerend door bestemming: Een roerend goed kan onroerend worden door bestelling indien het roerend goed fysiek verplaatsbaar is, maar als accessorium van een onroerend goed ook als onroerend wordt beschouwd.

[6]Art. 71 Pandwet

[7]Art. 47 Pandwet

[8] Uitzondering: Goederen onderhevig aan bederf of snelle waardevermindering kunnen na drie dagen reeds worden verkocht.

[9]Art. 46 Pandwet

---

1<sup>er</sup> janvier 2018: la nouvelle loi sur le gage entre en vigueur !

## Généralités

La *Loi du 11 juillet 2013 modifiant le Code Civil en ce qui concerne les sûretés réelles mobilières et abrogeant diverses dispositions en cette matière* (ci-après : « la nouvelle loi ») est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

L'entrée en vigueur de la nouvelle loi était à l'origine prévue pour le 1<sup>er</sup> décembre 2014, mais a été remise au 1<sup>er</sup> janvier 2017, car les mesures d'exécution se faisaient attendre. Une loi réparatrice, approuvée le 25 décembre 2016, a une nouvelle fois reporté la date d'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La loi est donc - enfin ! - entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

La nouvelle loi réforme drastiquement le droit de gage, la réserve de propriété et le droit de rétention. Tant le droit de gage que la réserve de propriété peuvent à présent être enregistrés au registre des gages (<https://pangafin.belgium.be/>).

## Modifications principales

Ci-dessous sont résumées les principales nouveautés apportées par la nouvelle loi à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 .

-1 Le gage **ne suppose plus la dépossession physique** du bien sur lequel il porte. Le constituant du gage peut conserver auprès de lui le bien donné en gage, continuer à l'utiliser, voire en principe le vendre, dans le cadre de l'exercice normal de ses activités.

Le gage devient dès à présent opposables au tiers par son enregistrement dans le registre des gages. *Exception* : l'enregistrement ne pourra toutefois pas être

utilisé pour rendre opposable un gage sur créance. La notification prévue aux articles 1690-1691 du Code civil reste exigée.

L'avantage pour le créancier-gagiste est qu'il ne peut plus être tenu responsable pour la perte ou le dommage au bien donné en gage pendant la période de dépossession.

Le créancier-gagiste a néanmoins le droit d'inspecter le bien donné en gage et a de plus un droit de subrogation[1] (*par exemple*, subrogation sur le prix payé en cas de vente).

Si les dispositions de la loi sont violées, le créancier-gagiste peut à tout moment demander à être mis en possession physique du bien donné en gage.

-2 Le gage peut porter sur **tous les biens meubles dans le commerce**[2].  
Exception : Les navires ne peuvent pas faire l'objet d'un gage[3].

Une fois le gage constitué, il restera en vigueur même si le bien devient immobilier par incorporation[4] ou par destination[5].

-3 Si le gage est constitué sur un ou plusieurs biens mobiliers et que l'un ou plusieurs de ceux-ci font également l'objet d'une réserve de propriété, la **réserve de propriété reste prioritaire** par rapport au gage, et ce sans que celle-ci doive être enregistrée.

En tant que vendeur impayé, vous pouvez ainsi bénéficier d'une « super-priorité ».

Pour le créancier gagiste toutefois, il peut s'avérer problématique de ne pas pouvoir vérifier s'il existe une réserve de propriété qui porte sur le ou les bien(s) en question.

La réserve de propriété peut être enregistrée dans le Registre des gages. Cet enregistrement n'est pas obligatoire, mais il fournit une protection supplémentaire. L'enregistrement n'est toutefois pas gratuit.

Il peut toutefois être avantageux d'enregistrer une réserve de propriété, afin que celle-ci reste opposable si le bien devait être immobilisé par incorporation dans un bien immobilier hypothéqué[6] (*Exemple* : livraison d'une machine avec

réserve de propriété, laquelle est ensuite immobilisée).

-4 À l'avenir, il sera possible pour tous les créanciers de constituer un gage sur le **fonds de commerce** (ce n'était possible auparavant que pour les institutions financières).

Cela peut représenter un instrument de sûreté important pour tous les entrepreneurs qui sont confrontés de manière répétée à de mauvais payeurs.

De plus, un gage pourra désormais être constitué sur l'entièreté du stock, là où cette possibilité était antérieurement limitée à la moitié.

-5 La **procédure d'exécution est simplifiée**, de sorte qu'une intervention du tribunal n'est désormais en principe plus nécessaire afin de s'approprier le bien mis en gage par un non-consommateur[7]. Le créancier gagiste qui souhaite la réalisation du gage, doit en informer le débiteur et le cas échéant le tiers-constituant du gage, par recommandé, au moins 10 jours à l'avance. À l'écoulement de ce délai, le créancier gagiste peut s'approprier le bien donné en gage (pour autant que cela ait explicitement été convenu), ou faire louer ou vendre le bien et utiliser le produit pour apurer la dette[8].

Les modalités de la réalisation du gage peuvent être déterminées contractuellement, sous réserve de l'application des articles 48 à 56 de la loi.

Si le créancier gagiste est en désaccord avec la manière dont la réalisation se produit ou s'est produite, il peut autant durant la réalisation (procédure en référé) qu'après la réalisation (procédure sur le fond), saisir les tribunaux (*Par exemple*, si le client refuse de rendre les biens, les tribunaux doivent être saisis. Il n'est pas permis de récupérer les biens *manu militari*).

La procédure de réalisation reste largement inchangée en ce qui concerne les consommateurs[9]. L'appropriation du bien mis en gage exige toujours l'intervention préalable du tribunal.

-6 Il faut de plus signaler qu'il existe des mesures de protection supplémentaires si le **constituant du gage est un consommateur**. Le contrat de gage doit alors être



établi par écrit (il est naturellement toujours préférable d'établir toute convention par écrit !). Le gage doit également être proportionné à la créance (la valeur des biens donnés en gage ne peut dépasser le double de la valeur de la dette garantie augmentée des accessoires et des intérêts).

-7 Il existe désormais un [registre électronique des gages](#). Les fonctions principales de ce registre sont les suivantes :

1. Le gage enregistré est opposable aux tiers (« *first come first serve* » - principe : le premier enregistré est le premier en rang) ;
2. Informer les créanciers sur les gages préexistants qui grèveraient les biens d'un débiteur (les recherches coûtent 5 € par recherche).

Attention : L'abus de ces recherches est punissable et peut facilement être contrôlé. Toute personne peut vérifier qui a effectué des recherches à son égard durant les 6 derniers mois.

-8 L'[enregistrement](#) est nécessaire afin de rendre le gage opposable aux tiers (mais la dépossession physique « classique » reste également possible).

L'enregistrement est valable à partir du paiement de la rétribution et reste valable 10 ans. Il est toujours possible de renouveler l'enregistrement pour une période de 10 ans.

Seul le créancier gagiste peut enregistrer, modifier ou faire radier l'enregistrement du gage. Le créancier gagiste doit informer le constituant du gage par écrit de tout enregistrement, modification ou radiation.-

-9 La rétribution pour l'enregistrement, la modification ou la radiation dépend de la valeur de l'obligation assurée. Vous trouverez ci-dessous un tableau détaillé :



Une rétribution est due tant pour l'enregistrement que pour la modification ou la radiation d'un gage dans le Registre national.

Pour toutes vos autres questions, n'hésitez pas à prendre [contact](#) avec nos spécialistes. Nous vous assistons bien volontiers.

[1] Subrogation : La subrogation réelle consiste à remplacer un bien du patrimoine ayant une fonction déterminée par un autre bien. Le bien qui prend la place du premier bien reprendra également ses fonctions (sous des conditions déterminées).

[2] Biens mobiliers dans le commerce : biens existants ou futurs [pour autant qu'ils soient identifiables], physiques ou incorporels, individuels ou faisant partie d'un ensemble de biens ou d'une unité commerciale.

[3] Art. 4 Loi réparative

[4] Immeuble par incorporation: les pièces et équipements d'un bâtiment qui forment un tout avec le bâtiment et sont donc utiles ou nécessaires pour la jouissance et le fonctionnement normal du bâtiment et du bien immobilier sont immeubles par « incorporation ».

[5] Immeuble par destination: Un bien mobilier peut devenir immeuble par « destination » si le bien meuble est physiquement déplaçable, mais est néanmoins considéré comme immeuble en tant qu'accessoire d'un bien immobilier.

[6] Art. 71 Loi sûretés réelles mobilières.

[7] Art. 47 Loi sûretés réelles mobilières.

[8] Exception : les biens qui sont périssables ou qui sont sujets à une dépréciation

rapide peuvent déjà être vendus après 3 jours.

[\[9\]](#) Art. 46 Loi sûretés réelles mobilières.