



Onbeslagbaarheid van de gezinswoning.

*nieuws
legal, particulieren,*

15 januari 2021

In tijden van Corona is de zoektocht naar een adequate bescherming tegen schuldeisers een actueel thema. De artikelen 72 tot en met 83 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) hebben betrekking op de niet-vatbaarheid voor beslag van de woning van de zelfstandige.

Deze regeling bestaat al enige tijd, maar de indruk ontgaat ons niet dat nog steeds niet alle zelfstandigen er kennis van hebben. Laat staan dat zij er gebruik van maken.

“Waarom wel” of “waarom niet”, zijn dan ook de vragen.

Onderpand van een schuldeiser

Elke natuurlijke persoon die zich persoonlijk verbindt, is gehouden zijn verbintenissen na te komen. Doet men dat niet, kan een schuldeiser al de goederen, zowel roerende als onroerende, zowel tegenwoordige als toekomstige, te gelde maken (artikel 7 Hypotheekwet).

De gezinswoning is echter een speciaal geval. Gelukkig bestaat de mogelijkheid om die gezinswoning enigszins af te schermen van het ondernemingsrisico. Een zelfstandige kan het onroerend goed waar de hoofdverblijfplaats gevestigd is niet vatbaar voor beslag verklaren. Met “een zelfstandige” bedoelen we hier iedere natuurlijk persoon die een beroepsbezigheid in hoofdberoep, in bijberoep, of een beroepsbezigheid na pensionering uitoefent in hoofde waarvan hij niet door een arbeidsovereenkomst of door een statuut verbonden is.

Dit is een absoluut recht. Een zelfstandige kan in een overeenkomst met zijn schuldeiser niet bedingen dat hij dergelijke verklaring niet zal afleggen in de toekomst. Dergelijke overeenkomst zou absoluut nietig zijn.

Formaliteiten

De verklaring van de zelfstandige wordt op straffe van nietigheid voor een notaris verleden. De verklaring bevat de gedetailleerde beschrijving van het onroerend goed. Tevens moet de akte melding maken van de eigen, gemeenschappelijke of onverdeelde aard van de rechten die de zelfstandige bezit op het onroerend goed.

Wordt de hoofdverblijfplaats ook gedeeltelijk voor het beroep gebruikt, dan kan de hele woning onbeslagbaar worden gemaakt als het beroepsgedeelte minder dan 30% bedraagt. In alle andere gevallen kan enkel het woongedeelte onbeslagbaar worden verklaard. Evenwel moeten er dan vooraf statuten van mede-eigendom worden opgesteld.

De verklaring moet worden overgeschreven in het register van het bevoegde hypotheekkantoor. Vóór deze overschrijving is de verklaring niet tegenstelbaar aan derden.

Let op, de notaris kan de verklaring enkel verlijden nadat hij de instemming van de echtgenoot van de zelfstandige heeft gekregen. Indien beide echtgenoten zelfstandig zijn, kunnen zij uiteraard beiden voor de notaris verschijnen en in eenzelfde akte de verklaring afleggen.

Omvang van de bescherming?

Door de bescherming kunnen de schuldeisers de gezinswoning dan niet laten verkopen om zich met de opbrengst te laten betalen. Zoveel mag duidelijk zijn. Het blijft evenwel mogelijk voor de beroepsschuldeisers om een bewarend beslag te leggen op de gezinswoning.

Daarnaast heeft de verklaring slechts uitwerking ten aanzien van schuldeisers van wie de schuldvorderingen na de overschrijving op het hypotheekkantoor is ontstaan.

Bovendien kan men voor bepaalde beroepsschulden de gezinswoning niet beschermen tegen uitvoerend beslag. Dit betreffen:

- de zogenaamde gemengde schulden, die verband hebben met zowel het privéleven als de beroepsactiviteit van de zelfstandige;
- de schulden die het gevolg zijn van een misdrijf;
- de schulden op basis van een kennelijke bestuursfout die heeft bijgedragen tot het faillissement.

Een bestuurder = een zelfstandige

Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bevestigt dat bestuurders en leden van de directie- en toezichtsraad in een besloten vennootschap (bv), coöperatieve vennootschap (cv) en de naamloze vennootschap (nv) enkel mogen handelen in een zelfstandigenstatuut.

Alle zelfstandigen kunnen hun gezinswoning onbeslagbaar laten verklaren. Dus ook bestuurders kunnen hun gezinswoning veilig stellen.

De bescherming loopt ook door als de bestuurder zijn zelfstandige activiteit stopzet. De woning blijft bijgevolg beschermd na ingang van het pensioen of als de bestuurder failliet zou worden verklaard.

Verkoop van de gezinswoning

Logischerwijze komt er een einde aan de onbeslagbaarheid wanneer de gezinswoning niet

langer tot hoofdverblijfplaats van de zelfstandige dient.

De bescherming van de verklaring blijft echter wel doorwerken bij de verkoop van de woning. Doch enkel mits er sprake is van een tijdige wederbelegging.

De verkregen prijs voor de verkoop is niet vatbaar voor beslag ten aanzien van de schuldeisers van wie de rechten ontstaan zijn na het overschrijven van deze verklaring en naar aanleiding van de beroepsbezigheid van degene die de verklaring heeft gedaan. Dit op voorwaarde dat de verkregen geldsommen binnen een termijn van één jaar, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte, door degene die de verklaring heeft gedaan, wederbelegd worden om een onroerend goed aan te kopen waar zijn hoofdverblijfplaats is gevestigd.

De geldsommen van de verkoop worden bewaard in handen van de notaris die de akte van overdracht heeft verleden.

Sop de kolen waard?

Uit voorgaande is misschien wel komen vaststaan dat de bescherming van de gezinswoning nog niet zo evident is met die verklaring. Er is alvast veel poespas aan. De zelfstandige (bestuurder) geniet door de verklaring van onbeslagbaarheid een zekere bescherming tegen zijn beroepsschuldeisers, hetgeen het ondernemersrisico enigszins beperkt. De verklaring zal echter niet alle zorgen uit de wereld helpen.

Uiteraard zijn er nog andere beschermingsmechanismen mogelijk. aternio overloopt ze graag met u.

Liese Lemman

Check atern.io/nieuws voor meer finance, tax en legal nieuws.

aternio