
Cassatie overstag: de hypotheek ongenaakbaar bij vernietiging van de koop

1. Arrest van 22.01.2021

In een arrest van 22.01.2021 heeft het Hof van Cassatie zich uitgesproken over de draagwijdte van artikel 74 van de Hypotheekwet en de invloed van de goede trouw in hoofde van derden.

Moet rekening worden gehouden met de goede trouw van hypotheekhouder ingeval de titel van hypotheekverstrekker met terugwerkende kracht tenietgaat (in dit geval de vernietiging van de koop wegens dwaling); in welke mate werkt het tenietgaan van de titel door ten aanzien van de hypotheekhouder te goeder trouw?

Artikel 74 van de Hypotheekwet luidt: *“Zij die op een onroerend goed enkel een recht hebben dat opgeschort is door een voorwaarde, of in bepaalde gevallen kan worden ontbonden, of vatbaar is voor vernietiging, kunnen slechts een hypotheek toestaan die aan dezelfde voorwaarden of aan dezelfde vernietiging onderworpen is.”*

Sinds jaar en dag wordt het adagium *resolutio iure dantis resolvitur ius accipientis* van toepassing geacht, op grond waarvan alle rechtshandelingen gesteld door degene wiens recht nietig verklaard, tenietgedaan, ontbonden, herroepen of, voor welke reden dan ook vernietigd is, retroactief verdwijnen en dit doorwerkt ten aanzien van derden ongeacht hun goede trouw. Onder artikel 74 van de Hypotheekwet impliceert dit dat de hypotheekhouder steeds de gevolgen van de retroactieve nietigheid van de titel van de hypotheekverstrekker ondergaat, ongeacht diens goede trouw.

Het Hof van Cassatie maakt thans komaf hiermee in een geval van vernietiging van een koopovereenkomst: *“indien de titel van diegene die de hypotheek heeft verleend met terugwerkende kracht tenietgaat, gaat bijgevolg ook de hypotheek teniet, onder het voorbehoud van de bescherming van derden die te goeder trouw en onder bezwarende titel beperkte zakelijke rechten hebben verkregen. Het tenietgaan van de titel doet aldus geen afbreuk aan de hypothecaire rechten van derde die zijn rechten verkreeg van diegene wiens titel was overgeschreven en die gewettigd vertrouwen mocht hebben met de ware gerechtigde te hebben gehandeld.”*

Voortaan dient dus steeds een beoordeling van de goede trouw in hoofde van de hypotheekhouder te gebeuren (en goede trouw wordt vermoed; art. 2268 oud B.W.), wanneer de titel van de hypotheekverstrekker *ex tunc* verdwijnt.

2. De basis van de ommekeer

In de rechtsleer gingen al langer stemmen op een vorm van “schijneigendom” te creëren. Een te letterlijke toepassing van artikel 74 van de Hypotheekwet werd weinig billijk bevonden wanneer de nietigheid van de titel *ex tunc* kwam vast te staan en de hypotheekhouder te goeder trouw had gehandeld. Een gedeelte van de rechtsleer suggereerde daarom dat een hypotheekhouder, die zijn hypotheek te goeder trouw had verkregen en er op mocht vertrouwen dat het bezwaarde onroerend goed deel uitmaakte van het vermogen van de schuldenaar, geen nadeel mocht worden berokkend wanneer het onroerend goed de hypotheekverstrekker *ex tunc* komt te vervallen.

Overigens, bij een zgn. pauliaanse vordering gold reeds een gelijkaardige derdenbescherming: een dergelijke vordering doet geen afbreuk aan de rechten van een derde die te goeder trouw is (Cass. 25 oktober 2001, Pas. 2001, I, 1706). Een discrepantie in behandeling tussen een te goeder trouw zijnde derde-verkrijger bij een *actio pauliana* en een te goeder trouw zijnde hypotheekhouder onder artikel 74 van de Hypotheekwet valt moeilijk te rijmen.

Een dergelijke derdenbescherming zorgt ook voor rechtszekerheid bij vastgoedtransacties (en maakt financiering makkelijker).

3. Revolutie of evolutie?

Hoewel het cassatiearrest van 22.01.2021 haaks lijkt te staan op artikel 74 van de Hypotheekwet, zoekt het Hof duidelijk reeds aansluiting met het toekomstige artikel 3.17 BW, dat luidt: *“de afstand, herroeping, ontbinding wegens niet nakoming, opzegging in minnelijke overeenstemming, vermenging en vervallenverklaring, doen geen afbreuk aan de rechten van derden die te goeder trouw op het tenietgegane zakelijk recht zijn verkregen.”*

Artikel 3.34 BW doet hier nog een schep bovenop: *“het retroactieve tenietgaan van een zakelijk recht heeft geen uitwerking ten aanzien van vervreemdingen en beschikkingen over dat zakelijke recht, gedaan ten gunste van derden te goeder trouw, na het instellen van de vordering, maar voor de kantmelding van de eis of, bij gebreke hiervan, van het vonnis.”*

Deze bepalingen treden in werking op 1 september 2021. In het licht hiervan kunnen we dus beter spreken van een evolutie, dan van een echte revolutie.

Indien u het arrest consulteren, kan dit [hier](#).

Kristof Vanhove & Arthur Weyens
INTEGRA advocaten
k.vanhove@integra-advocaten.be
a.weyens@integra-advocaten.be