

Nr

VERGELIJKEND EXAMEN 2011

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, zaterdag 5 maart 2011 (namiddag)

VRAGENLIJST nr III

KORTE VRAGEN

Deze derde vragenlijst bevat dertig vragen. De antwoorden worden op 25 punten gequoteerd. De quotering slaat op uw antwoord op alle vragen, en daarbij speelt mee hoe u antwoordt en hoe u motiveert. Er wordt rekening gehouden met juridische kennis, vakkennis, vaardigheid en creativiteit.

Gelieve te antwoorden in de daartoe voorziene kaders.

Vraag III, 1

Als notaris krijgt u kort voor het verlijden van een verkoopakte een brief van een schuldeiser van de verkoper, waarin die vraagt een deel van de verkoopsom te blokkeren te zijner voordele, met aangehecht de titel en het bewijs van het bestaan van de schuld. Hoe moet u daarmee omgaan?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 2

Een notaris wordt door de rechtbank gelast met de vereffening en verdeling van de huwge-
meenschap tussen twee ex-echtgenoten die de enige vennoten zijn van een VOF. Na zijn
aanstelling, doch voor met werkzaamheden begonnen wordt, wordt de VOF failliet
verklaard. Heeft dit een invloed op de vereffening en verdeling?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 3

Bij welke vennootschapsvormen, waarvoor bij de oprichting een notariële akte verplicht is, kan men de continuïteit van het bestuur verzekeren door een statutaire zaakvoerder aan te stellen, wiens mandaat slechts om gewichtige redenen kan worden herroepen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 4

Een notaris schrijft aan een studiebureau: *“Hierbij bevestig ik u ons telefonisch onderhoud van gisteren waarbij ik u verzocht om over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek van het fabrieksgebouw, eigendom van A. Ik zend u hierbij kopie van de kadastrale legger en het plan. De sleutels van het gebouw kan u vanaf morgen afhalen op mijn kantoor.”* Het oriënterende bodemonderzoek wordt uitgevoerd, maar korte tijd nadien wordt A. failliet verklaard. Het studiebureau vraagt de notaris de kosten van het bodemonderzoek te betalen. Quid?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 5

De koper van een onroerend goed stelt na de compromis vast dat er een bouwovertreiding gebeurd is op het verkochte onroerende goed, die wel regulariseerbaar is. Hij vraagt een prijsvermindering die overeenkomt met de kosten van het regulariseren. Op de dag van de akte is daar nog geen akkoord over en de koper weigert mee te werken aan het verschijnen voor notaris en het verlijden van de akte. Hoe moet u daarmee omgaan?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 6

Een openbaar verkocht goed moet herveild worden wegens "rouwkoop" (art. 1600 Ger.W.), omdat de koper niet kan betalen. Tussen de eerste en de tweede veiling sterft de verkoper. Wat komt in zijn nalatenschap? Voor welke waarde?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 7

Wanneer mag een notaris volstaan met het verwijzen naar een overgeschreven volmacht waarvan hij het brevet of een afschrift van de minuut niet aan de akte hecht?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 8

Mijnheer A, die 1 erfgenaam C heeft, en Mevrouw B hebben samen een huis aangekocht in tontine. Ze verkopen het ook samen op het ogenblik dat A terminaal ziek wordt. In de compromis wordt eigendomsvoorbehoud bedongen tot de akte en de betaling bij notaris De Schrijver zullen doorgaan. A sterft tussen de compromis en de akte. B eist de verkoopprijs op, maar erfgenaam C biedt zich aan bij notaris en eist dat het aandeel van A in diens nalatenschap terechtkomt. Quid?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 9

Binnen welke termijn moet de commandverklaring in Vlaanderen gedaan worden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 10

Bij de deblokking van rekeningen na overlijden kan op verzoek van iedere belanghebbende het attest of de akte van erfopvolging afgeleverd worden door de notaris of door de Ontvanger van Successierechten. In welke gevallen enkel door de notaris? Kan die weigeren?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 11

De gemeente is eigenaar van het gebouw van een gemeenteschool. Behoort dat tot het openbare domein?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 12

Wat moet er gebeuren bij het dematerialiseren van de effecten aan toonder van een Commanditaire Vennootschap op aandelen en wat is de sanctie bij verzuim?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 13

Wat zijn de juridische gevolgen als de koper van een goed dat verhuurd is als hoofdverblijfplaats geen opzegging betekent aan de huurder binnen de drie maand na het verlijden van de authentieke akte?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 14

In welke taal moet de aangifte van nalatenschap opgesteld worden die neergelegd wordt

- a) In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest?
- b) In het Waalse Gewest?
- c) In het Vlaamse Gewest?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 15

Een aannemer bouwt een appartementsgebouw en dient bij het bevoegde ministerie een erkenningsaanvraag in volgens de Wet Breyne. Hij verkrijgt die erkenning op een ogenblik dat er al een eerste verkoopovereenkomst afgesloten werd, maar vooraleer de eerste authentieke akte daarvoor ondertekend wordt. Welke waarborg moet hij leveren in het kader van de Wet Breyne?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 16

Kan een rechtspersoon die bestuurder is van een vennootschap twee permanente vertegenwoordigers aanstellen die de bevoegdheid krijgen afzonderlijk op te treden? Hoe zit dat als die rechtspersoon gedelegeerd bestuurder is?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 17

Een onroerend goed wordt in dezelfde overeenkomst gedeeltelijk in handelshuur verhuurd en gedeeltelijk voor privé-doeleinden. Welk wettelijk regime is toepasselijk op deze huurovereenkomst?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 18

De eigenaar van landbouwgrond verneemt dat de landbouwer die zijn grond tot nog toe als fysieke persoon bewerkte, dat nu plots doet als vennoot en zaakvoerder van een landbouwvennootschap. Wat kan de eigenaar doen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 19

Wanneer kan een notaris een vereffeningstaat van een gerechtelijke verdeling laten inschrijven?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 20

Notaris Draume werd per beschikking van de beslagrechter aangesteld om over te gaan tot de verkoping na onroerend beslag van een pand dat in handelshuur gegeven was. De handelshuur was toegezegd op 1 januari 2004 en overgeschreven op 7 juli 2006. Het beslag werd overgeschreven op 3 juli 2006. Is de handelshuur tegenstelbaar aan (1) de beslagleggende schuldeisers en (2) de koper aan wie het goed toegewezen werd?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 21

- (1) Aan welke voorwaarden moet in Vlaanderen voldaan worden om bij de schenking van een grond te genieten van de vermindering van registratierechten?
(2) En als de schenking gebeurt onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bouwvergunning?

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

Vraag III, 22

M. Vaestink komt bij u om zijn testament op te stellen. Hij staat onder voorlopig bewind en is vergezeld van zijn bewindvoerder. Die legt u uit dat M. Vaestink niet helemaal onbekwaam is en dat hij, volgens besluit van de Vrederechter, zelf een bankrekening beheert waarop zijn pensioen en inkomsten uit verhuur van onroerend goed gestort worden. De voorlopige bewindvoerder geeft zijn schriftelijk akkoord dat M. Vaestink u zijn testament dicteert. Hoe gaat u daarmee om?

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

Vraag III, 23

In januari 2000 liet M. Vanderbeek met eigen geld een nieuwe keuken installeren in een gemeenschappelijk huis. De prijs bedroeg 10.000 euro voor de aankoop van toestellen en materieel, 2.500 euro voor werk en installatie en 6 % voor de BTW, samen 13.250 euro. In november 2010 is er een echtscheiding en M. Vanderbeek vraagt in de vereffening een compensatie van 13.250 euro. Mevrouw erkent dat hij dat toen inderdaad met eigen geld betaald had, maar aanvaardt de compensatie niet. Voor haar is de actuele waarde van die keuken ongeveer nihil, want een keukenuitrusting gaat statistisch zeven tot tien jaar mee en is dan afgeschreven. Hoe moet de vereffende notaris dat geval bekijken?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 24

Kan een onderhoudsgeld dat overeengekomen is in een regelingsakte “echtscheiding door onderlinge toestemming” nog gewijzigd worden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 25

Kan in een akte “echtscheiding door onderlinge toestemming” rechtsgeldig bedongen worden dat één partij niets moet betalen aan de nadere voor een gemeenschappelijk kind?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 26

Albert heeft vijf maand geleden een woning geërfd in Brussel. Bernard vertelt u dat. Hij wenst die woning te kopen en vraagt u hem te helpen bij de redactie van een voorlopige koop/verkoopovereenkomst. Waar moet u hier speciaal op letten om te vermijden dat Bernard problemen zou krijgen na de akte?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 27

Kwitanties:

- (1) Wie schaft de kwitantieboekjes aan en waar?
- (2) Waarvoor moet de notaris een ontvangstbewijs afleveren?
- (3) Dienen er ook ontvangstbewijzen te worden afgeleverd voor betalingen die door de notaris zelf voor zichzelf of voor derden gedaan worden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 28

Geef een overzicht van verplichtingen die een notaris ieder kwartaal moet nakomen of best zou nakomen om een zorgvuldig financieel beleid te voeren.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 29

Houdt het beslag op het onroerend goed van een landbouwbedrijf in dat ook (1) de exploitatievergunning en (2) de melkquota in beslag genomen zijn en te gelde gemaakt kunnen worden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Vraag III, 30

Mijnheer A, gehuwd onder een stelsel van zuivere scheiding, heeft schulden. Een schuldeiser laat beslag leggen op een onverdeeld goed dat gemeenschappelijk aan hem en zijn echtgenote toebehoort. Een notaris wordt door de rechtbank aangesteld om het goed te veilen. Kort daarna wordt de echtscheiding uitgesproken en wordt dezelfde notaris gerechtelijk aangesteld voor de vereffening. Moet de notaris die beide opdrachten samenvoegen en het geld van het geveilde onverdeelde goed in de vereffening inbrengen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....