

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2020

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 7 maart 2020 (namiddag)

VRAGENLIJST III TWINTIG KORTE VRAGEN

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

Examenummer: (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 15 pagina's met inbegrip van het voorblad (identificatie), het instructieblad, de vragen en het achterblad (ontvangmelding).

VERGELIJKEND EXAMEN 2020

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 7 maart 2020 (namiddag)

VRAGENLIJST III

TWINTIG KORTE VRAGEN

Deze derde vragenlijst bevat twintig 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.

MOTIVEER TELKENS UW ANTWOORD AAN DE HAND VAN DE RELEVANTE WETSBEPALINGEN.

III- 1. U bent gelast met de ruil van twee onbebouwde landbouwgronden in het Vlaams gewest:
Het ene perceel heeft een oppervlakte van 1 ha 25a, KI €115 en een waarde van €80.000
Het andere perceel heeft een oppervlakte van 2ha 15, KI €210, en een waarde van € 90.000

Bereken de registratiebelasting en leg uit hoe u aan dit resultaat gekomen bent. U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-2. Geef het tarief in de verkoopbelasting voor een beroepskoper in de 3 gewesten (Vlaanderen, Brussel, Wallonië) bij een aankoop uit de hand. U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

Vlaanderen	
Brussel	
Wallonië	

III-3. Stad Aalst vraagt aan u als notaris een openbare verkoop te organiseren van een perceel grond uit haar patrimonium in haar gemeente, die na onderzoek projectgrond blijkt te zijn.

Onmiddellijk na de toewijs bezorgt de uiteindelijke koper u zijn verklaring als beroepskoper in het kader van de registratiebelasting.

Welk tarief inzake registratiebelastingen zal u toepassen en motiveer kort? Vermelding van het wetsartikel is niet vereist.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-4. Petra Callens koopt bij notariële akte getekend op 2 januari 2019 een woning te Aalst aan voor de prijs van € 180.000 aan het verminderd tarief, met toepassing van de rechtenvermindering van artikel 2.9.5.0.5 VCF. Zij neemt haar intrek in de woning en schrijft zich in in het bevolkingsregister op 10 januari 2019. Ze kan er echter maar moeilijk aarden. Ze beslist de woning terug te verkopen waarbij de notariële verkoopakte wordt verleden op 15 januari 2020 en waarna ze zich terug bij haar ouders domicilieert.

Is het fiscaal interessant om een teruggave te vragen voor een wederverkoop binnen de 2 jaar? Motiveer en bereken. U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-5. Wat is de termijn voor een tekortschatting door Vlabel voor de berekening van de registratiebelasting? Omcirkel de letter (a, b of c) van het juiste antwoord. Geef tevens het relevante wetsartikel.

- a. Kennisgeving binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële akte die aanleiding geeft tot de heffing van de registratiebelasting;
- b. Kennisgeving binnen een termijn van 5 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële akte die aanleiding geeft tot de heffing van de registratiebelasting;
- c. Kennisgeving binnen een termijn van 2 jaar te rekenen vanaf de dag van de registratie van de notariële akte die aanleiding geeft tot de heffing van de registratiebelasting.

Wetsartikel ?

III-6. U werkt op een notariskantoor in Gent, waar u de verkavelingsakte van een perceel grond, opgesplitst in 20 bouwgronden, heeft opgesteld en ook de navolgende verkopeningen mag doen. Bij de eerste verkoopakte heeft de koper de tussenkomst gekozen van een Brusselse notaris. Deze verzoekt de erelonen van de verkoop bij helften te verdelen, conform de Brusselse notariële tradities.

Hoe reageert u?
Verwijs naar het relevante wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-7. Notaris K, oom van notaris S, wenst een zorgvolmacht te verlijden waarbij hij zelf volmachtgever is en doet aldus beroep op notaris S.

Kan notaris S de akte verlijden?
Geef ook het desbetreffende wettelijke artikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-8. Geef de schaal en grondslag van het ereloon bij verkoop uit de hand van in opbouw zijnde onroerend goed en verwijs hierbij naar het relevante wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-10. U dient een akte volmacht te verlijden buiten uw ambtsgebied, maar de volmachtgeefster in kwestie kan niet naar uw kantoor komen aangezien zij een hoge leeftijd heeft en ook verlamd is aan haar benen en dus geen verplaatsingen kan doen.

Uw medewerkster heeft volgend slot voorbereid in de akte volmacht na vermelding van het adres van de cliënte waar u de akte zal verlijden.

“Nadat de akte integraal werd voorgelezen en werd toegelicht, ondertekent de comparante met mij notaris, nadat de Notaris vaststelt dat de volmachtgeefster fysiek niet in staat is zich te verplaatsen naar het kantoor van de instrumenterende notaris.”

Is deze clausule correct opgesteld? Motiveer uw antwoord en verwijst naar het correct wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-11. U bekomt van de oprichters van een besloten vennootschap een financieel plan. Er werd geen beroep gedaan op een externe deskundige en bijgevolg wordt ook geen melding gemaakt op het financieel plan van een externe deskundige.

Kan dit? Motiveer Uw antwoord met verwijzing naar het juiste wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-12. Xavier, werknemer in een vennootschap Alfa, wenst een bestuursmandaat uit te oefenen in vennootschap Bèta, dochtervennootschap van Alfa. Hij vraagt u of hij hiervoor een zelfstandigenstatuut dient aan te vragen.

Motiveer kort uw antwoord met verwijzing naar het wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III- 13. Uw cliënt Mevrouw Barbara Van Innis, bestuurder van de BV Klaproos, overweegt een inbreng in haar BV, al dan niet met uitgifte van nieuwe aandelen. De BV Klaproos werd voor uw ambt opgericht op 23 oktober 2019.

a) Mevrouw Van Innis vraagt zich af of er voor de inbreng een authentieke akte is vereist indien deze gepaard zou gaan met de uitgifte van nieuwe aandelen? Leg uit.

b) Quid indien de inbreng zou gebeuren zonder uitgifte van nieuwe aandelen? Motiveer.

U hoeft voor geen van beide gevallen te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-14. Ingeval van fusie van vennootschappen, wat is de te respecteren termijn tussen het fusievoorstel en de algemene vergadering die over de verrichting moet besluiten?

Omcirkel de letter (a, b of c) van het juiste antwoord.
Geef tevens het relevante wetsartikel.

- a. zes weken te rekenen vanaf bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het fusievoorstel;
- b. acht weken te rekenen vanaf neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank van het fusievoorstel;
- c. zes weken te rekenen vanaf neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank van het fusievoorstel.

Wetsartikel:

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

III-15. In het kader van het opstellen van de rangregeling in een beslagdossier vraagt de bank, hypotheekhouder, een wederbeleggingsvergoeding. Bespreek de verschillende hypothesen waar u die moet aanrekenen.

U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

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

III-16. Als notaris bent u belast met de gerechtelijke vereffening-verdeling van een nalatenschap tussen Dillan en zijn zus Daisy. In het raam van de vereffening verdeling dient u over te gaan tot de openbare verkoop van een onroerend goed.

Kort voor de geplande openbare verkoop wordt u gecontacteerd door advocaat Duprez met de mededeling dat de arbeidsrechtbank te Gent Daisy heeft toegelaten tot de collectieve schuldenregeling. Advocaat Duprez vraagt u om met dit gegeven rekening te willen houden.

- a) Welke procedure heeft voorrang?
- b) Kan de geplande openbare verkoop doorgaan? Wat doet u?

U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-17. U moet een cliënt adviseren over de vraag of de notarissen informeel zullen bemiddelen, dan wel of het beter is een beroep te doen op een erkend bemiddelaar. De cliënt maakt zich vooral zorgen over de vraag of de tegenpartij een eventueel akkoord in de toekomst ook zal naleven.

Wat is voor de cliënt het belangrijkste voordeel om in een bemiddelingstraject te stappen onder leiding van een “erkend” bemiddelaar?

U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-18. Welke deontologische regels zijn van toepassing op de notaris-erkend bemiddelaar?
U hoeft niet te verwijzen naar de relevante wetsartikelen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-19. In 2002 wordt een onroerend goed verkocht op lijfrente. De akte bepaalt dat het gaat om een 3-
maandelijkse lijfrente, te betalen op de eerste dag van elk trimester.

De laatste rente wordt betaald op 1 januari 2020 voor de periode januari-februari-maart. De lijfrentegenieter
overlijdt op 15 februari 2020.

Maken de kopers aanspraak op een pro rata terugbetaling van de rente voor de resterende termijn van dit
trimester?

Verwijs naar het relevante wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-20. U bent gelast met de opmaak van een basisakte. De cliënt deelt u mee te zullen zorgen voor ‘het met redenen omkleed verslag’ voor de bepaling en verantwoording van de duizendsten. Enkele dagen voor de akte ontvangt u dit verslag dat werd ondertekend door de vastgoedmakelaar die ook later zal instaan voor de verkopen van de appartementen.

Mag u dit verslag aanvaarden en aanhechten?

Verwijs naar het desbetreffende wetsartikel.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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 (namiddag)

**VRAGENLIJST III
TWINTIG KORTE VRAGEN**

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 III
Brussel , 7 maart 2020.
(ontvangstmelding).