



**NEDERLANDSTALIGE BENOEMINGSCOMMISSIE
VOOR HET NOTARIAAT**

Beenhouwersstraat, 67
B 1000 Brussel
Tel. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

VERGELIJKEND EXAMEN 2005 TOT RANGSCHIKKING VAN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, Zaterdag 5 maart 2005 (voormiddag)

**VRAGENLIJST n° I
OPEN VRAGEN**

Deze vragenlijst wordt op 22 punten gekwoteerd.

De vragen 1, 2, 4, 7 en 9 zijn telkens twee punten waard ; de vragen 3, 5, 6 en 8 zijn elk drie punten waard.

Gelieve te antwoorden in de daarvoor voorziene kaders.

I.1. Een notaris ontvangt ter gelegenheid van een vereffening-verdeling van een in België opgevallen nalatenschap diverse obligaties en kasbons, die blijkbaar bij de overledene thuis werden teruggevonden, te Waterloo, Napoleonlaan 3.

*A. Is de notaris verplicht dit in de boekhouding te verwerken ?
Motiveer uw antwoord.*

.....
.....
.....
.....
.....
.....

B. Welke stappen moet de notaris ondernemen ?Motiveer uw antwoord.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

I.2. Jeanne De Bock, wonende te Schaarbeek sinds haar geboorte, is een 60-jarige, ongehuwde en kinderloze dame. Haar ouders zijn overleden. Zij is eigenares van een kaaswinkel gelegen te Brussel die zij daar uitbaat onder vorm van een éénmanszaak, in een gebouw dat geheel haar eigendom is. Dit pand bestaat uit een gelijkvloers met winkel en stockruimte, gang, toilet en daarnaast op het gelijkvloers de inkom tot een appartement op de eerste verdieping, die een deel van de eerste verdieping beslaat (*zie schets*).

Haar nichtje, Louise De Bock, wonende te Waterloo, werkt sedert jaren bij haar en heeft eigenlijk de zaak mee helpen uitbouwen. Samen runnen zij de zaak, maar het is eigenlijk haar nichtje die de drijvende kracht is. Tante denkt eraan haar activiteiten stop te zetten gezien haar leeftijd, en de handel over te laten aan haar nichtje.

Jeanne De Bock gaat naar de notaris en vraagt hoe zij op de meest gunstige wijze de handelszaak en het deel van het onroerend goed, waarin de kaaswinkel gevestigd is, kosteloos kan overlaten aan haar nichtje in volle eigendom. Zij wil het appartement met de inkom behouden in volle eigendom.

A. Welke juridische problemen stellen zich (los van de stedenbouwkundige) bij de overdracht van het onroerend goed ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

B. Geef schematisch de door de notaris te verlijden akte weer?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

I.3. Sinds het overlijden van haar echtgenoot Jef Janssens, twee jaar geleden, leeft Els De Backer in een rusthuis. Louise Janssens, enige dochter van Els, werd door de vrederechter van Aalst aangesteld als voorlopige bewindvoester van de goederen van Els.

Els is eigenares van de helft in volle eigendom en van de andere helft in vruchtgebruik van haar voormalig echtelijke woning. De blote eigendom van deze andere helft behoort aan haar dochter Louise toe. Beiden gaan akkoord om de woning die leeg staat te verkopen, aan een buur die een mooie prijs aanbiedt.

Daarenboven wenst Els De Backer een bouwgrond gelegen te Mechelen, waarvan zij eigenares is, te schenken aan haar kleindochter Dominique, die binnenkort zal trouwen.

Beide dames wenden zich tot notaris Bron, te Aalst, om beide akten op te stellen.

Welke voorafgaandelijke stappen moeten ondernomen worden om een procedure aanhangig te maken bij de vrederechter? Wie moet ze ondernemen? Welke documenten moeten aan de vrederechter voorgelegd worden om de aanvragen te staven? Motiveer Uw antwoord, daarbij verwijzend naar de wettelijke relevante bepalingen.

A. Stappen voorafgaand aan de verkoopakte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Stappen voorafgaand aan de schenkingsakte:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.4. De echtgenoten Jef Vanbol en Lise Borg bieden zich bij notaris Léon Klock, te Oostende aan. Zij hebben besloten door onderlinge toestemming te scheiden. Bij gebreke van huwelijkscontract, zijn zij gehuwd onder het wettelijk stelsel van gemeenschap van goederen.

Voor wat de voorafgaandelijke regeling van hun wederzijdse rechten betreft, stelt Jef Vanbol voor haar een schenking van het vruchtgebruik van zijn onverdeelde helft in het woonhuis te doen, waarvan hij de blote eigendom behoudt, onder opschortende voorwaarde van de overschrijving in de registers van de burgerlijke stand van het vonnis of het arrest dat de echtscheiding uitspreekt.

Hij is akkoord dat zijn vrouw haar onverdeelde helft in het woonhuis behoudt in volle eigendom.

A. Welk is het gevolg van deze overeenkomst op het vlak van de registratierechten ?
- bij het verlijden van de notariële akte:

.....
.....
.....

- na de overschrijving van het vonnis of arrest:

.....
.....
.....

B. Stel een fiscaal gunstiger alternatief voor dan de schenking :

.....
.....
.....
.....

I.5. Kristien en Filip, gehuwd te Mol in 1977, onder het stelsel van de zuivere scheiding van goederen, hebben een zoon, Johan, met wie de verstandhouding sinds 1996 niet goed is. Vóór hun huwelijk kochten zij ieder een studio in hetzelfde appartementsgebouw, met een beding van aanwas voor het vruchtgebruik. Elke studio heeft een huidige venale waarde van 50.000 Eur. Tijdens hun huwelijk kochten zij een gezinswoning, huidige venale waarde 250.000 Eur, doch op naam van Filip alleen.

Filip is in 2001 overleden en Kristien bezit dus het vruchtgebruik op de gezinswoning evenals het vruchtgebruik op de studio van Filip.

Johan heeft echter geld nodig en verkoopt in 2004 dan maar zijn blote eigendom van de gezinswoning en van de studio aan zijn goede vriend Geert. Kristien is in paniek en stelt de volgende vragen aan de notaris:

A. Kan Geert mij uit mijn huis of mijn studio zetten ?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

B. Kan ik bekomen dat Geert niets meer te maken heeft noch met mijn huis, noch met mijn studio?

.....

C. Indien we zouden overeenkomen dat ikzelf Geert uitkoop hoe worden de registratierechten dan berekend ?

.....

I.6. Michel De Clerck is voorzitter van de Raad van Bestuur van de NV *Superbuilding*, vastgoedvennootschap met drie bestuurders. Krachtens de statuten van de vennootschap is hij, in hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur, bevoegd om de vennootschap alleen te vertegenwoordigen en verbintenissen aan te gaan die zelfs 25.000 EUR overtreffen. In zijn hoedanigheid van voorzitter van de Raad van Bestuur:

- 1° laat hij de vennootschap een zekerheid stellen voor de aankoop van zijn privé-woning.
- 2° laat hij machines aankopen voor textielproductie.
- 3° koopt hij in persoonlijke naam, voor rekening van de vennootschap, een bedrijfspand.

A. De zekerheid?

- *Kan de medecontractant van de vennootschap de nietigverklaring van de zekerheidsstelling vorderen ?*

.....

- *Kan de vennootschap de nietigverklaring van de zekerheidsstelling vorderen ?*

.....

B. De aankoop van de textielmachines?

- *Kan de medecontractant de nietigverklaring van deze aankoop vorderen ?*

.....

.....

.....

.....

- *Kan de vennootschap de nietigverklaring van deze aankoop vorderen ?*

.....

.....

.....

.....

C. De aankoop van het bedrijfspand

- *Kan de medecontractant de nietigverklaring van deze aankoop vorderen ?*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- *Kan de vennootschap de nietigverklaring van deze aankoop vorderen ?*

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.7. Roger Evzonis, Belg van Griekse afkomst en thans woonachtig in West-Vlaanderen, wenst samen met zijn twee kinderen en zijn broer Kostas een NV op te richten.

Omdat broer Kostas veel in het buitenland verblijft, werd bij een Brusselse notaris een algemene lastgeving (in het Frans) bij notariële akte verleden, waarbij Roger als lasthebber werd aangeduid.

Roger biedt zich, samen zijn twee meerderjarige zonen, aan in een notariskantoor in het Ieperse. Omdat Kostas thans ook in het buitenland verblijft, bezorgt Roger een uitgifte van dit mandaat. Bij nazicht stelt de notaris vast, dat in deze akte een bevestiging van de identiteit van de comparant ontbreekt.

A. Kan de oprichtingsakte verleden worden met gebruik van een uitgifte van deze algemene volmacht ? Motiveer uw antwoord

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Zijn er alternatieven? Motiveer uw antwoord.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.8. Vijf bestuurders van een Belgisch bedrijf verzoeken notaris Luc Malisse, te Malle, een estate-planning m.b.t. hun aandelenportefeuille in de vennootschap te willen voorbereiden. De betrokken bestuurders wensen de hoge successierechten te minimaliseren.

De notaris onderzoekt het dossier en na inzage van aandeelhoudersovereenkomsten komt hij tot het besluit dat een schenking inderdaad de beste oplossing is, evenwel met een hele reeks modaliteiten en aanvullingen. Hij legt dit advies voor aan het bedrijf en nadat hij hun akkoord bekomen heeft, maakt hij een ontwerp van schenkingsakte op.

Dit ontwerp wordt, - op verzoek van het bedrijf -, nog eens fiscaal-technisch gecontroleerd door een juridisch adviseur. De ereloonnota, BTW inclusief, is zeer hoog en wordt naar het bedrijf verstuurd. De notaris verneemt dit van één van de bestuurders. Hij is van mening dat het honorarium voor zijn werk boven wettelijk tarief moet liggen.

Er wordt voor de ondertekening van de akte een afspraak gemaakt.

A. Wat kan aan de cliënt voor alle geleverde prestaties aangerekend worden ? (tariefschalen hoeven niet vermeld te worden). Motiveer uw antwoord.

.....

.....

.....

.....

B. Is deze ereloonnota ook aan BTW onderworpen ?

.....

C. Is de notaris verplicht een provisie te vragen ?

.....

I.9. Met het akkoord van de ouders van Hilde Brems, heeft het echtpaar Bert Dufort – Hilde Brems een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd teneinde een woonhuis te bouwen op een grond gelegen te Brugge. Deze grond was eigendom van de ouders van Hilde. Het echtpaar Dufort – Brems financiert zelf de bouw.

Na afwerking van het huis ontmoeten de ouders van Hilde Notaris Jan Vanloo, te Brugge, die hen aanraadt “de toestand te regulariseren”. Op vraag van de ouders, stelt de notaris een ontwerp van akte op, waarbij de ouders de bouwgrond aan hun dochter Hilde schenken.

Na het verlijden van de akte, ontdekt de controleur van het Kadaster dat op de grond reeds een huis gebouwd werd. Hij verwittigt de ontvanger van de registratierechten, die de registratierechten herberekent en ook het gebouw aan de schenkingsrechten onderwerpt.

Wat had de notaris moeten doen om de toepassing van de schenkingsrechten op het gebouw te vermijden ?

.....

