

BEZIT EN HOUDERSCHAP BIJ TITELOMZETTING:  
EEN VAGE SCHEIDINGSLIJN



BEZIT EN HOUDERSCHAP  
BIJ TITELOMZETTING:  
EEN VAGE SCHEIDINGSLIJN

Een soepelere invulling van de  
voorwaarden voor titelomzetting:  
een gewenst geschenk of  
een onnodig kwaad?

Anaïs VANTOMME

Bezit en houderschap bij titelomzetting: een vage scheidingslijn. Een soepelere invulling van de voorwaarden voor titelomzetting: een gewenst geschenk of een onnodig kwaad?

Anaïs Vantomme

© 2018 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0916-5

D/2018/7849/11

NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

## VOORWOORD

Zelden komt het voor dat goederenrecht als een ‘hip’ onderwerp wordt bestempeld. Wat geldt voor het goederenrecht in het algemeen, geldt *a fortiori* voor het leerstuk van het bezit. De bezitsvorderingen (*complainte, reïntegranda*) zijn archaïsch en ook de verkrijgende verjaring wordt vaak in een nostalgische hoek weggedrumd. Ook de titelomzetting is vaak als ‘saai’ omschreven. Met andere woorden: geen onderwerp waarmee je op een podium belandt. En toch slaagde Anaïs Vantomme daarin. Ze won met haar masterthesis, waarvan dit boek de commerciële uitgave is, de prijs voor de beste masterscriptie aan de KU Leuven in 2017. Op een totaal van 500-tal kandidaten is dat een heuse prestatie. Het is dan ook meer dan verdiend dat dit boek in de reeks *Scripta Falconis* wordt gepubliceerd.

Het boek wordt in de eerste plaats geprezen vanuit zijn meergelaagdheid. Vele dimensies van het onderwerp, meer dan tot nog toe zijn geanalyseerd, komen aan bod. De rechtsvergelijkende dimensie is rijkelijk geïllustreerd: naast het Belgische recht, komen ook het Nederlandse en vooral ook het Engelse recht aan de orde. Dat is een gedurfde keuze, gezien de verschillen die op het vlak van het goederenrecht in het algemeen, en de bezitsleer in het bijzonder, bestaan. Maar het is een keuze die voor een beter begrip van het thema zeer vruchtbaar is gebleken. Ook de constitutionele dimensie van het werk betekent een werkelijke verrijking. De auteur bespreekt de problematiek mede vanuit artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Ook de interpretatie van deze bepaling confronteert de rechtspraktijk met de kloof tussen de *civil law* en de *common law*. Dat blijkt onder andere uit de zaak *Pye*, die de auteur in dit boek overigens grondig bespreekt.

Na dit eerste deel, beschrijvend vanuit zijn aanpak maar vernieuwend vanuit zijn vele dimensies, volgt een sterk normatief deel. De auteur analyseert de titelverandering vanuit vijf verschillende criteria. Van daaruit komt ze tot een evenwichtig voorstel voor een hervorming van de regeling ter zake. Geen revolutie, zoals het vaak wordt bepleit, maar wel een zachte evolutie. Het Engelse recht dient daarbij paradoxaal genoeg als inspiratiebron.

De auteur getuigt bij de uitwerking van deze materie, zowel in de analyse van het bestaande recht als in de voorstellen *de lege ferenda*, van grote maturiteit en een doorwrochten van de diverse dimensies van de materie en belangen van de partijen (eigenaar, houder en derden (via de hypothecaire publiciteit)). Haar taal-

gebruik is uitzonderlijk helder en de structuur bijzonder transparant. Het bronnenmateriaal dat ze gebruikt, is indrukwekkend en zeer divers.

Voor deze verwezenlijkingen moet de auteur van dit boek worden geprezen. Het vormt voor Anaïs Vantomme de kristallisatie van haar studies aan de KULAK en de KU Leuven. Ze heeft alweer een bijkomende bijdrage geleverd aan het opsmukken van het stoffige kleed van het goederenrecht. De auteur verdient voor dit boek dan ook alle lof.

Vincent SAGAERT

29 januari 2018

# DANKWOORD

Graag wil ik een aantal personen in het bijzonder bedanken voor de ondersteuning bij de totstandkoming van dit werk.

Vooreerst gaat mijn dank uit naar mijn promotor, professor Sagaert, die mij nauwgezet heeft begeleid bij de realisering van dit boek. Tijdens het schrijven kon ik steeds rekenen op zijn grondige feedback, waarbij er ruimte was voor brainstorming en waarbij hij mij interessante invalshoeken aanreikte.

Aan drie personen kan ik niet genoeg mijn dank uitdrukken: mijn ouders en mijn lieve zus. Hun onvoorwaardelijke steun was een onmisbaar element bij het voltooien van dit boek. Daarnaast zijn er nog duizenden andere redenen om hen te bedanken, zij weten wel waarom.

Tot slot wil ik ook mijn vriend niet vergeten. Niet alleen bij de totstandkoming van dit werk kon ik steeds bij hem terecht, hij staat mij altijd met raad en daad bij, waarvoor ik hem oprecht wil bedanken.

Anaïs VANTOMME  
januari 2018





# INHOUD

<i>Voorwoord</i> .....	v
<i>Dankwoord</i> .....	vii
<b>Inleiding</b> .....	1
I. Situering van het onderwerp en probleemstelling.....	1
II. Onderzoeksmethode.....	4
<b>Deel 1.</b>	
<b>Bezit versus houderschap</b> .....	7
Hoofdstuk 1. Bezit.....	7
Afdeling 1. Wezenskenmerken van het bezit.....	8
§ 1. Materieel, objectief bestanddeel: corpus van het bezit.....	8
§ 2. Intentioneel, subjectief bestanddeel: animus van het bezit.....	11
Afdeling 2. Niet-wezenskenmerken van het bezit.....	14
§ 1. Goede trouw.....	14
§ 2. Deugdelijkheid van het bezit.....	15
Hoofdstuk 2. Houderschap.....	17
Afdeling 1. Definitie en kenmerken van het houderschap.....	17
Afdeling 2. Onderscheidingscriterium houderschap en bezit.....	19
Afdeling 3. Vermoedens.....	21
Hoofdstuk 3. Relevantie van het onderscheid tussen bezit en houder- schap: verkrijging door verjaring.....	23
Afdeling 1. Verhinderend van verkrijging door verjaring.....	23
Afdeling 2. Systemen voor verkrijging door verjaring in België, Nederland en Engeland.....	25
§ 1. Concept van verkrijging door verjaring.....	25
A. Verrijking door de werking van de verkrijgende verjaring.....	25
B. Verrijking door de werking van de bevrijdende verjaring.....	27
§ 2. Voorwaarden voor verkrijging door verjaring.....	29
A. Materiële voorwaarden.....	29
B. Temporele voorwaarden.....	30
C. Formele voorwaarden.....	31

**Deel 2.**

**Overgang van houderschap naar bezit** . . . . . 35

Hoofdstuk 1. regels voor titelomzetting in België, Nederland en Engeland. . . . . 36

    Afdeling 1. Verbod om de eigen titel te wijzigen. . . . . 36

    Afdeling 2. Situatie van de erfgenamen van de houder . . . . . 37

    Afdeling 3. Gevallen van titelomzetting . . . . . 39

        § 1. Titelomzetting waarbij de houder alleen optreedt. . . . . 40

        § 2. Titelomzetting door tussenkomst van een andere persoon. . . . . 42

Hoofdstuk 2. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden door de rechtspraak in België, Nederland en Engeland . . . . . 45

    Afdeling 1. Titelomzetting waarbij de houder alleen optreedt. . . . . 45

    Afdeling 2. Titelomzetting door tussenkomst van een andere persoon . . 52

Hoofdstuk 3. Poging tot versoepelde invulling van de titelomzettingsvoorwaarden in België. . . . . 55

**Deel 3.**

**Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan de hand van vijf criteria** . . . . . 59

Hoofdstuk 1. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan de grondslagen van het systeem van verkrijgende verjaring . . . . . 59

    Afdeling 1. Sociaal oogmerk van de verjaring. . . . . 60

    Afdeling 2. Sanctionerend oogmerk van de verjaring. . . . . 64

    Afdeling 3. Economisch oogmerk van de verjaring. . . . . 65

Hoofdstuk 2. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht . . . . . 67

    Afdeling 1. Principe van het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht . . . . . 67

    Afdeling 2. Kritiek op het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht . . . . . 69

    Afdeling 3. Betekenis van het eeuwigdurend karakter van het eigendomsrecht voor de invulling van de titelomzettingsvoorwaarden . . 70

Hoofdstuk 3. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan de theorie van rechtsmisbruik. . . . . 71

    Afdeling 1. Socialisering van het eigendomsrecht . . . . . 71

    Afdeling 2. Rechtsmisbruik als privaatrechtelijke beperking op het eigendomsrecht. . . . . 73

    Afdeling 3. Rechtsmisbruik als toetssteen voor de invulling van de titelomzettingsvoorwaarden. . . . . 75

Hoofdstuk 4. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens in de zaak *Pye v. UK* . . . . . 79

Afdeling 1. Artikel 1 EP EVRM. ....	80
Afdeling 2. Uitspraak van de gewone kamer van 15 november 2005 ....	81
§ 1. Bespreking van het arrest .....	81
§ 2. Gevolgtrekking voor de invulling van de Belgische titelomzettingsvoorwaarden .....	83
Afdeling 3. Uitspraak van de Grote Kamer van 30 augustus 2007 .....	85
§ 1. Bespreking van het arrest .....	85
§ 2. Gevolgtrekking voor de invulling van de Belgische titelom- zettingsvoorwaarden .....	87
Hoofdstuk 5. Invulling van de titelomzettingsvoorwaarden getoetst aan de verkrijgende verjaring van de bezitter te kwader trouw. ....	89
 <b>Deel 4.</b>	
<b>Voorstel voor de invulling van de titelomzettingsvoorwaarden – een     versoepeling .....</b>	<b>91</b>
 <b>Besluit .....</b>	<b>103</b>
 <i>Bibliografie .....</i>	<i>109</i>

