

# Dubbele verkoop



[ Frederiek Baudoncq ]  
Advocaat - Assistent  
KULeuven

Wanneer eenzelfde goed tweemaal na elkaar verkocht wordt is de rechtspositie van de koper, zowel de eerste als de tweede, niet meteen duidelijk. Een concrete casus toont dit meteen aan: bij een openbare verkoop in het kader van een faillissement van een bedrijf wordt een grote rolbrug verkocht. De rolbrug blijft evenwel nog een tijd lang in de bedrijfsgebouwen staan, omdat de koper nalaat ze meteen op te halen. De bedrijfsgebouwen worden vervolgens door de curator van het faillissement onderhands verkocht. Uiteindelijk ontstaat er een betwisting tussen de beide kopers omtrent de rolbrug; beiden menen immers aanspraak te kunnen maken op het eigendomsrecht ervan<sup>1</sup>.

Vanuit deze feitenconstellatie rijst de vraag wie van beide kopers de voorkeur zal genieten. In deze bijdrage wordt vanuit zakenrechtelijk perspectief in het algemeen onderzocht welke de gevolgen zijn van een dubbele verkoop van zowel roerende als onroerende goederen.

## Inleiding

1. Traditioneel wordt uit de wettelijke bepalingen inzake koop, artikel 1583 B.W., afgeleid dat een koop tot stand komt zodra er wilsovereenstemming is tussen de partijen over de prijs en het voorwerp van de verkoop<sup>2</sup>. Dit principe geldt in beginsel ook in geval van een dubbele verkoop aan opeenvolgende kopers. In de relatie tussen verkoper en koper kan wel slechts de eerste verkoop eigendomsoverdragend zijn. De tweede koper koopt immers noodzakelijk van iemand die geen eigenaar meer is. In het kader van een dubbele verkoop van goederen zal het er in de praktijk dus op aankomen deze koop te kunnen tegenwerpen aan derden in het algemeen en aan de tweede koper in het bijzonder.

### 1. Dubbele verkoop bij onroerende goederen

2. Maakt eenzelfde onroerend goed het voorwerp uit van achtereenvolgende verkopen bij ondertekende onderhandse overeenkomsten, dan moeten drie hypothesen onderscheiden worden: [1] geen, [2] één of [3] beide verkoopakten zijn overgeschreven in de registers van de hypotheekbewaarder.

3. Hebben nog geen van beide kopers hun koopovereenkomst laten overschrijven in de registers van de hypotheekbewaarder, dan vallen rechtsleer

en rechtspraak traditioneel terug op het principe van artikel 1328 B.W. Uitgaande van het adagium '*nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*', moet degene die eerst het onroerend goed heeft verworven als eigenaar ervan beschouwd worden. Het komt er voor de achtereenvolgende kopers derhalve op aan te kunnen bewijzen eerst het onroerend goed te hebben verworven. Bij gebreke aan overschrijving, primeert aldus de koper, die eerst een vaste datum aan zijn koopovereenkomst heeft verleend (*prior tempore potior jure*)<sup>3</sup>. In artikel 1328 B.W. worden nu precies drie manieren gespecificeerd waarop aan een onderhandse akte vaste datum kan worden verleend, met name door het vervullen van de formaliteit van de registratie, door het overlijden van degene of één van degenen die de akte ondertekend hebben of door opname van de hoofdinhoud ervan in een authentieke (bijvoorbeeld notariële) akte. Het is daarbij irrelevant dat de koop, waaraan het eerst een vaste dagtekening wordt verleend in werkelijkheid later gesloten werd dan de ermee conflicterende overeenkomst.

4. Blijken één of beide verkoopakten reeds effectief te zijn overgeschreven, dan speelt de goede trouw van de kopers een doorslaggevende rol bij de beoordeling aan welke koper de voorkeur moet worden gegeven. In de hypothese dat één van beide verkoopakten overgeschreven werd in de registers van de hypotheekbewaarder, is artikel 1 van de Hypotheekwet van doorslaggevend belang en moet een

1 Kh. Hasselt 7 mei 2003, *NjW* 2004, 1142.

2 Luik 6 mei 1999, *T.B.H.* 2000, 378; Rb. Namen 20 januari 1999, *Rec. Gén. Enr. Not.* 1999, 244, noot; Vred. Berchem 21 maart 1995, *Not. Fisc. M.* 1996, 97, met noot A. VERBEKE, Verkoop van onroerend goed – eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijheid aan derden – verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en

notariële akte.

3 Rb. Aarlen 16 februari 1989, *J.L.M.B.* 1989, 1091-1095, noot E. HERINNE, De la force probante à l'égard des tiers d'un acte sous seing privé. De ten grondslag liggende feiten waren twee onderhandse overeenkomsten getekend nopens hetzelfde onroerend goed, meer bepaald op 19 en 23 juli 1986. De tweede koper liet zijn compromis

tien minuten eerder dan de eerste koper registreren. De rechtbank van Aarlen beslechtte dit conflict dan ook in het voordeel van de tweede koper. Zie ook: N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, La preuve de la bonne foi au regard de l'article 1er de la loi hypothécaire et l'application de l'article 1328 du Code civil, in N. VERHEYDEN-JEANMART, *Droit de la preuve*, Luik, CUP, 1997, 162-163.

onderscheid gemaakt worden naargelang de situatie waarin beide kopers te goeder trouw zijn, dan wel één van hen te kwader trouw is.

Artikel 1 van de hypotheekwet luidt als volgt:

«Alle akten onder de levenden, om niet of onder bezwarende titel, tot overdracht of aanwijzing van onroerende zakelijke rechten, andere dan voorrechten en hypotheeken, met inbegrip van de authentieke akten bedoeld in de artikelen 577-4 § 1 en 577-13 § 4 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede van de daarin aangebrachte wijzigingen, worden in hun geheel overgeschreven in een daartoe bestemd register, op het kantoor van bewaring der hypotheeken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen. Tot dan toe kan men zich op die akten niet beroepen tegen derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben.»

Deze bepaling moet noodzakelijk samen gelezen worden met artikel 2 van de Hypotheekwet. Artikel 2 houdt immers de vormelijke uitwerking van artikel 1 van de Hypotheekwet in, alwaar het voorschrijft dat slechts vonnissen, authentieke akten of voor de notaris erkende onderhandse akten in aanmerking komen om overgeschreven te worden. Dit heeft als praktisch gevolg dat mondelinge of louter onderhandse koopovereenkomsten nooit ter overschrijving zullen aangenomen worden<sup>4</sup>.

Elke belanghebbende, in de eerste plaats de verkrijger van het onroerend goed, kan de overschrijving vorderen. Luidens artikel 2 van de Hypotheekwet is de notaris, door wiens ambt een notariële verkoopakte werd verleden, wettelijk verplicht tot vervulling van de overschrijvingsformaliteit en dit binnen de twee maanden na dagtekening van de akte.

De tweede zin van artikel 1 van de Hypotheekwet geeft het belang aan van de vervulling van de overschrijvingsformaliteit. Conform deze wetsbepaling is een eigendomsoverdracht van een onroerend goed (bijvoorbeeld bij wijze van verkoop) immers slechts tegenwerpelijk aan derden te goeder trouw mits vervulling van voormelde overschrijvingsformaliteit<sup>5</sup>. Dit publiciteitsvoorschrift reguleert inderdaad op dwingende wijze de tegenwerpelijkheid van een verkoop in die zin dat een derde te goeder trouw, ook al heeft hij geen feitelijke kennis van de verkoop, door vervulling van de overschrijvingsformaliteit geacht wordt daarvan kennis te hebben, zodat de verkoop hem kan worden tegengeworpen<sup>6</sup>.

Gelet op de verregaande implicaties van artikel 1 van de Hypotheekwet is het zeker niet overbodig om nader te specificeren wie nu precies bedoeld worden met de belanghebbende derden te goeder trouw, ten aanzien van wie de bescherming geldt.

Het moet vooreerst gaan om 'derden'. Dit zijn personen die geen partij waren bij de niet-overgeschreven akte<sup>7</sup>.

Deze derden moeten daarenboven een nuttig belang kunnen laten blijken. Dit betekent dat de over te schrijven akte van die aard moet zijn dat hij hun

De auteur maakt een korte analyse van de tegenwerpelijkheid van de eigendomsoverdracht bij verkoop. Deze bijdrage spitst zich meer bepaald toe op het probleem van de dubbele verkoop, zowel van roerende als van onroerende goederen. Het onderscheid dat bestaat met betrekking tot de effecten tussen partijen en ten aanzien van derden werkt verwarrend. De rode draad daarbij is de vraag naar de goede of kwade trouw van de koper.

L'auteur fait une brève analyse de l'opposabilité du transfert de propriété à l'occasion d'une vente. Cette contribution traite plus spécifiquement du problème de la double vente, tant de biens mobiliers que de biens immobiliers. La distinction existante concernant les effets entre parties et à l'égard des tiers prête à confusion. Le fil rouge est la question de la bonne ou mauvaise foi de l'acheteur.

Frederiek BAUDONCQ, "Dubbele verkoop", *Njw* 2004, 1126-1130.

'abstract'

rechten schendt, of nog dat de door de derden ingeroepen rechten een concurrerend karakter hebben<sup>8</sup>. In geval van een dubbele verkoop van een onroerend goed, is de ene koper dan ook noodzakelijk een belanghebbende derde ten aanzien van de koopovereenkomst van de andere koper met betrekking tot hetzelfde onroerend goed.

De in artikel 1 van de Hypotheekwet bedoelde derden moeten ten slotte te goeder trouw zijn. 'Goede trouw' wordt door het Hof van Cassatie in dit kader omschreven als zijnde het niet kennen van het bestaan van de niet-overgeschreven rechtshandeling (het negotium) op het ogenblik dat hij zijn recht op het betrokken onroerend goed verkrijgt<sup>9</sup>. Dit betekent dat men er geen weet mag van hebben dat het onroerend goed reeds verkocht is aan een ander op het ogenblik dat men zelf de koopovereenkomst sluit<sup>10</sup>. In geval van faillissement volstaat het dat één van de schuldeisers geen kennis had van de niet-overgeschreven akte, teneinde de gehele massa van schuldeisers als te goeder trouw te kunnen beschouwen<sup>11</sup>. De goede trouw wordt dus beoordeeld op het ogenblik dat men het concurrerend recht verwerft; later ingetreden kwade trouw is van geen tel<sup>12</sup>. (*mala fides superveniens non nocet*)

In de hypothese dat de koopakte van één van de kopers werd overgeschreven, bestaat vooreerst de mogelijkheid dat beide achtereenvolgende kopers van het onroerend goed te goeder trouw zijn. In dergelijk geval wordt de voorkeur gegeven aan die koper, die de koopakte heeft laten overschrijven in

4 Zie ook: Luik 29 maart 2001, *R.R.D.* 2001, afl. 100, 270.

5 Cass. 5 maart 1982, *Arr. Cass.* 1981-82, 837, *R.W.* 1982-83, 1947 en *Pas.* 1982, I, 803; Luik 27 februari 2002, *J.L.M.B.* 2002, 1583, *J.T.* 2003, 488 en *Rev. not. b.* 2003, 272, noot D. STERCKX; Brussel 25 oktober 2001, *J.T.* 2002, 66 en *Rev. not. b.* 2002, afl. 2950, 233, noot R. TIMMERMANS; Brussel 10 november 1999, *R.W.* 2000-01, 243, noot; Luik 17 maart 1995, *J.L.M.B.* 1995, 1613; Luik 1 maart 1994, *J.L.M.B.* 1994, 692; Bergen 1 december 1983, *Pas.* 1984, II, 62; Rb. Leuven 22 april 1998, *T.B.B.R.* 2000, 109; Kh. Gent 27 oktober 1994, *T.G.R.* 1995, 21; Kh. Brussel 21 juni

1988, *T.B.H.* 1989, 968.

6 A. VERBEKE, Verkoop van onroerend goed – eigendomsoverdracht tussen partijen en tegenwerpelijkheid aan derden – verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte, (noot onder *Vred. Berchem* 21 maart 1995), *Not. Fisc. M.* 1996, 100.

7 Cass. 3 april 1950, *Pas.* 1950, I, 551.

8 Cass. 30 oktober 1958, *Arr. Cass.* 1959, 181; Cass. 8 april 1957, *Arr. Cass.* 1957, 670; Cass. 23 maart 1956, *Pas.* 1956, I, 738; Cass. 20 oktober 1955, *Pas.* 1956, I, 145.

9 Zie o.m.: Cass. 13 april 1995, *Rev. not. b.* 2003, 278,

noot; Cass. 21 februari 1991, *Arr. Cass.* 1990-91, 675, *Bull.* 1991, 600 en *R.W.* 1991-92, 293; Cass. 19 maart 1965, *R.W.* 1965-66, 391; Cass. 21 januari 1932, *Pas.* 1932, I, 42; zie ook: Luik 18 april 1989, *J.T.* 1990, 387.

10 Rb. Leuven 22 april 1998, *T.B.B.R.* 2000, 109; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1957, nr. 1080; E. SCHREUDER, *La protection juridique de l'acheteur d'un immeuble*, *Rev. not. b.* 1980, p. 70, nr. 6.

11 Cass. 5 maart 1982, *J.T.* 1983, 347.

12 Cass. 21 februari 1991, *R.W.* 1991-92, 293.

## Hebben nog geen van beide kopers hun koopovereenkomst laten overschrijven in de registers van de hypotheekbewaarder, dan vallen rechtsleer en rechtspraak traditioneel terug op het principe van artikel 1328 B.W.

de registers van de hypotheekbewaarder. De koper die slechts over een nog niet overgeschreven authentieke akte beschikt, zal noodzakelijk het onderspit delven, aangezien hij zich bij gebreke aan de vervulling van de overschrijvingsformaliteit niet op zijn akte kan beroepen ten aanzien van de andere koper te goeder trouw, wiens koopakte wel reeds werd aangeboden ter overschrijving. Dit is een logische toepassing van artikel 1 van de Hypotheekwet. Anders is het in de hypothese dat één van de kopers van het onroerend goed, met name de tweede latere koper, te kwader trouw is. Gelet op de omschrijving van het begrip 'goede trouw' door het Hof van Cassatie, is het voor de hand liggend dat 'kwade trouw' in dit kader betekent dat men wist dat het onroerend goed reeds verkocht werd door de verkoper op het ogenblik dat men zelf zijn eigen recht verkrijgt op dat onroerend goed<sup>13</sup>. Is één van de kopers te kwader trouw, dan is artikel 1 van de Hypotheekwet niet van toepassing. De bijzondere bescherming van artikel 1 van de Hypotheekwet is immers strikt beperkt tot derden te goeder trouw<sup>14</sup>.

De voorkeur zal in dergelijk geval uitgaan naar de koper te goeder trouw, zelfs al werd zijn koopakte nog niet overgeschreven en deze van de koper te kwader trouw wel. De koper te kwader trouw kan zich immers niet beroepen op de exceptie van niet-overschrijving<sup>15</sup>. De onderhandse akte van de koper te goeder trouw is hem reeds tegenwerpelijk<sup>16</sup>. De registratie, noch de overschrijving van zijn eigen akte zijn van aard om zijn kwade trouw te dekken<sup>17</sup>.

De kwade trouw van de ene koper moet wel bewezen worden door de andere koper; de goede trouw wordt immers vermoed (artikel 2268 B.W.)<sup>18</sup>. Voor het bewijs van kwade trouw kunnen alle middelen van recht, met inbegrip van getuigen en vermoedens, worden aangewend<sup>19</sup>. Met het oog op een dergelijk bewijs volstaat het alleszins niet te wijzen op de kennis van de andere koper van louter aanspraken die men zelf op datzelfde onroerend goed

meent te kunnen maken<sup>20</sup>. Vereist is daarentegen de kennis van een vroegere eventueel mondelinge eigendomsoverdracht<sup>21</sup>. De loutere kennis van het negotium is daarbij wel voldoende; kennis van het instrumentum (de niet-overgeschreven onderhandse verkoopakte) is daarentegen niet noodzakelijk<sup>22</sup>. Er moet aangetoond worden dat de kwade trouw aanwezig was op het ogenblik dat de koper het eigendomsrecht over het onroerend goed in kwestie verwierf, namelijk op het ogenblik van het sluiten van de koopovereenkomst. Overwegende dat het bewijs van het ogenblik waarop de koopovereenkomst werd gesloten kan voortvloeien uit een geschrift dat geen vaste datum heeft, heeft het Hof van Cassatie impliciet doch zeker de toepassing van artikel 1328 B.W. in dit kader uitgesloten. Met het oog op de beoordeling van de kwade trouw van een koper is dus niet het tijdstip waarop de koopovereenkomst vaste datum heeft verworven van belang, maar uitsluitend het ogenblik waarop de koopovereenkomst werd gesloten<sup>23</sup>.

5. Een laatste hypothese is deze waarin beide kopers hun koopakte reeds lieten overschrijven op het hypotheekkantoor. Dergelijke conflictsituatie tussen overgeschreven akten wordt principieel beslecht door toepassing te maken van de anterioriteitsregel. De koper die eerst zijn authentieke koopakte heeft laten overschrijven in de registers van de hypotheekbewaarder geniet derhalve de prioriteit, zelfs al is zijn onderhandse akte van latere datum dan deze van de andere koper<sup>24</sup>.

Artikel 123 van de Hypotheekwet voorziet in een bijzondere toepassing van de anterioriteitsregel voor het eerder zeldzame geval dat beide kopers op dezelfde dag hun authentieke akte ter overschrijving aan de hypotheekbewaarder aangeboden hebben. Luidens voormelde bepaling wordt in geval van op dezelfde dag op het hypotheekkantoor aangeboden titels, 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 overhandiging van de titels vermeld wordt in het register van de neergelegde titels, onverminderd de voorschriften van artikel 81 Hyp. W.<sup>25</sup>

Aan voormelde principes moet een kleine bijkomende nuancering worden toegevoegd. De anterioriteitsregel en de bijzondere toepassing ervan in artikel 123 Hyp. W. gelden immers slechts principieel, behoudens in het geval waar de koper, die zijn akte eerst heeft laten overschrijven, te kwader trouw is. Het algemeen beginsel van '*fraus omnia corrumpit*'

13 Cass. 13 april 1995, *Rev. not. b.* 2003, afl. 2963, p. 278, noot. Had een koper er op het ogenblik van het sluiten van de koopovereenkomst geen weet van dat het goed reeds verkocht was, dan kan hij niet te kwader trouw geacht worden, zelfs niet indien hij daar naderhand kennis van krijgt en onmiddellijk het nodige doet om de authentieke akte te laten verlijden en overschrijving te verkrijgen.

14 Cass. 2 februari 1961, *Pas.* 1961, I, 591; zie ook: Vred. Aarlen 20 juni 1980, *Jur. Liège* 1981, 158; Voor een kritische benadering van het onderscheid tussen derden te goeder trouw en te kwader trouw, zie: A. VERBEKE, R. DE CORTE en I. PEETERS, *Recente ontwikkelingen inzake voorrechten, hypotheeken en andere zekerheden*, Gent, Mys & Breesch, 1994, nr. 18.

15 Vred. Aarlen 20 juni 1980, *Jur. Liège* 1981, 158; M. BURTON, noot onder Rb. Luik 26 november 1982, *J.L.M.B.* 1983, 436; A. VERBEKE, *Verkoop van onroerend goed – eigendomsoverdracht tussen*

partijen en tegenwerpelijkheid aan derden – verschillende kopers in onderhandse koopovereenkomst en notariële akte, (noot onder Vred. Berchem 21 maart 1995), *Not. Fisc. M.* 1996, 101.

16 Luik 18 april 1989, *J.T.* 1990, 387.

17 Zie en vgl.: Brussel 25 oktober 2001, *J.T.* 2002, 66, noot, *Rev. not. b.* 2002, 233, noot R. TIMMERMANS; Brussel 16 september 1999, *J.T.* 2001, 71; Rb. Veurne 28 oktober 1999, *T. App.* 2000, afl. 4, 22, *T.W.V.R.* 2000, 60.

18 Brussel 14 mei 1902, *Pas.* 1902, II, p. 257; Vred. Sint-Truiden 21 januari 1964, *T. Not.* 1964, 43-46.

19 H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1957, 973; E. DIRIX en R. DE CORTE, *Zekerheidsrechten*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen België, 1992, nrs. 74-75. Zie ook: Brussel 14 mei 1902, *Pas.* 1902, II, p. 257; Luik 19 februari 1902, *Pas.* 1902, II, 243.

20 Zie o.m.: Cass. 19 maart 1965, *R.W.* 1965-66, 391 en *Pas.* 1965, I, 761; Cass. 3 mei 1956, *Arr. Cass.* 1956,

733; Luik 8 februari 1962, *Pas.* 1963, II, 142 (kennis van verkoopbelofte op zich volstaat niet).

21 H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1957, 1078.

22 Cass. 13 maart 1965, *Pas.* 1965, I, 761; Luik 12 december 1951, *Rec. gén. enr. not.* 1954, nr. 19.343.

23 Cass. 13 april 1995, Cass. 21 februari 1991, *Pas.* 1991, I, 600; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, *La preuve de la bonne foi au regard de l'article 1er de la loi hypothécaire et l'application de l'article 1328 Code civil*, in X., *Droit de la preuve*, Luik, CUP, 1997, 149-161.

24 Brussel 9 mei 1985, *Res Jur. Imm.* 1987, 303; Rb. Luik 26 november 1982, *Jur. Liège* 1982, 431, noot M. BURTON.

25 K. BYTTEBIER, *Voorrechten en hypotheeken in hoofdlijnen*, Antwerpen, Maklu, 1997, p. 718-719, nr. 792; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, VII, Brussel, Bruylant, 1957, p. 691-692, nr. 767.

staat er immers aan in de weg dat één van de kopers zich zou kunnen beroepen op de toepassing van een wettelijke formaliteit om zijn kwade trouw te dekken<sup>26</sup>. Gelet op het vermoeden van goede trouw, zal ook in deze hypothese de kwade trouw echter effectief moeten kunnen bewezen worden<sup>27</sup>.

6. Bovenstaande regeling geldt alleszins onverkort voor onroerende goederen uit de aard. Voor onroerende goederen door bestemming moet integendeel enige nuancering worden aangebracht. Voor de kwalificatie van een goed als een onroerend goed door bestemming wordt uitgegaan van een fictie waardoor lichamelijke zaken die uit hun aard roerend zijn, juridisch als onroerende goederen worden beschouwd wegens de aard van hun band met een onroerende zaak. Het zijn roerende voorwerpen die een bepaalde al dan niet economische bestemming gekregen hebben van hun eigenaar voor een bepaald onroerend goed waarvan hij ook eigenaar is. Door hun bestemming worden deze goederen bijzaken van het onroerend goed<sup>28</sup>.

In geval van onroerende goederen door bestemming moet een onderscheid gemaakt worden al naargelang de verkoop/verkoop al dan niet een beëindiging van de onroerendmaking door bestemming met zich meebrengen. Aan de onroerende bestemming van een goed kan slechts een einde worden gesteld, wanneer aan twee toepassingsvoorwaarden is voldaan, met name wanneer er een wilsbeschikking van de eigenaar is die deze bestemming ontnemt én wanneer deze wilsbeschikking op ondubbelzinnige wijze tot uiting komt. De vervulling van deze tweede voorwaarde is essentieel met het oog op de bescherming van de belangen van derden.

Blijkt naar aanleiding van een verkoop uit geen enkel feit de wil van de eigenaar om een einde te maken aan de onroerende bestemming van het goed, dan blijft dit goed gewoon onroerend door bestemming. Er wordt dan van uitgegaan dat het goed als bijzaak met de onroerende hoofdzaak wordt mee verkocht. In dergelijke hypothese is bovenstaande regeling inzake dubbele verkoop van onroerende goederen onverminderd van kracht. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een faillissement van een onderneming, hetgeen een louter toevallig gebeuren is dat op zich geen einde stelt aan de onroerendmaking door bestemming<sup>29</sup> of wanneer – zoals in het vonnis van de rechtbank van koophandel te Hasselt van 7 mei 2003 – uitsluitend een rechtshandeling (verkoop) met betrekking tot die goederen wordt gesteld, zonder dat deze zich veruitwendigt in een materiële afscheiding, zoals door een inbezitting<sup>30</sup>.

Komt de concrete wil van de eigenaar naar aanleiding van een verkoop daarentegen wel op ondubbelzinnige wijze tot uiting in een materiële afscheiding van het goed van de onroerende hoofdzaak, dan houdt de onroerende bestemming van het goed

## **Met het oog op de beoordeling van de kwade trouw van een koper is dus niet het tijdstip waarop de koopovereenkomst vaste datum heeft verworven van belang, maar uitsluitend het ogenblik waarop de koopovereenkomst werd gesloten.**

op en kan enkel nog rekening worden gehouden met de roerende aard van het goed<sup>31</sup>. In dergelijk geval moet men zich dan ook schikken naar de principes van de tegenwerpelijheid in bij verkoop van roerende goederen.

### **II. Dubbele verkoop bij roerende goederen**

7. Artikel 1141 B.W. biedt een oplossing voor de problematiek van de dubbele verkoop van een roerend goed. Artikel 1141 B.W. stelt als principe voorop dat indien de zaak die men zich achtereenvolgens verbonden heeft te geven of te leveren aan twee personen, een zuiver roerende zaak is, degene van beiden, die in het werkelijk bezit ervan gesteld is, de voorkeur geniet en er eigenaar van blijft, ook al is zijn titel van latere datum, mits althans het bezit te goeder trouw is<sup>32</sup>. Gelet op de inhoud van deze wetsbepaling, hoeft het geenszins te verwonderen dat artikel 1141 B.W. traditioneel wordt beschouwd als een bijzonder geval, waarop de algemene regel van artikel 2279 B.W. van toepassing is. Het is van belang op te merken dat in artikel 1141 B.W. uitdrukkelijk de voorwaarde wordt gesteld dat het bezit te goeder trouw moet zijn. Om in het algemeen uit te maken welke koper de voorkeur geniet bij een dubbele verkoop van een roerend goed, zal dus eveneens een onderscheid moeten gemaakt worden tussen de hypothese waarin beide kopers te goeder trouw zijn en deze waarin één van hen te kwader trouw is.

8. Vooreerst is het mogelijk dat de achtereenvolgende kopers van hetzelfde roerend goed allemaal te goeder trouw zijn. 'Goede trouw' betekent in deze context menen met de ware eigenaar onderhandeld te hebben. Men is te goeder trouw wanneer men niet wist en ook niet behoorde te weten geen eigendom verkregen te hebben<sup>33</sup>. Het is een verschoonbare dwaling omtrent een gebrek van het bezit. De goede trouw wordt steeds vermoed (artikel 2268 B.W.). *Mala fides superveniens usucapionem non impedit*, geldt ook hier. Het volstaat dat die goede trouw aanwezig was op het ogenblik van de verkrijging<sup>34</sup>.

26 Rb. Brussel 9 april 1991, *J.T.* 1991, 622; N. VERHEYDEN-JEANMART en I. DURANT, La preuve de la bonne foi au regard de l'article 1er de la loi hypothécaire et l'application de l'article 1328 code civil, in X., *Droit de la preuve*, Luik, CUP, 1997, p. 162, nr. 38.

27 Brussel 14 mei 1902, *Pas.* 1902, II, p. 257; Vred. Sint-Truiden 21 januari 1964, *T. Not.* 1964, 43-46.

28 H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Leuven, Wouters, 2002, 25-26.

29 Brussel 22 februari 1989, *J.L.M.B.* 1989, 737.

30 In het vonnis van de rechtbank van koophandel te Hasselt van 7 mei 2003 overweegt de rechtbank terecht dat het enkele feit dat de curator de rolkraan afzonderlijk verkocht aan het onroerend karakter ervan geen einde maakt. Een louter

juridische scheiding, zonder de minste inbezitting, volstaat niet. Kh. Hasselt 7 mei 2003, *NjW* 2004, 1142. Zie ook o.m.: Brussel 14 februari 1961, *Rec. gén. enr. not.* 1963, 23; Gent 29 januari 1959, *Rec. gén. enr. not.* 1959, 238, met noot; Rb. Brussel 25 november 1954, *Bull. Ass.* 1954, 801.

31 Aan het onroerend karakter van de kraan, zou volgens het vonnis van de rechtbank van koophandel te Hasselt van 7 mei 2003 (Kh. Hasselt 7 mei 2003, *NjW* 2004, 1142) wel een einde zijn gekomen, wanneer de koper bezit zou hebben genomen van de kraan. Zie: R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I A, Standaard Boekhandel, 1974, p. 136, nr. 64.

32 Zie o.m.: A. CHRISTIAENS, Aard en vorm van de koop, in X, *Bijzondere Overeenkomsten. Commentaar met overzicht van rechtspraak en rechtsleer*, Kluwer Rechtswetenschappen België, art. 1582-3, p. 16, nr. 19.

33 Cass. 17 oktober 1984, *Arr. Cass.* 1984-85, 280; Cass. 8 september 1961, *Pas.* 1962, I, 41.

34 Stelt een koper pas later vast dat de rechtsvoorganger niet de ware eigenaar was, dan kan dit geen invloed uitoefenen op zijn rechten, die hij dankzij het bezit verwierf; zie o.m.: Brussel 23 juni 1997, *Act. Droit* 1999, 113, noot M. SOMMACAL; Luik 30 juni 1988, *Rev. Liège* 1989, 1150; Kh. Brugge 24 juni 1997, *T.W.V.R.* 1998, 73.

## De bescherming van artikel 2279 lid 1 B.W. (bezit geldt als titel) geldt niet ten voordele van een bezitter te kwader trouw.

Ligt er een zekere tijdspanne tussen de verkrijging en de werkelijke inbezitname van de zaak, dan moet de goede trouw alleszins aanwezig zijn op het ogenblik van het in bezit nemen<sup>35</sup>. Dit wordt uitdrukkelijk vereist door artikel 1141 B.W.

Geheel conform het in artikel 2279 lid 1 B.W. geformuleerde beginsel dat bezit geldt als titel, geeft artikel 1141 B.W. in geval van een dubbele verkoop van een roerend goed aan personen te goeder trouw de voorkeur aan de koper die het goed effectief in bezit genomen heeft<sup>36</sup>. De bezitter geniet van een feitelijk vermoeden dat zijn bezit deugdelijk is<sup>37</sup>. Het is daarbij van geen belang dat de titel van de bezitter van een latere datum is dan deze van de niet-bezitter.

9. Is één van de achtereenvolgende kopers te kwader trouw, dan kan deze onmogelijk terugvallen op artikel 1141 B.W., zelfs al heeft hij het roerend goed in zijn bezit. Dit is logisch. De bescherming van artikel 2279 lid 1 B.W. (bezit geldt als titel) geldt inderdaad niet ten voordele van een bezitter te kwader trouw<sup>38</sup>. Men gaat er immers van uit dat alleen deze bezitters moeten beschermd worden die het goed verkregen in omstandigheden die bij de bezitter geen argwaan konden opwekken omtrent de rechtsgeldigheid van het eigendomsrecht van hun voorganger<sup>39</sup>.

Heeft de koper te goeder trouw het roerend goed in zijn bezit, dan kan hij eenvoudigweg terugvallen op artikel 1141 en 2279 B.W. om zijn eigendomsrecht erkend te zien.

Is het roerend goed daarentegen in het bezit van de koper te kwader trouw, dan beschikt de koper te goeder trouw over een revindicatievordering, welke – rekening houdend met de verjaringstermijn van artikel 2262 B.W. – in principe gedurende 30 jaar kan worden uitgeoefend.

Met het oog op het slagen van de revindicatievordering zal de koper te goeder trouw wel een dubbel bewijs moeten kunnen bijbrengen. Vooreerst rust op zijn schouders de bewijslast van kwade trouw van de andere koper. Dergelijk bewijs kan met alle middelen van recht, getuigen en vermoedens inbegrepen, worden geleverd, maar is niet vanzelfsprekend. Het is wel voldoende aan te tonen dat de andere koper twijfel had of moest te hebben omtrent de rechten van zijn voorganger<sup>40</sup>. De feitenrechter oordeelt daarover uiteindelijk soeverein. Het bewijs van de kwade trouw van de andere koper, met de niet-toepasselijkheid van artikel 2279 B.W. tot gevolg, heeft evenwel niet automatisch de erkenning

van het eigendomsrecht van de koper te goeder trouw tot gevolg. De koper te goeder trouw moet daarnaast eveneens zijn eigendomsrecht aantonen<sup>41</sup>. Dit is doorgaans niet zo moeilijk, nu hij op zijn beurt een beroep kan doen op de bewijskracht van zijn bezit. Het is voldoende aan te tonen dat hij of zijn rechtsvoorganger bezitter was vooraleer het roerend goed in handen van de koper te kwader trouw is terecht gekomen<sup>42</sup>. Dit bezit kan als rechtsfeit met alle bewijsmiddelen worden aangetoond.

### Conclusie

10. Er kan besloten worden met de vaststelling dat het onderscheid tussen goede en kwade trouw als een rode draad loopt doorheen de regeling van de tegenwerpelijheid van een verkoop ten aanzien van derden met een concurrerend recht en dit zowel bij roerende als bij onroerende goederen. Bij een dubbele verkoop van een goed, geniet enkel de koper te goeder trouw van een wettelijke bescherming, bepaald in respectievelijk artikel 1 van de Hypotheekwet, dan wel artikel 1141 B.W. en artikel 2279 B.W., al naargelang het om een onroerend of een roerend goed gaat.

35 H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, Leuven, Wouters, 2001, 168.

36 Zie ook: Cass. 31 januari 2002, *R.W.* 2002-03, 982, noot S. MOSSELMANS, *T. Not.* 2003, 24, noot M. De Clercq en *T.B.H.* 316, noot B.D.

37 Er is weliswaar geen wettelijk vermoeden van regelmatig, deugdelijk bezit, zoals er een vermoeden van goede trouw is overeenkomstig art. 2268 B.W., of een bezitsvermoeden overeenkomstig art. 2230 B.W. Er is echter wel een feitelijk vermoeden van deugdelijk bezit dat voortvloeit uit de bezitsbescherming zelf, uit de gunstige houding die het recht aanneemt ten aanzien van een bezitter. Roept de andere koper het bestaan van een gebrek van het bezit in, hetzij

het niet-voortdurend, gewelddadig, heimelijk of dubbelzinnig karakter ervan, dan moet deze daarvan het bewijs leveren. Zie R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, *Zakenrecht*, IA, in *Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, Antwerpen, Standaard Boekhandel, 1974, nr. 125C.

38 Voor een uitgebreide situering van de betekenissen van het adagium 'bezit geldt als titel', zie: D. COUNEY, *De bewijsfunctie en de eigendomsverlenende functie van bezit* (noot onder Gent 15 maart 1996), *A.J.T.* 1996-97, 274-276; A. HEYVAERT, *Bezit geeft verscheidene titels*, *T.P.R.* 1983, 174-195.

39 *Rép. Not.* XV, nr. 137 en de verwijzingen aldaar.

40 Cass. 8 september 1961, *Pas.* 1962, I, 41; Cass. 3 juni 1915, *Pas.* 1915-16, I, 300, adv. Adv. Gen. Pholien;

Brussel 23 juni 1997, *Act. Droit* 1999, 113, noot M. SOMMACAL; Bergen 22 oktober 1993, *R.R.D.* 1994, 193; Kh. Brussel 14 november 1995, *J.T.* 1996, 310; Kh. Brussel 24 juni 1994, *T.B.H.* 1996, 253; zie ook: A. VAN OEVLEN, *De zgn. 'subjectieve' goede trouw in het Belgische Privaatrecht* (in het bijzonder in materies die het notariaat aanbelangen), *T.P.R.* 1990, 1093 e.v.

41 Cass. 25 oktober 1991, *Arr. Cass.* 1991-92, 189; Cass. 3 oktober 1975, *R.C.J.B.* 1976, 271, noot C. Renard; Cass. 26 april 1968, *R.W.* 1968-69, 591 en *J.T.* 1968, 363; A. HEYVAERT, *Bezit geeft verscheidene titels*, *T.P.R.* 1983, p. 183, nr. 21.

42 Cass. 9 maart 1992, *Arr. Cass.* 1991-92, 646.