

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2022

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Genk, Thor Park, zaterdag 19 februari 2022 (namiddag)

VRAGENLIJST III CONSULTATIES - CLAUSULES

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 !

Deze bundel bevat 13 bladen met inbegrip van het voorblad (identificatie), het instructieblad, de vragen en het achterblad (ontvangstmelding).

VERGELIJKEND EXAMEN 2022

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Genk, Thor Park, zaterdag 19 februari 2022 (namiddag)

VRAGENLIJST III

CLAUSULES - CONSULTATIES

Deze 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.

III-1. Vader Egbert, langstlevende ouder, woont samen met één van de kinderen, zijn dochter Elisabeth, in het enige onroerend goed van de familie. Elisabeth is ongehuwd en zorgt voor hem. Daarnaast zijn er nog 2 andere kinderen, Albert en Leopold. Het onroerend goed behoort actueel toe als volgt:

- Aan de vader Egbert voor $\frac{1}{2}$ volle eigendom en $\frac{1}{2}$ in vruchtgebruik;
- Aan elk van de kinderen voor $\frac{1}{6}^e$ in blote eigendom.

Vader Egbert wil dat bij zijn overlijden Elisabeth zeker gedurende 5 jaar in de woning (met inboedel) zal kunnen blijven wonen en, indien zij het zou wensen en zou kunnen betalen, dat zij ook eigenaar zou worden van de woning.

Hoe kan dat geregeld worden? Kan er worden geanticipeerd op eventuele onvrede of de afwezigheid van medewerking van (één van) de andere kinderen? Maak, in voorkomend geval, een testament op.

Antwoord vraag III-1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-2. BV IDEALIMMO koopt op 01 december 2020 een perceel ontwikkelingsgrond in Gent aan met toepassing van het tarief beroepsverkoper. Hij zorgt ervoor dat de grond kan ontwikkeld worden (omgevingsvergunning en bouwplannen): er kunnen 20 grondgebonden woningen op gebouwd worden; de BV IDEALIMMO verkoopt het geheel door aan BV WijbouwenvoorU, die eveneens kopen aan het tarief beroepsverkoper op 01 december 2021. Bedoeling is het goed te bebouwen en de verkoop van de individuele grondgebonden woningen te starten.

Welke fiscale valstrik ziet U en welke vrijwaringsclausule zou U laten opnemen in de verkoopakte aan BV WijbouwenvoorU?

Antwoord vraag III-2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Clausule vraag III-2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-3. LET OP: deze vraag omvat 3 onderdelen van een en dezelfde vraag.

BV Peeters moet haar schulden herschikken en wat liquiditeiten genereren; dus verkoopt zij een appartement, en vindt ervoor een koper voor de ronde prijs van € 250 000,00.

De verkoper betaalt een voorschot van € 25 000,00 dat u, als notaris, plaatst op een rubriekrekening.

BV Peeters heeft aan Krediet aan de Nijverheid nog een schuld van € 70 000,00, gedekt door een hypotheek in eerste rang voor € 220 000,00.

BV Wrek heeft nog een vordering van € 100 000,00 op BV Peeters, wanneer hij verneemt dat deze laatste een appartement verkoopt, legt hij, met toestemming van het beslagrechter, bewarend beslag onder derden op de verkoopprijs, zodat hij een vordering kan instellen voor de rechtbank.

Hij laat aan u, als notaris, een exploit van bewarend beslag onder derden betekenen. BV Wrek stelt zijn vordering in bij de rechtbank maar de zaak zal pas over een jaar kunnen worden behandeld. Inmiddels wordt de verkoopakte voor u verleden en u ontvangt het saldo van de verkoopprijs.

De bank wil onmiddellijk haar vordering van € 70 000,00 ontvangen. BV Peeters vraagt alvast (€ 250 000 – € 70 000 - € 100 000=) € 80 000,00 uit te betalen opdat zij enkel dringende investeringen zou kunnen doen.

A. Hoe dient de notaris te handelen tijdens de beslagprocedure?

Antwoord vraag III-3

Onderdeel A.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Stel een brief op aan de beslagleggende schuldeiser.

Antwoord vraag III-3

Onderdeel B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C. Geeft U de € 80.000,00 in handen van BV Peeters? Motiveer uw antwoord.

Antwoord vraag III-3

Onderdeel B.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-4. U ontvangt bezoek van Jan (verkoper) en Peter (koper) die wensen over te gaan tot de verkoop van een onroerend goed dat Jan vier jaar geleden kocht en nu verkoopt aan Peter.

Om Peter volledig in te lichten van de toestand van het gebouw meldt Jan dat hij twee jaar geleden drie huurovereenkomsten sloot voor het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping van het gebouw; geen enkele huurovereenkomst werd geregistreerd.

Jan meldt dat hij het goed volledig heeft gerenoveerd en dankzij de renovatiefacturen de meerwaardebelasting wel zal beperkt blijven.

Hij heeft alleen de binnenzijde gerenoveerd en dus was er geen omgevingsvergunning nodig, vertelt hij.

Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat enkel een eengezinswoning werd vergund in 1974.

a) Stel de clause op in het geval de koper u meedeelt dat hij kennis heeft van de bestaande toestand en in elk geval wenst te kopen.

b) Stel de clause op in het geval de koper u meedeelt dat hij enkel wenst aan te kopen op voorwaarde dat de huidige gebruikstoestand vergund is.

Antwoord vraag III-4

A) Clause koop in elk geval	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
-----------------------------	---

B) Clausule koop
onder voorwaarde

A series of horizontal dotted lines for writing, spanning the width of the page.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

III-6. Stel een clause op die er voor zorgt dat de overeenkomst echtscheiding door onderlinge toestemming niet vatbaar is voor vernietiging wegens dwaling of bedrog.

Clausule vraag III-6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2022

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Genk, Thor Park, zaterdag 19 februari 2022 (namiddag)

VRAGENLIJST III CONSULTATIES - CLAUSULES

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

Examnummer: (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
Genk, Thor Park, 19 februari 2022.
(ontvangstmelding)