

Niets in dit vak schrijven !

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 08 maart 2025 (namiddag)

VRAGENLIJST IV SPECIALISTISCH DEEL VASTGOEDRECHT

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

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 08 maart 2025 (namiddag)

VRAGENLIJST IV SPECIALISTISCH DEEL VASTGOEDRECHT

Deze tweede vragenlijst bevat zeven 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.

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

IV-1.

Jean wonende te Celles, wil een perceel landbouwgrond - gelegen in het Waals Gewest, groot 9.876 m² met een KI van 48 EUR en een waarde van 74.000 EUR - ruilen met zijn neef Jan, wonende te Oudenaarde, die een magazijn heeft op en met grond te Oudenaarde, groot 255 m² met een KI van 688 EUR en een waarde van 115.000 EUR. Hoeveel bedraagt de verschuldigde registratiebelasting en vermeldt de berekening.

Motiveer kort aan de hand van de toepasselijke wetsbepaling(en). (2 punten)

Antwoord op vraag IV-1

IV-2.

Een onderhandse verkoopovereenkomst wordt getekend tussen de verkoper en de koper, waarbij werd bepaald dat de authentieke akte diende verleden te worden binnen de termijn van 4 maanden vanaf de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. Bovendien wordt er een uitdrukkelijk ontbindend beding opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst, evenals een schadebeding. De ondertekening van de authentieke akte wordt tot driemaal uitgesteld, bij gebrek aan reactie van de koper.

De verkoper stuurde na het verstrijken van de vier maanden een ingebrekestelling, zoals in het ontbindend beding beschreven. Hierop kwam ook geen reactie vanwege de koper. De verkoper wenst het voorschot aan te wenden ter voldoening van de schadevergoeding, zoals voorzien door het schadebeding. Wat zijn de voorwaarden voor de verkoper om zich te beroepen op dit uitdrukkelijk ontbindend beding en hoe moet de verkoper tewerk gaan om de overeenkomst te ontbinden? Wat moet de notaris in dergelijk geval doen? (3 punten)

IV-3.

Jasper koopt twee aangrenzende percelen in Brugge.

Perceel A, waarop zich vroeger een stookolietank van 10.000 liter bevond, die ondertussen werd verwijderd door een erkend bedrijf en perceel B, waarop zich eveneens vroeger een stookolietank van 15.000 liter bevond, die eveneens werd verwijderd door een erkend bedrijf. Noch perceel A, noch perceel B waren op zichzelf een risicoground. Door de samenvoeging ontstaat evenwel een nieuw perceel C.

Moet Jasper bij de latere overdracht van perceel C een bodemonderzoek laten uitvoeren? Verwijs in uw antwoord naar de toepasselijke bepalingen van het Bodemdecreet. (3 punten)

Antwoord op vraag IV-3

IV-4. - LET OP: deze vraag omvat twee onderdelen van een en dezelfde vraag

A. Welke decretale vermoedens worden verbonden aan het begrip ‘vergund geacht’? (2 punten)

Antwoord op vraag IV-4

Onderdeel A

[illegible]

B. Welke praetoriaanse vermoedens worden hieraan ook verbonden? Wie moet wat bewijzen?

Geef telkens de spildata weer. (2 punten)

Antwoord op vraag IV-4

Onderdeel B

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

IV-5.

Anne-Sophie heeft een perceel landbouwgrond met opstaande stallen in Westvleteren gekocht voor de prijs van 200.000 euro. Voor de aankoop van dit eigendom gaat zij een krediet aan voor een kredietbedrag van 200.000 euro, waarvoor ten voordele van de bank enkel een hypotheek dient te worden gevestigd voor een bedrag van 100.000 euro in hoofdsom en 10% voor bijhorigheden. U bent aangesteld als notaris om de akten hiervoor te verlijden. Bereken de kosten die Anne-Sophie dient te betalen naar aanleiding van het verlijden van de akten en vermeld alle kosten in detail, opdat Anne-Sophie begrijpt waarvoor zij dient te betalen. (4 punten)

[illegible]

IV-6. - LET OP: deze vraag omvat drie onderdelen van een en dezelfde vraag

Vader en moeder overwegen om samen met hun meerderjarige kinderen een beleggingsvastgoed aan te kopen. Zij overwegen hierbij over te gaan tot een “gesplitste aankoop”, waarbij de ouders het vruchtgebruik aankopen en de kinderen de blote eigendom in onverdeeldheid aankopen.

A. Schets kort acht verschillende juridische, administratieve en/of fiscale aspecten die in deze context (gesplitste aankoop) best in de aankoopakte worden opgenomen. (4 punten)

Antwoord op vraag IV-6

Onderdeel A

1	
2	
3	
4	
5	

6	
7	
8	

B. Stel dat de kopers in Vlaanderen wonen, maar zij overwegen om te verhuizen naar een rusthuis te Brussel. Heeft dit een invloed op de manier waarop u het dossier zou behandelen? Welke verschillen van aanpak geven deze vooruitzichten voor de kopers? (1 punt)

Antwoord op vraag IV-6

Onderdeel B

C. Stel dat het aangekochte goed een tien jaar oude woning, gelegen in Brugge, is en zal dienen tot enige eigen woning van de ouders. Wat zou uw advies zijn in deze situatie? (1 punt)

Antwoord op vraag IV-6

Onderdeel C

.....

.....

.....

.....

IV-7.

U bent als notaris aangesteld met de verkoop van een perceel landbouwgrond in Hoogstraten, waarbij slechts een gedeelte van een kadastraal nummer wordt verkocht. De landmeter heeft hiervoor een plan opgemaakt van het verkochte gedeelte. U zal dit plan door partijen laten tekenen en aanhechten aan de notariële verkoopakte. Schrijf de twee extra clausules die in deze specifieke situatie in de notariële akte moeten worden opgenomen in vergelijking met een verkoopakte voor het geheel. (3 punten)

Antwoord op vraag IV-7	
Clausule 1	

Niets op deze bladzijde schrijven

VERGEET DE ACHTERZIJDE VAN DEZE PAGINA NIET IN TE VULLEN !

VERGELIJKEND EXAMEN 2025

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Leuven, Brabant, zaterdag 08 maart 2025 (namiddag)

VRAGENLIJST IV SPECIALISTISCH DEEL VASTGOEDRECHT

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 IV
Leuven, Brabant, 08 maart 2025.
(ontvangstmelding).