Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2022

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

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

VRAGENLIJST II
ACHTTIEN 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 15 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 (voormiddag)

VRAGENLIJST II

ACHTTIEN KORTE VRAGEN

Deze tweede vragenlijst bevat <u>achttien</u> 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.

Bij een aantal vragen staat een raster waar u JA of NEE kan antwoorden. U mag maar één mogelijkheid aanduiden én motiveren. Indien u beide mogelijkheden aanduidt en/of motiveert, worden u geen punten toegekend.

U moet enkel relevante wetsbepalingen – of artikelen vermelden als er expliciet naar gevraagd wordt.

II-1. Is een aanwasbeding van alle roerende goederen die men thans bezit en in de toekomst zal verkrijgen, opgenomen in een samenlevingsovereenkomst, geldig? Motiveer uw antwoord en verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-1

ja	.... Wetgeving: .....
neen	.... Wetgeving: .....

II-2. Kan een schenking als voorschot op erfdeel bij eigenhandig testament worden omgezet in buiten deel? Motiveer uw antwoord en verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-2

ja	.... Wetgeving: .....
neen	.... Wetgeving: .....

II-3. Kan een lopende handelshuur voor een pand in Genk, afgesloten per notariële akte voor een duur van 36 jaar, nog hernieuwd worden? Motiveer uw antwoord en verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-3

ja	.... Wetgeving: .....
neen	.... Wetgeving: .....

II-4. Ans en Pieter willen een appartement aankopen in Antwerpen. Het is op dit ogenblik verhuurd als gezinswoning aan Betty, middels een huurcontract, afgesloten op 01 augustus 2016 en met ingang op 01 september 2016, datum waarop Betty het goed daadwerkelijk betrokken heeft. Het huurcontract is niet geregistreerd. Bij de duur is enkel de aanvang ingevuld.

Ans en Pieter kopen om het appartement zelf te bewonen, zo snel als mogelijk.

Kunnen Ans en Pieter de huur opzeggen? Zo ja, binnen welke voorwaarden en welke termijnen? Zo neen, waarom niet? Verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-4

ja	.... Wetgeving: .....
neen	.... Wetgeving: .....

II-5. U wordt gevraagd om een volmacht op te maken ter vertegenwoordiging bij de ondertekening van een huwelijkscontract.

Som twee niet-fiscale aandachtspunten op.

Antwoord vraag II-5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-6. Echtgenoten zijn gehuwd onder een gemeenschapsstelsel met verblijvingsbeding. De echtgenoten schenken een gemeenschappelijk goed aan één van de kinderen vooruit en buiten deel op 2 januari 2019. Moet er met deze schenking rekening worden gehouden bij het overlijden van de eerststervende?

Antwoord vraag II-6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-7. In januari 2017 schenken de ouders van Jan en Piet hen de naakte eigendom van de aandelen in de familiale vennootschap NV De Voorzorg. In de statuten is geen afwijkende regeling opgenomen. In januari 2022 keert de vennootschap een dividend uit van 5% op de winst.

Aan wie komt welk deel van het dividend toe?

Er wordt naast het gewone dividend ook een kapitaalsvermindering uitgevoerd in 2022. Wie is hiervan de genieter?

Motiveer uw antwoord en verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-7

Dividend	.... Wetgeving: .....
Kapitaalsvermindering	.... Wetgeving: .....

II-8. Kan een kmo onder de rechtsvorm van een BV gedematerialiseerde aandelen uitgeven? Motiveer uw antwoord en verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-8

ja	.... Wetgeving: .....
neen	.... Wetgeving: .....

II-9. Jacobus, Belg van geboorte, woont en werkt reeds 20 jaar in Bern, Zwitserland. Ook zijn domicilie staat in Bern wat ook zo gekend is bij de FOD Buitenlandse Zaken en Ontwikkelingssamenwerking. Na het overlijden van zijn langstlevende ouder beslissen zijn broer en hij om de ouderlijke woning gelegen te Brussel, Rue de Rien 16, te verkopen. Gezien zijn druk professioneel leven ziet hij een verplaatsing naar België absoluut niet zitten. Hij wenst dan ook een notariële volmacht te geven aan zijn broer. Hij belt jou als notaris met de vraag wat hij kan ondernemen.

Geef twee oplossingen. Je hoeft hierbij niet te verwijzen naar relevante wetsbepalingen.

Antwoord vraag II-9

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-10. Tine verneemt totaal onverwacht dat haar overbuur, wijlen de heer Pico Floppers, in zijn testament zijn caravan aan haar heeft gelegateerd. Haar geluk wordt echter getemperd door het feit dat Pico in de buurt toch ook wel gekend stond om zijn onstandvastige levensloop, waarbij ze vreest dat hij mogelijks ook wel een schuldenberg heeft nagelaten. Op het internet had Tine iets gelezen over de mogelijkheid om te “aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving”.

Ze contacteert jouw notariskantoor met de vraag of dat verstandig zou zijn om te aanvaarden onder boedelbeschrijving.

Duid het juiste antwoord aan.

Antwoord vraag II-10

	A. het is verstandig om het legaat te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving; zo voorkom je bij te moeten dragen aan het passief.
	B. je moet je geen zorgen maken, want je moet nooit opdraaien voor het passief.
	C. het is verstandig om het legaat te verwerpen anders moet je opdraaien voor het passief.

II-11. Op 6 juli 2021 werd een akte inhoudende statuten van een gebouw opgemaakt. In deze akte wordt melding gemaakt van een "blanco"-bodemattest van 9 maart 2021 op basis van de kadastrale gegevens opgenomen in een kadastrale legger van 2 maart 2021 (toestand 01.01.2021) en de prekadastrale gegevens de dato 17 mei 2021. Op 5 januari 2022 wenst de notaris over te gaan tot de eerste verkoop van meerdere privatieven die werden opgenomen in deze akte houdende de statuten van het gebouw. De kadastrale gegevens werden nog niet aangepast aan de uitgevoerde prekadastratie en stemmen dus nog volledig overeen met diegene opgenomen in de kadastrale legger de dato 2 maart 2021.

Welke van de onderstaande hypothese(s) is/zijn correct?

Antwoord vraag II-11

	A. De notariële verkoopakte kan verleden worden op basis van hetzelfde bodemattest, gezien de kadastrale gegevens niet werden gewijzigd.
	B. Een nieuw bodemattest dient bekomen te worden omdat de oude kadastrale legger van meer dan zes maanden oud vervangen werd door een nieuwe kadastrale legger, weliswaar met vermelding van dezelfde kadastrale gegevens.
	C. Eén nieuw bodemattest dient bekomen te worden voor de eerste overdracht van alle privatieven die werden opgenomen in de akte inhoudende de statuten van het gebouw.
	D. Voor elke eerste overdracht van een privatief dat werd opgenomen in de akte houdende de statuten van het gebouw dient een nieuw bodemattest bekomen te worden.

II-12. De echtscheiding werd uitgesproken op grond van onherstelbare ontwrichting van het huwelijk tussen Tom en Els. Notaris Porteplum wordt belast met de werkzaamheden van vereffening/verdeling. Tom vraagt in 2022 in eerste instantie de preferentiële toewijzing van de woning op basis van een schatting van 2020. Els vordert dat er een aanpassing van de geschatte waarde dient te gebeuren, gezien het tijdsverloop. Tom blijft de oorspronkelijke geschatte waarde (2020) als basis inroepen voor de overname. Er volgt een tussengeschil voor de rechtbank, waarbij deze oordeelt dat de preferentiële toewijzing dient te gebeuren waarbij de waarde van het over te nemen goed zo dicht mogelijk bij deze van het ogenblik van de werkelijke verdeling moet bepaald worden.

Notaris Porteplum vraagt een actualisatie van de geschatte waarde aan de schatter. De waarde is inmiddels inderdaad gestegen. De notaris maakt het PV op waarin de woning aan Tom wordt toegewezen. De nieuw berekende opleg is echter te hoog en Tom ziet af van de preferentiële overname.

Duid aan welk(e) antwoord(en) er correct is (zijn).

Antwoord vraag II-12

	A. Tom is door zijn keuze de woning preferentieel over te nemen, verplicht om dat ook te doen gezien zijn overname aanzien wordt als een deelakkoord over het goed. Hij neemt over op basis van de laatst bepaalde prijs. De notaris kan een dwangsom opleggen in zijn slotakte voor het geval Tom niet binnen een vooropgesteld tijdstip zou betalen.
	B. Tom is door zijn keuze de woning preferentieel over te nemen, verplicht om dat ook te doen gezien zijn overname aanzien wordt als een deelakkoord over het goed. Hij neemt over op basis van de laatst bepaalde prijs. Els zal de uitvoering van de staat van vereffening moeten vragen aan de Rechtbank als Tom niet vrijwillig meewerkt.

	C. Tom heeft het recht verkregen om de woning preferentieel over te nemen, niet de plicht. Hij is vrij om, gezien de gewijzigde omstandigheden, al dan niet van dit recht gebruik te maken. Wel dient notaris Porteplum zich in de afsluitende staat uit te spreken over de schadevergoeding, toekomende aan de post communautaire onverdeeldheid, die door oorspronkelijke keuze en de niet uitoefening ervan zou zijn ontstaan: de uiteindelijke verkoop heeft namelijk netto minder opgebracht dan de laatste geschatte waarde.
	D. Tom heeft het recht verkregen om de woning preferentieel over te nemen, niet de plicht. Hij is vrij om, gezien de gewijzigde omstandigheden, al dan niet van dit recht gebruik te maken. Wel dient notaris Porteplum zich in de afsluitende staat uit te spreken over de schadevergoeding, toekomende aan Els, daar zij persoonlijk door oorspronkelijke keuze en de niet uitoefening ervan minder ontvangen zal uit de boedelscheiding: de uiteindelijke verkoop heeft namelijk netto minder opgebracht dan de laatste geschatte waarde. De schade zal door notaris Porteplum begroot worden op het verschil tussen beide waarden (geactualiseerde schatting – de bekomen prijs) gedeeld door 2.
	E. Tom heeft het recht verkregen om de woning preferentieel over te nemen, niet de plicht. Hij is vrij om, gezien de gewijzigde omstandigheden, al dan niet van dit recht gebruik te maken. Notaris Porteplum kan zich in de afsluitende staat niet uitspreken over een eventuele schadevergoeding. Indien Els van oordeel is dat zij daarop aanspraak zou kunnen maken moet zij een afzonderlijke procedure voeren in het kader van artikel 1382 BW (oud). Dit staat los van de procedure van de werkzaamheden van vereffening/verdeling.

II-13. Gert heeft een nieuwbouw woning aangekocht in Meerhout (gebouwd op een afgebroken woning om een nieuwbouwwoning te bouwen) en voldoet in de aankoop aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor het verlaagde BTW tarief van 6%. De akte werd verleden op 06 maart 2021, datum waarop ook factuur werd uitgeschreven. Gert betrekt de woning op 01 april 2021 met Mariet. De liefde is groot en Gert en Mariet trouwen op 19 februari 2022. De liefde is zelfs zo groot dat Gert besluit de woning en de erop rustende hypothecaire schuld in te brengen in de huwgemeenschap. Benevens de inbreng wordt enkel nog voorzien in een keuzebeding in aanvulling van het wettelijk stelsel.

Gelet op bovenstaande informatie, waar wijs je de aanstaande echtgenoten op als notaris belast met het opstellen van het huwelijkscontract?

Antwoord vraag II-13

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-14. Jef en Mia waren gehuwd onder het wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkscontract. Jef is overleden op 18 december 2021 en Mia blijft op 66-jarige leeftijd alleen achter met de 2 zonen Joost en Wim en 1 dochter Bieke, enige kinderen. Mia bekomt aldus (haar) helft volle eigendom en de andere helft in vruchtgebruik van de gezinswoning te Diest. Joost, Bieke en Wim werden elk voor 1/6de blote eigenaar van de woning. Wim, die bij zijn moeder inwoont, neemt de 2/6den blote eigendom over van Joost en Bieke. De waarde van het goed in volle eigendom is € 300.000. Bereken de door Wim te betalen registratiebelasting. Motiveer het antwoord.

Antwoord vraag II-14

II-15. Op bijgaand plan (zie volgende bladzijde) ziet U loten A en B die toebehoren aan de firma BV Watveelhooiopdevork. Voor lot B is een omgevingsvergunning voor groepswoningbouw voor 7 grondgebonden woningen bekomen.

BV Watveelhooiopdevork zit krap bij kas en kan de bouw niet zelf financieren. Er is een koper de BV Ikkanhetwel voor lot B, die bereid is de omgevingsvergunning en de plannen ook over te nemen en die snel wil bouwen. Er is ook een koper voor lot A, zijnde een bestaande woning, de heer Jansen.

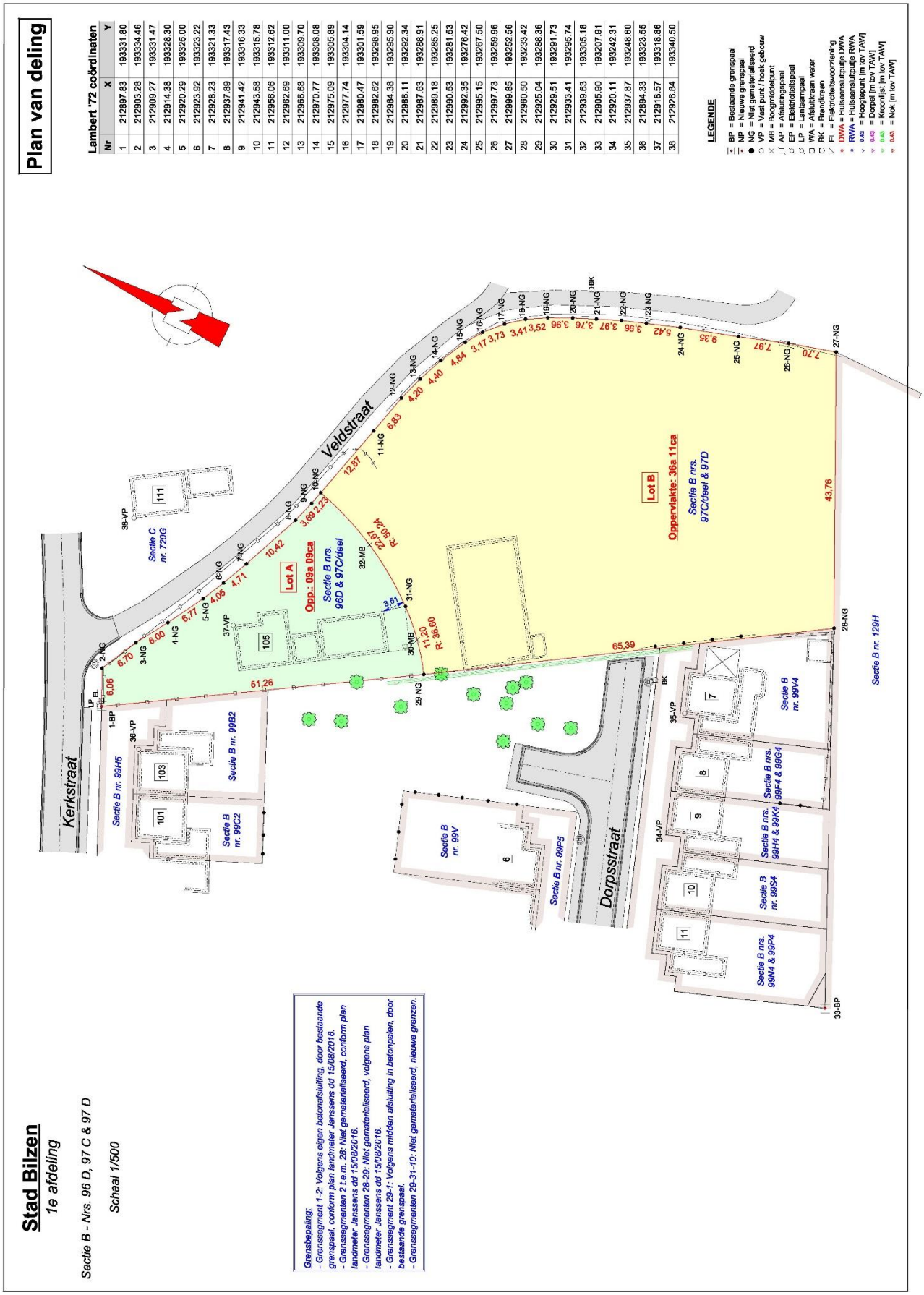
BV Watveelhooiopdevork wil de gelden snel en de BV Ikkanhetwel ziet er geen graten om mee te werken aan een oplossing.

Welke van de onderstaande hypotheses zijn correct?

Antwoord vraag II-15

	A. Er is een omgevingsvergunning voor verkavelen noodzakelijk om loten A en B te splitsen alvorens tot de respectievelijke verkopen over te kunnen gaan; de BV Watveelhooiopdevork zal dus moeten wachten op het bekomen van deze vergunning alvorens de respectievelijke verkopen te kunnen realiseren.
	B. BV Ikkanhetwel koopt het geheel van de loten A en B, bouwt de woningen in ruwbouwfase en kan vervolgens, met een eenvoudige splitsingsaanvraag lot A doorverkopen aan de heer Jansen.
	C. BV Ikkanhetwel koopt het geheel van de loten A en B, vraagt een omgevingsvergunning voor verkavelen aan en kan, na het bekomen ervan, lot A doorverkopen aan de heer Jansen. Hij verkoopt de woningen te bouwen op lot B per stuk met toepassing van de Wet Breyne.
	D. BV Ikkanhetwel koopt het geheel van de loten A en B, vraagt een omgevingsvergunning voor verkavelen aan en kan, na het bekomen ervan, lot A doorverkopen aan de heer Jansen.
	E. De eenvoudige betekening van een splitsingsvoorstel zal volstaan voor de respectievelijke verkoop van lot A aan de heer Jansen en lot B aan BV Ikkanhetwel, die slechts de afgewerkte woningen kan verkopen.
	F. De eenvoudige betekening van een splitsingsvoorstel zal volstaan voor de respectievelijke verkoop van lot A aan de heer Jansen en lot B aan BV Ikkanhetwel, die slechts kan verkopen na het bekomen van een omgevingsvergunning voor verkavelen en mits toepassing van de Wet Breyne (Woningbouwwet).

Plan bij vraag II-15



II-16. Jasper wil als, beginnend ondernemer, investeren in de bouw van industriële units. Voor de aankoop van industrieterrein en de bouw van de verschillende units zal hij een financiering aangaan bij de Bank Krediet aan de Nijverheid. Zij eisen echter wel dat de mama van Jasper, Tania, bij het krediet wordt betrokken: Tania is vermogend en Krediet aan de Nijverheid wil haar handtekening ook in de akte.

Krediet aan de Nijverheid vraagt van Tania:
- ofwel dat zij haar eigen opbrengsteigendom die zij nog bezit en die schuldenvrij is als bijkomende waarborg in hypotheek zou geven;
- ofwel dat zij met haar zoon het terrein mee zou aankopen voor 25 % en vervolgens als mede-kredietnemer optreden; haar eigen opbrengsteigendom moet zij dan niet in hypotheek geven.

Welke uitleg kan je, als notaris, aan Tania geven over de vraag van de Bank?

Antwoord vraag II-16

II-17. Jan heeft jarenlang in de Ford fabrieken gewerkt in Genk. Bij het sluiten van de fabriek op 18 december 2013 staat Jan op straat. Hij huwt op 14 juni 2014 met Mia zonder het huwelijk te laten voorafgaan door een huwelijkscontract. De onderhandelingen over de ontslagvergoeding lopen tot 20 februari 2015, datum waarop de vergoeding wordt uitgekeerd. Jan heeft inmiddels een nieuwe job en de vergoeding blijft geparkeerd op een goede beleggingsrekening 775-25436541-32 op naam van Jan. Deze rekening groeit aan met de intresten. Mia overlijdt in 2021 en de aangifte wordt ingediend. Vlabel wijst op het verzuim om de rekening 775-25436541-32 aan te geven.

Heeft Vlabel gelijk? Motiveer uw antwoord.

Antwoord vraag II-17

ja	Motivering:.....
neen	Motivering:.....

II-18. Bart en Carine besluiten in 2019 een einde aan hun huwelijk te maken middels een echtscheiding door onderlinge toestemming. Zij hebben 1 zoon en Bart neemt de (zeer ruime) gezinswoning in Mechelen over. Bart woont met zijn nieuwe partner Koen in de woning. Carine, die aanvankelijk even terug bij haar ouders is gaan wonen, verhuist na een jaar terug naar de woning, alwaar zij, het nieuwe koppel en de zoon een harmonieuze gemeenschappelijke huishouding voeren.

Om een en ander te bestendigen, legateert Bart, bij aanvang van het hernieuwde feitelijk samenwonen, het vruchtgebruik van het deel van de woning door Carine en de zoon gebruikt, aan haar, op last er de erfbelasting over te dragen.

Hoe zal het vruchtgebruik belast worden? Geef uw redenering kort weer.

Antwoord vraag II-18

Als Bart overlijdt na een half jaar terug samen te wonen?	.....
Als Bart overlijdt na 4 jaar terug samen te wonen?	.....

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 (voormiddag)

VRAGENLIJST II
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 II
Genk, Thor Park, 19 februari 2022.
(ontvangstmelding).