



Published on Dyzo (<https://www.dyzo.be>)

[Home](#) > Bescherm je privé-woning tegen beslag

---

## Bescherm je privé-woning tegen beslag

Zelfstandige ondernemers kunnen hun privé-woning beschermen tegen beslag. Op die manier kunnen ze hun eigen huis waar hun gezin in woont beschermen tegen het ondernemersrisico.

Je moet daarvoor een akte van onbeslagbaarheid laten opmaken door een notaris.

### ***Welke zelfstandigen?***

Elke zelfstandige (ook beoefenaar van een vrij beroep, werkend vennoot of vennootschappelijk mandataris...) in hoofdberoep, bijberoep of de gepensioneerde zelfstandige met toegelaten activiteit.

### ***Voorwaarden?***

Enkel de hoofdverblijfplaats wordt beschermd. Het betreft hier niet noodzakelijk de wettelijke woonplaats maar wel de plaats waar men het grootste deel van het jaar verblijft. Beiden zullen natuurlijk vaak samenvallen. De zelfstandige dient verder niet noodzakelijk eigenaar te zijn van de woning. Het volstaat dat men het recht op vruchtgebruik, erfpacht of opstal heeft. Een speciale regeling is van toepassing op zelfstandigen die in hun hoofdverblijfplaats eveneens hun beroepsactiviteit uitoefenen. Indien de oppervlakte die voor beroepsdoeleinden gebruikt wordt lager is dan 30%, dan geldt de verklaring voor de gehele woning. Is de oppervlakte gebruikt voor beroepsdoeleinden 30% of meer, dan kan enkel het gedeelte dat als verblijfplaats wordt gebruikt niet vatbaar voor beslag verklaard worden.

De verklaring van niet-vatbaarheid voor beslag dient te worden afgelegd bij een notaris naar keuze en bevat een gedetailleerde beschrijving van de woning en de rechten die de zelfstandige hierop bezit. Bij gemengd gebruik moet in de beschrijving een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen het woongedeelte en het beroepsgedeelte. De notariële akte moet overgeschreven worden naar een daartoe bestemd register op het kantoor van de hypotheekbewaarder van het arrondissement waar het goed gelegen is.

### ***Draagwijdte***

Van zodra de verklaring is overgeschreven, kan zij ingeroepen worden tegenover schuldeisers.

Volgende zin in een contract geldt niet : ?de verbintenis van een zelfstandige om geen verklaring af te leggen in de toekomst is absoluut nietig.? Daardoor kunnen er in contracten geen clauses meer ingelast worden waarin bijvoorbeeld een bank eist dat de verklaring niet mag worden neergelegd. Dit bleek een veel voorkomende praktijk te zijn voor leningen aan

ondernemers, en daar is dus een einde aan gemaakt.

De niet-vatbaarheid voor beslag geldt echter enkel voor schulden die betrekking hebben op de beroepsactiviteit. Ze geldt niet voor schulden gemaakt voor privé-doeleinden. Je kan niet beschermd worden voor schulden uit een misdrijf.

De verklaring kan niet worden ingeroepen voor schulden die ontstaan zijn vóór de registratie van de akte van niet-vatbaarheid. Ze blijft wel uitwerking hebben, ook na verandering van zelfstandige activiteit of na verlies van de hoedanigheid van zelfstandige, zelfs na een faillissement.

De niet-vatbaarheid voor beslag is evenmin van toepassing op schulden met gemengd karakter, zoals de personenbelasting, en schulden die volgen uit een misdrijf of overtreding, zelfs indien ze voortkomen uit de zelfstandige activiteit. Een zaakvoerder of bestuurder die door een grove fout heeft bijgedragen tot het faillissement van de vennootschap kan evenmin beroep doen op deze bescherming.

Wanneer een zelfstandige wil verhuizen en de rechten verkoopt die hij bezat op de woning waar hij zijn hoofdverblijfplaats had, dan blijft de bescherming tegen beslag gelden op de verkoopsom, op voorwaarde dat dit bedrag binnen een jaar opnieuw gebruikt wordt om rechten in zijn nieuwe hoofdverblijfplaats te kopen. Hierbij moet in de akte van verkrijging een *verklaring van wederbelegging van de fondsen* worden opgenomen.

De verklaring van niet-vatbaarheid voor beslag is niet definitief en kan bij de notaris opgezegd worden. Die herroeping heeft enkel uitwerking voor de toekomst. Die herroeping geldt niet alleen voor 1, maar meteen voor alle schuldeisers.

Indien de zelfstandige van statuut verandert en werknemer of ambtenaar wordt, verliest hij de bescherming van de hoofdverblijfplaats NIET. Het overlijden van de zelfstandige beëindigt de niet-vatbaarheid enkel voor de schulden die ontstaan na het overlijden.

Als het pand dat beschermd is niet langer het domicilieadres is van de zelfstandige, valt de bescherming tegen schuldeisers weg. Als de domicilie later terug op dat pand gezet wordt, is een nieuwe beschermingsverklaring nodig. (Cassatiearrest 3 oktober 2014)

De echtgeno(o)t(e) van de zelfstandige beslist mee, zowel bij het registreren van de niet-vatbaarheid voor beslag als bij het intrekken ervan.

**Kosten** : de wet voorziet in 1500 € kosten voor de notaris die de akte opmaakt. De wet beperkt dit tot éénmaal voormelde bedragen voor gehuwden en wettelijk samenwonenden die elk zo'n verklaring laten opmaken, inschrijven of schrappen.

---

### ***Wettelijke referentie***

De bescherming tegen beslag van de woonst van een zelfstandige is voornamelijk gebaseerd op volgende wetteksten

[25 APRIL 2007. - Wet houdende diverse bepalingen \(IV\) \(1\) \(pdf, 28 KB\)](#) <sup>[1]</sup>

15 JANUARI 2014. - Wet houdende diverse bepalingen inzake K.M.O.'s (pdf, 199 KB) [2]

Klik voor een download-versie op betreffende links

**Preventie Menulink:**

Veilig starten [3]

---

**Bron-URL:** <https://www.dyzo.be/preventie/bescherm-je-priv%C3%A9-woning-tegen-beslag>

**Links**

[1] [https://www.dyzo.be/ckfinder/userfiles/files/wet\\_houdende\\_diverse\\_bepalingen.pdf](https://www.dyzo.be/ckfinder/userfiles/files/wet_houdende_diverse_bepalingen.pdf)

[2] [https://www.dyzo.be/ckfinder/userfiles/files/wet\\_houdende\\_diverse\\_bepalingen\\_kmo.pdf](https://www.dyzo.be/ckfinder/userfiles/files/wet_houdende_diverse_bepalingen_kmo.pdf)

[3] <https://www.dyzo.be/preventie/veilig-starten>