

De niet-beslagbare gezinswoning van zelfstandigen

written by Dennis_Rombaut_ | maart 25, 2016



Het uitoefenen van een activiteit als zelfstandige gaat steeds gepaard met ernstige investeringen en risico's.[1]. Het is niet ondenkbeeldig dat op een dag schuldeisers aan Uw deur staan (letterlijk). Ter bescherming van de zelfstandige voerde de wetgever de niet-beslagbaarheid van de gezinswoning voor zelfstandigen in. Aan de toekenning van deze bescherming worden enkele voorwaarden verbonden.

De bescherming kan worden ingeroepen door zelfstandigen, hieronder verstaat men: *“iedere natuurlijke persoon die in België een beroepsbezigheid in hoofdberoep, in bijberoep of een beroepsbezigheid na pensionering uitoefent uit hoofde waarvan hij niet door een arbeidsovereenkomst of door een statuut verbonden is”*[2]. Het betreft niet enkel de zelfstandige van een eenmanszaak maar ook de bestuurders en zaakvoerders van vennootschappen[3].

De niet-beslagbaarheid van de gezinswoning geldt enkel voor zover het onroerend goed de hoofdverblijfplaats uitmaakt van de zelfstandige, waarop hij een zakelijk recht heeft[4]. De hoofdverblijfplaats is *“het onroerend goed waar de zelfstandige het grootste deel van het jaar verblijft”*[5]. Dit is eerder een feitenkwestie. Het is bijvoorbeeld niet noodzakelijk de plaats waar u gedomicilieerd bent.

In geval van een gemengd gebruik bestaat er een bijzondere regeling. Er is sprake van een gemengd gebruik wanneer *“het onroerend goed tegelijk gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden en als woning”*[6]. Wanneer de oppervlakte die gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden minder dan 30% omvat van de totale oppervlakte geldt de niet-beslagbaarheid voor het hele onroerend goed. Daarentegen, wanneer de oppervlakte die gebruikt wordt voor beroepsdoeleinden meer bedraagt dan 30% van de totale oppervlakte is de bescherming enkel van toepassing op het gedeelte dat gebruikt wordt als gezinswoning. Dit gedeelte wordt expliciet door de notaris omschreven in de akte van verklaring van onbeslagbaarheid.

De verklaring van onbeslagbaarheid wordt opgesteld door een notaris. Hij maakt een gedetailleerde beschrijving van het onroerend goed en vermeldt of de zelfstandige eigenaar is van een eigen, gemeenschappelijke of onverdeeld zakelijk recht op het onroerend goed[7]. Wanneer de zakelijke rechten op hetzelfde onroerend goed nadien worden uitgebreid, is de bescherming ook hierop van toepassing, tenzij de schuldeiser kan aantonen dat de zelfstandige met deze uitbreiding tot doel heeft zijn solvabiliteit te verminderen[8]. Indien de zelfstandige gehuwd is, dient de notaris instemming te krijgen van diens echtgenoot, alvorens hij de akte van verklaring kan verlijden[9]. Zijn beide echtgenoten zelfstandige, dan kunnen zij hun verklaringen afleggen in eenzelfde akte[10]. In dat geval

moeten zij elk een individuele verklaring afleggen, de verklaring zelf mag niet uitgaan van beide echtgenoten[11].

Van zodra de akte wordt overgeschreven in de hypothecaire registers treedt de bescherming in werking en kan zij worden tegengeworpen aan de schuldeisers[12].

De notaris rekent voor het opstellen en het herroepen van een akte van verklaring van niet-beslagbaarheid een ereloon van 500,00 euro aan[13].

De zelfstandige is alleen beschermd voor beroepsmatige schulden, niet voor privéschulden[14]. Bovendien geldt de bescherming enkel voor toekomstige beroepsschulden die ontstaan zijn na de overschrijving van de verklaring van onbeslagbaarheid[15].

De bescherming geldt niet voor:

- schulden uit het privéleven ;
- gemengde schulden die verband houden met zowel het privéleven als met de beroepsbezigheid ;
- schulden van vóór de overschrijving van de verklaring van onbeslagbaarheid ;
- schulden uit een misdrijf, zelfs niet indien ze betrekking hebben op de beroepsbezigheid[16] ;
- verschuldigde sociale bijdragen[17].

De niet-beslagbaarheid blijft uitwerking hebben voor het verleden na het verlies van de hoedanigheid van zelfstandige[18], doordat men bijvoorbeeld verandert van het statuut van een zelfstandige naar het statuut van een werknemer of ambtenaar. Daarenboven blijft zij uitwerking hebben bij de verandering of stopzetting van de zelfstandige activiteit[19]. Tot slot blijft zij in voege na ontbinding van het huwelijk op voorwaarde dat het onroerend goed wordt toebedeeld aan diegene die de verklaring heeft afgelegd. Maar dit geldt niet ten aanzien van de schulden die zijn ontstaan uit de zelfstandige beroepsbezigheid en waarvoor een inhouding moet plaatsvinden op het vermogen van de zelfstandige bij verdeling van de huwelijksgemeenschap[20].

Bij overlijden van de zelfstandige houdt de bescherming van niet-beslagbaarheid op voor de toekomst[21]. Daarnaast kan de zelfstandige op elk moment afzien van de verklaring van onbeslagbaarheid. De verklaring wordt dan geacht nooit te hebben bestaan waardoor alle schuldeisers opnieuw beslag kunnen uitoefenen[22]. Ziet u af van de verklaring ten opzichte van één schuldeiser, dan heeft dit het afzien van de verklaring ten opzichte van alle schuldeisers tot gevolg[23].

Indien de zelfstandige het onroerend goed waarop de verklaring van onbeslagbaarheid rust verkoopt, gaat de bescherming over op de verkregen waarde voor dit goed. Opdat hij de

bescherming kan behouden, is hij verplicht met de verkregen geldsommen een nieuw onroerend goed aan te kopen dat hij bestemt als hoofdverblijfplaats[24]. De nieuwe akte van verkrijging moet een verklaring van wederbelegging van de geldsommen uit het vorige onroerend goed bevatten opdat de bescherming doorwerkt op het nieuwe onroerend goed. De bescherming wordt voortgezet, zelfs indien het nieuwe onroerend goed het bedrag van de geldsommen uit het vorige onroerend goed overstijgt, tenzij de schuldeiser kan aantonen dat de zelfstandige zich met opzet minder solvabel heeft willen maken[25]. Tot die tijd worden de geldsommen uit het oorspronkelijke onroerend goed bewaard bij de notaris die de akte van overdracht heeft verleden[26].

De bescherming van de gezinswoning tegen beslag geldt zolang de zelfstandige het onroerend goed als hoofdverblijfplaats betreft. Wanneer de zelfstandige verhuist, gaat de bescherming onmiddellijk verloren, zelfs indien de zelfstandige zich nadien opnieuw op zijn vorige adres vestigt[27]. Om opnieuw van de bescherming te kunnen genieten, moet de zelfstandige een nieuwe verklaring van onbeslagbaarheid afleggen bij de notaris. Het voordeel van de niet-beslagbaarheid treedt niet automatisch opnieuw in werking.

Mocht u nog vragen hebben over deze kwestie, aarzel dan niet, onze specialisten helpen u graag verder.

JOOST PEETERS, VENNOOT STUDIO LEGALE ADVOCATEN
LAURA VAN DOOREN, STUDENT UA

[1] Artt. 7 en 8 Hyp. W.: het vermogen is ondeelbaar en dient als gemeenschappelijk onderpand voor de schuldeisers. De niet-beslagbaarheid van de gezinswoning voor zelfstandigen is een uitzondering op dit principe.

[2] Art. 72 lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).

[3] Art. 7
2 lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).

[4] Art. 73 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).

[5] J., STEENACKERS, "Beschermd tegen beslag", Trends, 23 januari 2014.

[6] Art. 75 lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).

[7] Art. 74, §1, lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).

- [8] Art. 74, §1, lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [9] Art. 74, §2, lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [10] Art. 74, §3 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [11] J., STEENACKERS, “Beschermd tegen beslag”, Trends, 23 januari 2014.
- [12] Art. 76, lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [13] Art. 82, lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [14] X., “Verhuizen uit uw onbeslagbaar verklaarde woning...”, www.tipsenadvies.be, (geconsulteerd 8 september 2015).
- [15] Art. 77, lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [16] Art. 77, lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [17] Art. 77, lid 3 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [18] Art. 77, lid 4 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [19] Art. 77, lid 5 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [20] Art. 79 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [21] Art. 80 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [22] Art. 78 lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [23] Art. 78 lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [24] Art. 81, §1, lid 1 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [25] Art. 81, §1, lid 3 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [26] Art. 81, §1, lid 2 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV).
- [27] Cass. 3 oktober 2014, NJW 2015, afl. 315, 66.

De auteurs zijn niet aansprakelijk voor de verstrekte info die louter indicatief is en gebaseerd op de voorhanden zijnde rechtspraak en rechtsleer op het moment van de publicatie.

Zij zijn slechts een algehele leidraad en niet toepasbaar op een concrete casus.

De auteurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor gevolgtrekkingen uit

de teksten.