

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2014

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, zaterdag 22 februari 2014 (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

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 14 pagina's met inbegrip van het voorblad (identificatie), het instructieblad, de vragen en het achterblad (ontvangstmelding).

VERGELIJKEND EXAMEN 2014

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, zaterdag 22 februari 2014 (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.

III, 1. – Na het verlijden van een koopakte blijft de verkoper, een weduwnaar, alleen bij u achter. Hij biedt u een omslag aan met erin een document. Hij deelt u mee dat dit zijn testament is. Hij vraagt u het te willen bewaren en in het CRT in te schrijven. Hoe reageert u?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 2. – Een man, ambtenaar van beroep, wil en kan een perceel grond van 1900 m² achter zijn huis kopen, maar alleen als hij zijn tuin kan uitbreiden via deze aankoop. De grond in kwestie is echter verpacht en de pachter staat op zijn rechten (hij zal de grond niet vrijwillig verlaten indien hij hier wettelijk niet toe verplicht is). Wat adviseert u de kandidaat-koper? Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 3. – Een dame wil een pand kopen in de gemeente De Haan. Zij wil hierin een kledingzaak uitbaten. Zij heeft geen enkele aantoonbare band met de gemeente De Haan. Zij vraagt zich af of zij een dergelijke band bij toepassing van het Grond- en Pandendecreet (boek 5: Wonen in Eigen Streek) ook zal moeten aantonen voor de provinciale beoordelingscommissie wanneer zij dit pand wil aankopen als handelspand. Quid?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 4. – Vanaf welk ogenblik stoppen de interesten van de gerangschikte schuldeisers te lopen in een procedure van openbare verkoop na uitvoerend onroerend beslag, wanneer het lastenkohier werd ondertekend op 1 april 2013, de definitieve toewijs plaatsvond op 1 oktober 2013 en de kwijtingsakte werd ondertekend op 15 november 2013? Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 5. – Wat is een beding/clausule voor orde (ordebeding)? In welk soort akte kent dit zijn belangrijkste toepassing en waarom?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 6. – Kan een erfdienstbaarheid worden bedongen in die zin dat zij éézijdig opzegbaar is door het lijdend erf? Indien niet, waarom niet? Indien wel, welk aspect moet dan in het bijzonder in acht worden opgenomen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 7. – Bij de ondertekening van een onderhandse aankoopovereenkomst tussen twee particulieren op uw kantoor werd door de koper een voorschot van 3% van de prijs betaald, welke u in consignatie neemt. Twee weken later vragen koper en verkoper gezamenlijk om dit voorschot te overhandigen aan de verkoper (de aankoopakte zal later worden ondertekend). Hoe reageert u en waarom?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 8. – In het kader van de aankoop van zijn nieuwe woning, gaat Fernand een hypothecair krediet aan ten belope van 200.000 euro. De bank zendt u een week voor het verlijden van de akte twee cheques, één ten bedrage van 199.750 euro op naam van de ontlener-koper, en één ten bedrage van 250 euro op naam van de externe kredietbemiddelaar. Hoe reageert u? Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 9. – Mevrouw Adèle legt u een ontwerp voor van een authentiek testament, opgemaakt door uw voorganger, waarin zij begunstigde legataris is. Dit ontwerp draagt als datum 1 augustus 1995. Zij legt u tevens een uittreksel voor uit de overlijdensakte van de ‘testator’. U bemerkt dat dit testament effectief door uw voorganger authentiek werd verleden, maar ook dat een onderhands testament van dezelfde testator van 1996 alle voorgaande uiterste wilsbeschikkingen herroept. Mag u een kopie van dit testament van 1 augustus 1995 overhandigen aan mevrouw Adèle? Waarom (niet)?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 10. – Bernadette verwerft bij akte verleden op 22 februari 2014 het eigendomsrecht van een appartement aan zee, waar zij haar weekends en vakanties wil doorbrengen. Het appartement is evenwel verhuurd voor een termijn van negen jaar als hoofdverblijfplaats sedert 15 februari 2011 middels een overeenkomst welke voor de vervreemding vaste dagtekening kreeg. Vanaf wanneer kan zij ten vroegste het vrije gebruiksrecht van het appartement genieten? Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 11. – De bank ‘Dal van Barmhartigheid’ kent een kredietopening toe aan Mario. Ook de aktekosten zullen met deze kredietopening worden betaald en nog voor de ondertekening van de akte aan u worden overgeschreven. Maar de bank eist dat zij hiervoor eerst een factuur vanwege u ontvangt. Hoe reageert u? Licht toe met vermelding van de toepasselijke reglementaire bepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 12. – Johnny koopt van Jean-Pascal een woning. In de onderhandse akte is overeen gekomen dat de prijs volledig zal worden voldaan door middel van de betaling van een lijfrente. Maar tussen de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte overlijdt Jean-Pascal. De erfgenamen van Jean-Pascal vragen u of zij verplicht zijn de authentieke akte te ondertekenen, ook al zullen ze dan niets ontvangen. Wat antwoordt u? Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 13. – Phil zal een vakantiewoning die tot zijn eigen vermogen behoort schenken aan zijn enig kind Delphine. Maar Claire, de echtgenote van Phil, wenst het vruchtgebruik te bekomen van het goed van zodra Phil zou overlijden. Leg aan Claire het verschil uit tussen een bedongen terugval van vruchtgebruik enerzijds en de toepassing van artikel 858bis, 2de lid van het Burgerlijk wetboek waarbij de echtgenote van de schenker geen toestemming geeft, anderzijds.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 14. – Twee half-open bebouwingen palen aan elkaar. Zij worden, vijftien jaar na de bouw ervan, allebei verkocht door hun respectievelijke verschillende eigenaars in februari 1999 en november 1998. Een kamer op de eerste verdieping van het gebouw links blijkt de facto ten belope van vijf vierkante meter boven de woonkamer en grond van het gebouw rechts te zijn opgetrokken. De nieuwe eigenaars van de woning rechts wensen hun woning af te breken, maar de nieuwe eigenaars van de woning links verzetten zich daartegen. De nieuwe eigenaars van de woning rechts, waarvan u de aankoopakte hebt verleden, vragen u om raad. Wat deelt u hen mee?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 15. – Jean Emar, een man met Franse nationaliteit, woont in Doornik. Hij is er eigenaar van zijn woning en heeft ook twee bankrekeningen bij een Belgische bank. Hij is ook eigenaar van een vervallen benzinestation in Rijsel (Frankrijk). Na het overlijden van Jean wil zijn enige zoon en erfgenaam Sam Emar de erfenis van de goederen in België wel aanvaarden, maar hij wenst in geen geval eigenaar te worden van het (mogelijk vervuilde) onroerend goed in Frankrijk. Kan dit? Kan een testament van Jean hierop een invloed hebben?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 16. – Thérèse verkoopt haar woning waar ze reeds 30 jaar woonde te Schriek (Heist-op-den Berg) aan Jozefien en heeft hiervoor een onderhandse overeenkomst ondertekend. De overdracht van het eigendomsrecht is uitgesteld tot aan het verlijden van de authentieke akte. Thérèse voelt zich echter niet al te best en wil, aangezien ze een kinderloze weduwe is, zo spoedig mogelijk (liefst vandaag nog) de verkoopprijs die zij zal ontvangen schenken aan haar buurman (niet verwant) Erik. Kan dit? Zo neen waarom niet. Zo ja, waarom wel en aan welk belastingtarief?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 17. – De pachter van een grond heeft, na vijftien jaar noeste arbeid op die grond, een onderpachtovereenkomst gesloten met een andere landbouwer. Deze laatste bewerkt thans als enige de grond. U bent enige instrumenterende notaris bij de verkoop van deze grond. Aan wie moet u het voorkeprirecht aanbieden?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 18. – U hebt het lastenkohier opgemaakt in een uitvoerend beslag op een onroerend goed. De schuldenaar, Dennis, is de zoon van de eigenaars Eddy en Marijke, die zich voor zijn schuld borg hadden gesteld. Bij het bezoek aan de woning hebt u gemerkt dat Hugh, de vader van Marijke, bij zijn dochter Marijke en schoonzoon Eddy inwoont. Vermeld wie op welke manier op de hoogte moet worden gebracht, met in acht name van de juiste terminologie. Niemand heeft ontslag van enige formaliteit gegeven. Licht toe met vermelding van de toepasselijke wetsbepalingen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 19. – U maakt als notaris een aankoop-verkoopbelofte (put-call optie) op voor de verkoop van een onroerend goed dat zal worden aangekocht door een natuurlijke persoon in eigen naam en voor eigen rekening. De kandidaat-koper betaalt bij de ondertekening op uw kantoor een optiegeld van 5% welk u op een rubriekrekening zal blokkeren tot aan het verlijden van de akte. Zal de verzekering voor ongevallen, zoals aangeboden door de Verzekeringen van het Notariaat, van kracht zijn?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III, 20. – Joske en Kevin trouwen in 1984. Joske heeft een onroerend goed dat zij heeft overgenomen bij de relatiebreuk met haar vorige vriend, Gerd, in 1983.

Op 1 februari 1985 gaan Joske en Kevin een nieuw krediet aan. Deze lening wordt voor 80% gebruikt om 100% van het vorig krediet van Joske terug te betalen. De andere 20% wordt gebruikt om het pand te verbouwen.

Het vorige krediet van Joske was voor een bedrag dat gelijk was aan de waarde die het pand had op het ogenblik van de nieuwe lening.

De lening dd 1985 is inmiddels volledig afbetaald. Tussen 1 februari 1985 en het ogenblik dat u als vereffeningnotaris in de echtscheiding tussen Joske en Kevin de staat van vereffening moet opmaken, is de woning 100.000 euro gestegen in waarde. Hiervan werd door een schatter vastgesteld dat 20% van de waardeverhoging te danken is aan de verbouwing en de overige 80% aan de gunstige conjunctuur. Duidt aan hoeveel van de waardeverhoging zal toekomen aan Kevin in het kader van de vergoedingsrekening bij hun echtscheiding.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2014

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, zaterdag 22 februari 2014 (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
Leuven, 22 februari 2014.
(ontvangstmelding).