

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2020

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 7 maart 2020 (voormiddag)

VRAGENLIJST II CONSULTATIES - CLAUSULES

Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

Examennummer: (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)

NAAM:

VOORNAAM:

HANDTEKENING

Met het oog op uw identificatie verzoeken wij u de volgende tekst in gewoon handschrift (niet in drukletters) over te schrijven : *“Er wordt geen rekening gehouden met de antwoordbladen die niet ingevuld werden overeenkomstig de onderrichtingen.”*

.....
.....

VERGEET OOK NIET HET ACHTERBLAD IN TE VULLEN !

Dit bundel bevat 17 pagina's met inbegrip van het voorblad (identificatie), het instructieblad, de vragen en het achterblad (ontvangstmelding).

VERGELIJKEND EXAMEN 2020

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 7 maart 2020 (voormiddag)

VRAGENLIJST II

CLAUSULES - CONSULTATIES

Deze tweede vragenlijst bevat zes vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 25 punten gequoteerd.

U antwoordt in de daartoe voorziene kaders. De omvang van de kaders houdt geen verband met de omvang van het antwoord.

II-1. Jean en Luc verkopen het huis dat zij van hun ouders geërfd hebben aan Bart en Carine. Het jonge koppel huurt thans en de opzeg bedraagt 3 maanden. Zij wensen niet gelijktijdig een krediet en de huur te betalen. Het is een oudere woning en Bart en Carine willen een nieuwe keuken, een nieuwe badkamer en nieuwe ramen installeren. Deze werken zullen door hun zorgen en op hun kosten voltooid moeten zijn bij de verkoopakte.

De verkopers zijn bereid, na betaling van de waarborg/het voorschot in handen van de instrumenterende notaris en de bevestiging van de instrumenterende notaris dat het kredietdossier ter financiering van de aankoop bij hem is toegekomen, de sleutels over te dragen en deze werken toe te laten in afwachting van de akte.

Bart en Carine en de verkopers komen u vragen een verkoopovereenkomst op te stellen. Als notaris heeft u zowel de kopers als de verkopers gewezen op de mogelijke risico's die zij zouden kunnen lopen. Desondanks wensen zij toch de sleuteloverdracht te doen met het oog op de werken.

Stel een clausule op van vervroegde ingenottreding die je in de verkoopovereenkomst zal inlassen en waarbij u oog heeft voor de belangen van zowel kopers als verkopers.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular box containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

II-2. Jean-Pol is rentenier en heeft onder meer een appartement te Brussel dat hij verhuurt. Op 15 december 2019 is de huurder overleden. Tot vandaag heeft Jean-Pol nog steeds niets gehoord van eventuele erfgenamen.

Wat kan hij doen om het goed opnieuw te verhuren of te verkopen vrij van huurrechten? Quid met de huurwaarborg?

Wat is uw antwoord op deze beide vragen mocht het appartement in Antwerpen gelegen zijn? U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen, maar indien verschillende hypothesen mogelijk zijn, bespreek dan deze hypothesen afzonderlijk.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

II-3. De heer Lambrecht Louis, 65 jaar, vraagt u drie aparte percelen landbouwgrond (perceel A, B en C) te verkopen te Nieuwpoort. U vraagt hem als notaris of deze percelen in gebruik zijn bij iemand aangezien er bij pacht voorkooprecht bestaat in hoofde van de pachter. De verkoper deelt het volgende mee:

Perceel A: dat sinds afgelopen seizoen een landbouwer de grond bedrijfsmatig gebruikt, en dat hij hiervoor betaalt. Maar de verkoper zegt u dat dit onbebouwd perceel niet onder de pachtwetgeving valt want hij heeft een geschreven cultuurcontract van tien maand met de landbouwer.

Motiveer uw standpunt inzake de toepasselijkheid van de pachtwet op voormeld contract en geef ook het desbetreffende wetsartikel.

Perceel B: dat dit perceel sinds jaar en dag tegen betaling beroepsmatig wordt gebruikt door een persoon, eigenaar van een landbouwbedrijf, die op dat perceel everzwijnen kweekt.

Welk aandachtspunt heeft u bij dergelijke activiteit?
U hoeft voor dit perceel niet te verwijzen naar relevante wetsartikelen.

Perceel C: dat dit perceel sinds jaar en dag verpacht wordt. Na onderzoek blijkt dat dit perceel onder de pachtwet valt. Louis deelt U mee dat hij de pachter goed kent, en denkt dat de pachter zijn pachtrechten zal "aftekenen". Hij legt u een eigen geschreven onderhands document voor dat hij zou laten tekenen door hem en de pachter en dit dan aan u zal bezorgen.

Wat is uw standpunt hieromtrent en vermeld het desbetreffende wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

II-4. Sophie en Hendrik zijn gehuwd met zuivere scheiding van goederen in 2012. Uit dit huwelijk zijn twee kinderen geboren (Jan, 2 jaar en Marie, 4 jaar). De beide ouders van Sophie en Hendrik zijn gescheiden en ze zijn doordrongen van het idee dat een huwelijk niet voor eeuwig is.

Zij hebben elk aparte inkomsten en uitgaven en wensen dit zo te behouden.

Sophie en Hendrik wonen met hun kinderen in de boerderij die Hendrik van zijn grootmoeder enkele jaren geleden erfde. Hendrik en Sophie hebben deze boerderij eigenhandig opgeknapt en gerenoveerd. Sophie heeft de renovatiekosten betaald, waardoor ze beiden thans evenveel hebben bijgedragen aan de huidige waarde van het onroerend goed. Ze zijn het erover eens dat de boerderij als een gemeenschappelijk goed zou moeten worden beschouwd. Zij wensen hun huwelijkscontract op dit punt aan te passen. Bij overlijden van één van hen wensen zij dat enkel dit goed wordt toebedeeld aan de langstlevende.

Schrijf een clause die beantwoordt aan de wens van Hendrik en Sophie. In deze clause regelt u uiteraard al wat nodig is.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

II-5. Uw cliënt de heer Jan Janssens is eigenaar van een bestaand woonhuis met naastgelegen tuin, beide gelegen in Waregem in woongebied met landelijk karakter. Het betreft thans één kadastraal perceel.

Moet hij verkavelen of volstaat een eenvoudige splitsing in de volgende 4 gevallen? Motiveer met verwijzing naar de desbetreffende wetsbepalingen.

- a) Hij wil het woonhuis verkopen, de naastgelegen tuin behouden en met de opbrengst van de verkoop van de woning een woonhuis bouwen in deze naastgelegen tuin om zelf te bewonen.
- b) Hij wil het bestaande woonhuis behouden, maar de naastliggende tuingrond wil hij verkopen aan een potentiële koper met het oog op het bouwen van een woonhuis.
- c) Hij wil het bestaande woonhuis behouden, maar de naastliggende tuingrond wil hij schenken aan zijn dochter Flora. Ze heeft reeds een architect onder de arm genomen en kijkt er enorm naar uit om dicht bij haar vader te gaan wonen.
- d) Hij heeft een gelijkaardig goed in Brussel, waar hij zowel het huis wil verkopen als de naastliggende grond (met het oog op het bouwen van een woning) in 2 aparte kavels.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

II-6. U bent aangesteld voor de gerechtelijke vereffening na echtscheiding tussen Jan en Tom. Jan en Tom zijn gehuwd zonder huwelijkscontract op 20 mei 2004. Ze hebben geen kinderen.

Hierna volgen een aantal relevante data en feiten.

Huwelijk: 20 mei 2004
Feitelijke scheiding: 15 oktober 2017
Vordering EOO: 7 februari 2019
Vonnis: 2 juli 2019
Overschrijving DABS: 10 juli 2019

Activa	Feitelijke scheiding	vordering	vonnis	heden
Bankrekening Jan	3.500	3.500	7.000	9.000
Bankrekening Tom	500	500	2.500	3.000
Gezinswoning	600.000	610.000	610.000	625.000
Inboedel	17.000	17.000	17.000	17.000
BV Tom	130.000	150.000	160.000	160.000

Tom is sinds de feitelijke scheiding in de woning blijven wonen. De maandelijkse huurwaarde kan geschat worden op €1.100. Tom wenst deze woning met de inboedel over te nemen, en Jan is hier mee akkoord. Sinds de vordering hebben Jan en Tom opnieuw hun inkomsten op hun respectieve rekeningen laten storten. Beide partijen zijn ook akkoord om elk de bankrekeningen op hun naam over te nemen.

De woning werd gekocht in 2005 voor €350.000, waarvan €245.000 betaald werd door een lening op 10 jaar en €105.000 door de gelden die Jan van zijn ouders gekregen heeft ingevolge authentieke schenkingsakte van 2005.

De aandelen van de BV staan op naam van Tom, die deze heeft opgericht in 2007, met een volstort kapitaal van €18.600. Hij heeft zich geen loon uitgekeerd maar de winsten in de BV gelaten.

Vereffen en verdeel op datum van heden en leg elke stap uit.

U hoeft geen rekening te houden met eventuele interesten, noch kosten van de akte of andere passiva.

U hoeft niet te verwijzen naar wetsartikelen.

Werk schematisch!

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A large rectangular area containing 30 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

A large rectangular area containing 25 horizontal dotted lines, intended for writing or drawing.

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2020

SCHRIFTELIJK GEDEELTE
Brussel, zaterdag 7 maart 2020 (voormiddag)

**VRAGENLIJST II
CONSULTATIES - CLAUSULES**

Vul het kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

Examennummer: (nummer voor uw naam in uw oproepingsbrief)
NAAM:
VOORNAAM:
HANDTEKENING

Voor ontvangst van het voormeld examenbundel door de toezichthouder

Handtekening toezichthouder

Achterblad van examenbundel nummer II
Brussel, 7 maart 2020.
(ontvangstmelding)