

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 8 maart 2025 (voormiddag)

VRAGENLIJST I OPEN 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 is onderaan elke bladzijde genummerd van 1 tot en met 14. Minimaal de eerste en de laatste bladzijde moeten worden ingevuld en ondertekend.

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 8 maart 2025 (voormiddag)

VRAGENLIJST I OPEN VRAGEN

Deze eerste vragenlijst bevat twee vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 25 gequoteerd.

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

U dient enkel naar relevante wetgeving te verwijzen als U daarom gevraagd wordt.

I-1. LET OP: deze vraag omvat 7 onderdelen van een en dezelfde vraag

Een gepensioneerde landbouwer sterft. Hij had 3 kinderen (Karel, Luc en Mia). Zij willen de oude hoeve (in Herne (Vlaanderen)) met haar paardenstal en bouwvallige varkensstal, die als aanhorigheden bij de oude hoeve worden beschouwd, niet overnemen. Het petekindje (Nathalie) van de kinderloze zoon (Luc), dat altijd op de boerderij gespeeld heeft en daar haar paarden heeft mogen houden, is wel geïnteresseerd om de hoeve te kopen. Haar vriend Olivier wil deelnemen aan de aankoop. Zij zouden daar samen gaan wonen. De hoeve met 60 are grond was voor de erfenis volgens het kwaliteitscharter geschat op 380.000 euro en de afzonderlijke weide (gelegen aan de overkant van de straat in Edingen (Wallonië)) van 80 are op 30.000 euro.

Karel en Mia, die beiden kinderen hebben, zijn ervan overtuigd dat de hoeve en de weide samen 600.000 euro waard zijn. Zij vinden de voorafgaandelijke schatting zwaar onderschat. Zij willen ieder aan het einde van de rit 200.000 euro.

Luc wil de weide houden, die hij schat op 60.000 euro. Luc wil wel een gunstregeling uitwerken voor zijn petekind (maar niet voor haar vriend!). Luc wil aan einde van de rit de weide en ongeveer 20.000 euro overhouden en twijfelt erover om nog het levenslang genot van 1 paardenbox te houden. De weide die Luc wil houden, is verhuurd aan een derde met een onderhands contract. Dat contract houdt een voorkooprecht in.

Nathalie en Olivier kunnen maar 420.000 euro betalen voor de hoeve (inclusief hun krediet). Nathalie heeft reeds een helft in blote eigendom van haar ouderlijk huis. Olivier heeft enkel een appartement dat hij verkoopt voor netto 210.000 euro. Dat bedrag kan hij uitgeven aan de aankoopprijs. Nathalie heeft 90.000 euro aan spaargelden die zij kan investeren in de aankoopprijs. De hoeve moet grondig gerenoveerd worden. Een vergunning zal hiervoor nodig zijn. Voor de kosten van de akte en renovatie hebben Olivier en Nathalie andere spaargelden.

Nathalie komt ten rade op uw kantoor. Zij ontmoet uw stagiair en overhandigt hem alvast 3.000 euro in speciën afkomstig van de verkoop van een paard. De stagiair schrijft naar best vermogen een kwijting uit en meldt hierop zoals gevraagd door Nathalie: 'voorschot'.

A. Hoe moeten de mutaties worden georganiseerd overeenkomstig de financiële wensen van Karel, Luc en Mia? Moet er een clause voor orde opgenomen worden in het krediet van Olivier en Nathalie? (4 punten)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel A

B. Moet de oplossing aangepast worden indien Luc inderdaad het levenslang genot wil houden van 1 paardenbox? Hoe kan dit, in voorkomend geval, worden gerealiseerd en verklaar zo nodig het verschil in behandeling en/of voorbereiding van de akte? (2 punten)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel B

C. Welke registratierechten zijn verschuldigd op de gewenste mutaties? Geef ook de registratierechten indien de situatie omgekeerd zou zijn, namelijk de hoeve is gelegen in Wallonië en de weide in Vlaanderen. (3 punten)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel C

D. Moet het voorkeopsrecht worden aangeboden aan de huurder van de weide? (1 punt)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel D

.....

.....

.....

.....

E. In welke mate beïnvloeden de voorgenomen vergunningsplichtige werken het verloop van het dossier? (1 punt)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel E

.....

.....

.....

.....

.....

F. Wat zijn de verplichtingen van de notaris in het kader van de antiwitwaswetgeving? Geef vijf verplichtingen. (2,5 punten)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel F

1.

.....

.....

2.....
.....
.....

3.....
.....
.....

4.....
.....
.....

5.....
.....
.....

G. Na het verlijden van de akte komt de huurder van de weide een kopij vragen van de akte. Mag u aan de huurder een kopij van de akte bezorgen? Leg uit aan de hand van de wetgeving met vermelding van de desbetreffende wetsartikelen. (1,5 punt)

Antwoord op vraag I-1

Onderdeel G

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I-2. LET OP: deze vraag omvat 5 onderdelen van een en dezelfde vraag

Meester Jan Weethetbeter, wonende te Brugge en advocaat met kantoor te Veurne, is bewindvoerder van mevrouw Hilde Weetvanniets, verblijvende te Oostduinkerke. Mevrouw is, samen met haar (bekwame) zus Tine eigenaar van een chalet in de Ardennen, te weten in Durbuy, dat zij lang geleden samen hebben aangekocht. Omdat de kosten van onderhoud en herstelling oplopen, en omdat mevrouw nooit meer ter plaatse gaat, wenst de bewindvoerder over te gaan tot de verkoop van dit goed. Zus Tine gaat akkoord, en is niet geïnteresseerd in een eventuele overname.

A. De bewindvoerder vraagt aan u, notaris te Brugge, hoe hij de verkoop praktisch en procedureel moet aanpakken ten gevolge van de onbekwaamheid van een van de eigenaars. Hij geeft de voorkeur aan een verkoop uit de hand. (4 punten)

Antwoord vraag I-2

Onderdeel A

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B. Een koper wordt gevonden. Een verkoop uit de hand kan worden voorbereid. De notarissen komen onderling overeen dat de notaris van de koper de pen zal houden, aangezien namens de koper een notaris te Durbuy wordt aangesteld. Meester Weethetbeter laat u echter weten dat hij zich liever niet verplaatst naar Durbuy, omdat dit te veel tijd in beslag neemt. Wat kan u hem aanraden? (2 punten)

Antwoord vraag 1-2

Onderdeel B

C. De koper, een Waal, beheerst het Nederlands niet, en vraagt om de akte in het Frans te willen voorbereiden. De verkopers (waaronder de bewindvoerder) gaan hiermee akkoord, aangezien zij het Frans wel beheersen. Hoe reageert u? (1 punt)

Antwoord vraag I-2

Onderdeel C

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D. De koopakte is getekend. Meester Weethetbeter wenst dat de tegoeden zo snel mogelijk worden overgeschreven naar de bewindsrekening van zijn pupil. Hij bezorgt u het rekeningnummer, en vraagt u wanneer de fondsen op de rekening beschikbaar zullen zijn. Waar moet u op letten als u de gelden overschrijft? (1 punt)

Antwoord vraag I-2

Onderdeel D

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E. De koopakte is getekend. Meester Weethetbeter wenst dat de tegoeden zo snel mogelijk worden overgeschreven naar de bewindsrekening van zijn pupil. Hij bezorgt u het rekeningnummer, en vraagt u wanneer de fondsen op de rekening beschikbaar zullen zijn.
Welke stappen moet u procedureel ondernemen vooraleer u de gelden kan overschrijven? (2 punten)

Antwoord vraag I-2

Onderdeel E

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 8 maart 2025 (voormiddag)

VRAGENLIJST I OPEN 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 I
Leuven, Brabant, 8 maart 2025.
(ontvangstmelding)