

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2021

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (voormiddag)

VRAGENLIJST II TWINTIG KORTE VRAGEN

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 !

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

VERGELIJKEND EXAMEN 2021

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (voormiddag)

VRAGENLIJST II

TWINTIG KORTE VRAGEN

Deze tweede vragenlijst bevat twintig 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. Op 3 januari 2021 werd de villa van dhr. Pech gedeeltelijk verwoest door een uitslaande brand. Als geluk bij dit ongeluk diende zich al snel een koper aan. U dient de akte te verlijden waarbij deze na de brand onbewoonbaar verklaarde villa wordt verkocht. Welke bijzondere meldings- en informatieplichten dient u in acht te nemen? Verwijs naar de relevante wetgeving

Antwoord vraag II-1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wetgeving:

II-2. Notaris X is tevens erkend bemiddelaar. Hij trad succesvol op als bemiddelaar bij een geschil tussen twee hoofdaandeelhouders. Omdat hij niet alle wantrouwen heeft kunnen wegnemen, vragen de aandeelhouders hem of en hoe het bemiddelingsakkoord kan worden vastgelegd in een uitvoerbare titel. Wat zou u hen antwoorden?

Antwoord vraag II-2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-3. Nadat de kandidaat-kopers een aankoopoptie ondertekenden voor de aankoop van een appartement met garage aan de prijs van 325.000€, deelt de verkoper hen mee dat hij ondertussen een hoger bod heeft gekregen op het appartement. Na enkele telefoongesprekken brengen de kandidaat-kopers een nieuw bod uit per sms: “Hierbij ons finale bod aankoop appartement met garage: 410.000€. Mvg Dirk”. Volstaat dit sms bericht als bewijs van het gewijzigde aanbod van Dirk? Verwijs naar de wet

Antwoord vraag II-3

ja	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Wetgeving</p>
neen	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Wetgeving</p>

II-4. Een goede cliënt belt u op vrijdagavond 23u00 op om te melden dat hij 's anderendaags om 07u00 in de ochtend vertrekt op wereldreis voor 2 jaar en nog voordien een volmacht tot verkoop wil ondertekenen. De kosten van de volmacht, die u al voorbereid heeft aangezien u uw cliënt wil helpen, mogen worden afgehouden van de verkoopprijs, zegt de cliënt. Hij voegt daaraan toe dat zijn PC juist kapot is en hij geen mogelijkheid heeft om digitaal iets te ondernemen. Hoe gaat u hiermee om?

Antwoord vraag II-4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-5. VZW de Kampioenen baat de kantine van de plaatselijke voetbalclub uit. De zaken draaien goed. Erelid Xavier stelt op de jaarvergadering voor om de winst uit te keren en onder de leden te verdelen. Deze vraag bevat twee onderdelen.

a) mag deze VZW een commerciële activiteit uitoefenen en motiveer?

Antwoord vraag II-5 onderdeel a)

Ja
Neen

b) mag de winst onder de leden verdeeld worden? Verwijs naar de relevante wetgeving

Antwoord vraag II-5 onderdeel b)

Ja Wetgeving
Neen Wetgeving

II-6. Na dit examen is het uw droom om een notariskantoor over te nemen. U hoopt dit te kunnen doen begin 2022, maar u bent wel zenuwachtig voor de boekhoudcontrole. U heeft namelijk altijd gehoord dat uw beschikbaar saldo voldoende moet zijn.

Wat is het beschikbaar saldo en hoe hoog moet dit zijn om voldoende te zijn?

Antwoord vraag II-6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-7. a) Moet er een UBO-register zijn voor stichtingen? Omcirkel het juiste antwoord en verwijst naar het relevante wetsartikel.

Antwoord vraag II-7 onderdeel a)	Wetsartikel
Ja	
Neen	

b) Wie zijn de uiteindelijk begunstigden in een stichting?

Antwoord vraag II-7, onderdeel b)

.....

.....

.....

II-8. Erika en Johan hebben alles geprobeerd, maar spijtig genoeg lukt het niet voor Erika om zwanger te geraken. Via het internet zijn ze in contact gekomen met Elisa, die bereid is draagmoeder te zijn. Erika en Johan zouden met Elisa een overeenkomst willen afsluiten omtrent dit draagmoederschap en vragen u dit authentiek te willen vaststellen.

De wereld van het draagmoederschap is u echter totaal vreemd zodat u deze kelk liever aan u laat voorbijgaan.

Mag u uw ambt weigeren? Motiveer uw antwoord, met verwijzing naar het relevante wetsartikel

Antwoord vraag II-8

Ja Wetgeving
Neen Wetgeving

II-9. U werd gelast met de gerechtelijke vereffening-verdeling na de echtscheiding van Valerie en Koen. Valerie moet in het kader van uw staat van vereffening-verdeling een grote som betalen aan Koen. Zij haalt echter alle middelen uit de kast om de betaling uit te stellen. Koen is het beu en vraagt niet enkel de wettelijke interest op het verschuldigde kapitaal, maar ook interest op deze interest.

Kan Koen dit zomaar vragen?

Motiveer uw antwoord en verwijs naar het relevante wetsartikel.

Antwoord vraag II-9

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wetgeving

II-10. De familie Ruziemaker maakt haar naam waar na het overlijden van hun ouders. Er is een arrest uitgesproken in beroep nodig om een notaris aan te duiden die gelast wordt met de gerechtelijke vereffening-verdeling van deze nalatenschappen.

Op welk niveau van rechtbank zal de staat van vereffening-verdeling moeten neergelegd worden? Omcirkel het juiste antwoord én verwijst naar het relevante wetsartikel.

Antwoord vraag II-10	wetsartikel
Vredegerecht	
Rechtbank van eerste aanleg	
Hof van Beroep	

II-11 Vanaf welke inhoud van stookolietanks, gelegen op hetzelfde perceel, is een bodemonderzoek nodig?

Antwoord vraag II-11	
Vlaanderen	
Brussel	
Wallonië	

II-12 Uw cliënt, Boudewijn Spillemans, die een half jaar geleden een aankoop deed als koper, laat u per mail weten fier te zijn dat zij vanaf nu door het leven gaat als Bo Spillemans, nog steeds gelukkig gehuwd met Mia Opdebeek.

Hoe moet u hierop reageren?

Antwoord vraag II-12

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-13 Jan en Marie hebben twee kinderen Kevin en Klaartje.

Jan heeft een eigen woning waarin Klaartje woont, waarde € 200.000,00.

Jan en Marie hebben een appartement voor rekening van de huwgemeenschap, waarde € 200.000,00.

Jan en Marie willen beide goederen aan hun 2 kinderen schenken, de woning aan Klaartje, het appartement aan Kevin. Voor beide willen zij het vruchtgebruik voorbehouden. Jan zijn gezondheid laat te wensen over en hij wil alles op korte termijn (2 maanden) realiseren

Wat is fiscaal de meest voordelige optie en motiveer?

Antwoord vraag II-13

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II- 14. De eigendomstitel van Herman, daterend van 30 november 1955, vermeldt letterlijk volgende clausule: *“De koper is er toe gebonden om op het verkochte perceel binnen de 5 jaren één enkel woonhuis te bouwen waarvan de plannen dienen goedgekeurd te worden door verkopende vennootschap, die alle wijzigingen zal kunnen aanbrengen die zij nuttig acht voor het algemeen aspect van de te verkavelen eigendom. Benevens één woonhuis is enkel de bouw van een losstaande garage toegelaten op het verkochte perceel”*

Herman heeft echter in 1958 3 geschakelde woningen opgericht op het perceel.

Herman wil nu 1 woning verkopen en vraagt u om de verkoopovereenkomst op te stellen.

U kent de koper en weet dat de burens ermee in onmin leven. Zouden de burens, die dezelfde clausule in hun aankoop van 1955 hebben staan, zich op deze clausule kunnen beroepen zodat de koper niet het ongestoorde genot van het goed zal hebben? (U moet de vraag niet stedenbouwkundig benaderen).

Antwoord vraag II-14

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-15. Greta is overleden op 20/11/2020. Zij was niet gehuwd en had geen kinderen. Zij was zelf enig kind van Petrus en Marcella. Haar vader Petrus is op 95-jarige leeftijd overleden in 2005. Zij laat enkel haar moeder Marcella na.

Haar vader had 2 broers, Maurice en Kamiel. Beiden zijn overleden, Maurice in 1999, Kamiel in 2000. Maurice had geen kinderen, Kamiel had 2 kinderen, René en Jan-Paul. René is overleden in 2019, nalatende als enige erfgenamen in rechte neerdalende lijn, zijn dochter Mireille en zijn geadopteerde zoon Kevin (gewone adoptie).

Hoe verloopt de devolutie?

Antwoord vraag II-15

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-16. Uw cliënten worden geconfronteerd met een (nieuw) standpunt van Vlabel dat hen treft en dat lijkt ingenomen te zijn naar aanleiding van dit specifieke geval. U, als notaris, vindt dat dit standpunt de rechtsstaat onwaardig is en u heeft daar voldoende juridische argumenten voor. U licht uw cliënten onpartijdig en correct in. Uw cliënten stappen echter naar de pers en een journalist neemt contact op met u om u wat vragen te stellen over deze zaak en hij vraagt naar uw visie .

Staat u de journalist te woord? Verwijs naar de relevante regelgeving.

Antwoord vraag II-16	Wetsartikel
Ja	
Neen	

II-17 Jean-Jacques Gelatine gelast u met de verkoop van zijn penthouse op de Zeedijk in Knokke. Uit alle opzoekingen blijkt dat er geen schulden zijn. De akte is gepland op 5 januari, maar op 4 januari laat de syndicus u tijdig weten dat Jean-Jacques nog achterstallen verschuldigd is op de gewone lasten. Jean-Jacques is hier echter niet mee akkoord en betwist deze achterstallen.
Hoe gaat u hier mee om?

Antwoord vraag II-17

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II-18. Renée is voorged benoemd over Elsje, de driejarige dochter van haar overleden zus Bieke. Renée heeft de voogdij aanvaard. Bieke liet Elsje een woning na.
Het is de bedoeling dat Renée in dat huis gaat wonen en er Elsje zal opvoeden. Maandelijks zal zij het bedrag van € 600,00 overmaken op de rekening van Elsje als vergoeding voor het gebruik. Daarvoor wenst Renée een huurcontract op te stellen.
Kan dit? Zo ja, welke stappen moeten worden ondernomen en door wie? Zo neen, waarom niet? Verwijs naar de relevante wetsartikelen.

Antwoord vraag II-18	Uw uitleg	Wetgeving
Ja	
Neen	

II-19. Joris en Sabine wonen ongehuwd samen. Zij hebben enkele dagen geleden een wederzijdse aankoop-verkoopbelofte getekend voor de aankoop van een woning op beider naam. Voor deze aankoop hebben ze voldoende financiële middelen en gaan ze geen krediet aan.

Joris en Sabine hebben 1 dochter samen: Janne. Er zijn geen andere kinderen ten opzichte van wie het vader- of moederschap van een van hen vaststaat.

Zij komen bij u op consult. Zij willen absoluut dat de langstlevende de aan te kopen woning volledig zal kunnen bekomen. Dat moet bovendien met alle zeggenschap zijn en zonder financiële gevolgen voor de langstlevende. Zij zijn zinnens om ook kortelings te huwen. Het wettelijk stelsel lijkt hen aangewezen.

Wat raadt u hen aan in het kader van een huwelijk en verwijs naar het wetsartikel?

Antwoord vraag II-19

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wetgeving:

II-20. U bent als notaris aangesteld in het raam van de gerechtelijke vereffening verdeling van de nalatenschap van dhr. Riche. Naast een heel aantal onroerende en roerende goederen in België, omvat de nalatenschap ook nog een ranch in Texas en een villa in Florida. Nadat de gerechtelijke vereffening verdeling een aanvang heeft genomen, blijkt uit overleg met de erfgenamen en hun advocaten dat een verdeling in natura geen optie is, zodat allicht een verkoop van de twee Amerikaanse eigendommen zich opdringt. Hoe pakt u dit aan? Vermeld de wettelijke bepaling waarop uw antwoord is gesteund.

Antwoord vraag II-20

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wetgeving:

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2021

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Gent, Flanders Expo, zaterdag 27 februari 2021 (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
Gent, Flanders Expo , 27 februari 2021.
(ontvangstmelding).