

Hoe verloopt het beslag op onroerende goederen?

Update : woensdag 9 april 2025

Vlaams Gewest • Brussels Hoofdstedelijk Gewest • Waals Gewest

Deze vraag is meer dan een jaar geleden bijgewerkt.

Een beslag op een onroerend goed verloopt in 3 fasen:

1. Een bevel tot betalen: een ingebrekestelling door de gerechtsdeurwaarder

De eerste stap bij een beslag op een onroerend goed is een **bevel tot betalen van de gerechtsdeurwaarder**. Daarin staat dat, als je niet betaalt, je onroerend goed verkocht zal worden.

Het bevel tot betalen is **6 maanden geldig**. Zonder het bevel is de rest van de procedure nietig.

De schuldeiser moet het bevel tot betalen laten overschrijven in het hypotheekregister van de plaats waar het onroerend goed ligt. Op die manier kan je het goed **niet meer verkopen**.

Als het beslag wordt uitgevoerd op grond van een **hypothecair krediet**, dan moet de schuldeiser eerst een **bemiddeling voor de beslagrechter** voorstellen aan de schuldenaar voor hij een bevel tot betalen stuurt.

2. Het beslag: beslagexploit en overschrijving in het hypotheekregister

Als je niet reageert binnen de **15 dagen** na het bevel tot betalen, wordt het beslag uitgevoerd.

De schuldeiser brengt je op de hoogte dat er beslag op je onroerend goed wordt gelegd.

Dit gebeurt in een beslagexploit, opgemaakt door de gerechtsdeurwaarder, waarin staat:

- wat de uitvoerbare titel is;
- op **welk onroerend goed** beslag gelegd wordt;
- de mogelijkheid om **een bod** op het onroerend goed voor een onderhandse verkoop aan de rechter te bezorgen;
- enzovoort.

Het beslagexploit moet **overschreven worden in het hypotheekregister** binnen de 15 dagen.

3. Uitvoering van het beslag: de aanduiding van een notaris, het lastenboek en de openbare verkoop

In de **maand** na de overschrijving van het beslag in het hypotheekregister, legt de schuldeiser een verzoekschrift aan de beslagrechter voor.

De rechter beslist:

- ofwel tot een **openbare verkoop**;
Hij duidt dan een **notaris** aan die de openbare verkoop moet organiseren.
De toewijzing van het onroerend goed aan een koper moet plaatsvinden **binnen de 6 maanden** na het aanduiden van de notaris.
- ofwel tot een **verkoop uit de hand**.
De rechter beslist welke vorm zowel in jouw belang als in het belang van je schuldeisers is.
Bij een verkoop uit de hand legt de rechter een minimumprijs vast voor het goed en duidt hij een notaris aan.
De rechter bepaalt de termijn waarbinnen het goed verkocht moet zijn.

Je vindt meer info:

Wettelijke verwijzingen

[Artikel 1560 en volgende van het Gerechtelijk wetboek.](#)

Documenten

Geen documenten



Deze fiche werd geschreven met de financiële steun van de Vlaamse overheid.