

Vergelijkend examen voor de rangschikking van de kandidaat-notarissen – 2026 (m/v/x)

Nederlandstalige Benoemingscommissie voor het Notariaat

Vragenlijst 4c: Specialistisch deel (Vastgoedrecht)

Instructies

Beste kandidaat,

Dit eerste gedeelte van het examen bestaat uit twee onderdelen:

- **Vragenlijst 3: Kort en bondig**
- **Vragenlijst 4: specialistisch deel**

U beschikt over een totale tijd van 180 minuten om beide onderdelen te voltooien.

U kunt vrij navigeren tussen de twee onderdelen. Het beheer van uw tijd valt onder uw eigen verantwoordelijkheid.

De specifieke instructies voor elk onderdeel worden meegedeeld vóór de aanvang ervan. Het aantal punten per vraag, evenals het maximaal toegelaten aantal karakters (inclusief spaties) per antwoord, zal eveneens worden vermeld.

Gelieve er rekening mee te houden dat het TAO-platform niet beschikt over een spellingscontrole.

Opmerkingen:

- Gebruik de schuifbalk rechts om alle instructies en vragen volledig te kunnen bekijken.
- Door op 'Volgende' of 'Vorige' te klikken, ga je naar de volgende of vorige pagina.
- Neem alle instructies grondig door. Van zodra de test start, kan je er niet meer naar terugkeren.

Klik op 'Volgende' om naar het vervolg van de instructies te gaan.

VRAGENLIJST 3 – Kort en bondig

Deze vragenlijst bevat achttien vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 25 punten gequoteerd.

Vraag 1:

Jan verkoopt zijn huis aan Piet. Notarissen X en Y worden belast met het verlijden van de verkoopakte, waarbij X optreedt als instrumenterende notaris en notaris Y als tussenkomende notaris voor de koper Piet.

Kortelings voor het verlijden van de authentieke verkoopakte deelt de koper Piet aan de tussenkomende notaris Y mee dat hij reeds rechtstreeks aan de verkoper Jan een bedrag van 60.000 euro heeft betaald. Desgevraagd bevestigt de verkoper Jan aan beide notarissen dat de "oorspronkelijke prijs" 360.000 euro bedroeg, dat de koper Piet hem effectief 60.000 euro heeft betaald en hem "officieel" nog 300.000 euro verschuldigd is het bedrag dat is voorzien in de te verlijden authentieke verkoopakte.

Met kennis van de informatie over deze "betaling onder de tafel" onthoudt de tussenkomende notaris Y zich van het dossier en brengt hij de instrumenterende notaris X van zijn onthouding op de hoogte. Notaris X is desondanks toch van plan de akte voor het bedrag van 300.000 euro te verlijden. (3 punten)

- A. Wat zijn de deontologische verplichtingen van beide notarissen? Moet de confrater X daarbij worden vermeld? Geef telkens het relevant artikel weer. (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1500)
- B. Is een aangifte bij de CFI door notaris Y verplicht? Moet de confrater X daarbij worden vermeld? Geef telkens het relevant artikel weer. (Aantal karakters spaties inbegrepen = 2000)

Vraag 2:

In het kader van een nalatenschap, factureert de notaris zijn prestaties voor de aangifte van een nalatenschap aan 5.500 euro inclusief BTW. Hij mag de betaling ontvangen als volgt:

- 1) via een opgesplitste betaling waarbij de cliënt 2.500 euro contant betaalt en 3.000 euro per bankoverschrijving;
- 2) volledig in contanten voor zover de betaling gebeurt door een consument;

- 3) via een opgesplitste betaling waarbij de cliënt 3.500 euro contant betaalt en 2.500 euro per bankoverschrijving;
- 4) volledig in contanten ongeacht of de client een consument is of niet;

Welke optie is juist? (1 punt) ((Aantal karakters spaties inbegrepen : 150)

Vraag 3:

Tijdens een gerechtelijke vereffening-verdeling blijkt dat de partijen A en B, op vraag van de notaris-vereffenaar of zij tijdens het leven van de erflater schenkingen hebben ontvangen, elk hebben geantwoord dat zij 100.000 euro hebben ontvangen in 2007. De partijen C en D maken aanspraak op de inbreng van deze schenkingen en stellen dat, bij gebrek aan onder meer (1) stukken omtrent de datum van de schenkingen, (2) de oorsprong van de geschonken gelden en (3) de bestemming van het saldo van de rekening waarvan zij afkomstig zijn, de partijen A en B de bewijzen van deze geldelijke schenkingen moeten voorleggen.

Daarop blijkt dat A en B met betrekking tot deze aanspraak enkel opmerkten dat het bewijs van het bestaan van de schenkingen voldoende is geleverd door hun verklaringen hierover ten overstaan van de notaris-vereffenaar, zoals schriftelijk bevestigd in de processen-verbaal van boedelbeschrijving.

In de staat van vereffening-verdeling voorziet de notaris-vereffenaar in de inbreng van de schenkingen, aangezien niet was bewezen dat de schenkingen buiten erfdeel waren gedaan. Bij wijze van bezwaar voeren de partijen A en B aan dat de schenkingen wel buiten erfdeel waren gedaan. In het antwoord op de bezwaren neemt de notaris-vereffenaar aan dat de schenkingen buiten erfdeel waren gedaan waarna hij de staat van vereffening-verdeling aanpast in die zin dat de schenkingen worden aangerekend op het beschikbare deel.

Is de notaris-vereffenaar hierbij op een correcte wijze te werk gegaan? Verklaar uw antwoord. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen =1500)

Vraag 4:

Is de aansprakelijkheidsbeperking van artikel 50, § 4, Ventôsewet van toepassing op alle notarissen? Motiveer uw antwoord. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 750)

Vraag 5:

Kan de familierechtbank een associatie van notarissen aanwijzen als notaris-vereffenaar? Motiveer en geef het relevant artikel weer. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 3000)

Vraag 6:

A. Zodra er is gedagvaard in gerechtelijke vereffening en verdeling kunnen betwistingen die verband houden met de vereffening en verdeling uitsluitend op initiatief van de notaris-vereffenaar bij de rechtbank aanhangig worden gemaakt door neerlegging van een tussentijds proces-verbaal. Welke uitzonderingen bestaan er op dit principe? Geef ze weer en leg ze uit. (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1400)

B. Kan in die gevallen/uitzonderingen de notaris-vereffenaar toch nog een rol spelen? Zo neen, waarom niet? Zo ja, waarom en welke rol? In voorkomend geval verwijs naar de relevante bepaling. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 400)

Vraag 7:

U bent door de rechtbank aangewezen als notaris-vereffenaar belast met de vereffening-verdeling van de nalatenschap van een man waarin zijn twee kinderen gerechtigd zijn. Het ene kind heeft dringend geld nodig en vraagt u met aandrang om hem een voorschot van 50.000 euro uit de beschikbare gelden (ten belope van in totaal 150.000 euro) uit te betalen. Daar waar de andere broer daarmee niet akkoord gaat, weigert u tot uitbetaling van het voorschot uit te gaan. Hierop dringt de eerste broer bij u aan om zijn verzoek tot uitbetaling van een voorschot voor te leggen aan de rechtbank middels een tussentijds proces-verbaal. Hoe staat u hier tegenover? Motiveer. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 600)

Vraag 8:

Voor de overgang van een stelsel van scheiding van goederen met TIGV naar een wettelijk stelsel is een inventaris vereist. Juist of niet juist? Motiveer uw antwoord. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 400)

Vraag 9:

Mag de notaris buiten zijn ambtsgebied optreden voor het verlijden van een akte huwelijkscontract, waarbij een partij fysiek niet in staat is zich te verplaatsen? Motiveer uw antwoord. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 10:

U hebt een aankoopakte verleden waarin in een nog op te richten appartementsgebouw berging 3 werd verkocht, terwijl de koper berging 4 wilde aankopen. De koper stelt de vergissing enkele dagen na de akte vast en meldt u dit. Uit het eerdere mailverkeer blijkt ondubbelzinnig dat de koper steeds de bedoeling had berging 4 aan te kopen. De vergissing is echter ontstaan door een verschil in

nummering tussen het plan dat bij de basisakte hoort en het verkoopplan van de promotor. Welke stappen kan u ondernemen om deze vergissing recht te zetten? Maak het nodige onderscheid. (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 2000)

Vraag 11:

In het kader van een openbare verkoop op beslag via Biddit, werden de schuldeisers opgeroepen om de verkoopverrichtingen te volgen acht dagen voor de dag van de aanvang van de biedingsperiode. Na deze oproeping neemt een nieuwe schuldeiser een hypothecaire inschrijving. Zal de openbare verkoop tegenover deze schuldeiser zuiverend zijn? Motiveer met verwijzing naar de (het) relevant(e) artikel(en). (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 12:

U bent aangesteld om een onroerend goed te verkopen op beslag. De biedingen waren succesvol, waardoor er zal toegewezen worden aan de hoogste bieder op de dag, zoals bepaald in de verkoopsvoorwaarden. De beslagene weigert al van in het begin van het dossier elke medewerking. De vervolgende schuldeiser zal de akte van toewijzing tekenen. De vervolgende schuldeiser laat echter een uur voor de akte van toewijzing weten dat hij verhinderd is, maar bezorgt u een onderhandse volmacht, getekend door de vervolgende schuldeiser, waardoor uw medewerker de akte van toewijzing kan tekenen. Hoe gaat u te werk? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 800)

Vraag 13:

Het bankattest is er niet bij de ondertekening van een akte van oprichting van een BV. Kan de akte verleden worden? Is uw antwoord anders wanneer het gaat om een NV? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 14:

De curator vraagt aan de notaris een financieel plan te bezorgen naar aanleiding van het faillissement van een BV die werd opgericht op 8 januari 2024. Kan dit? Motiveer. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 300)

Vraag 15:

Frank en Simonne komen bij u langs op consultatie omdat het niet langer botert tussen hen. Simonne vindt dat Frank te veel geld opmaakt en de huwelijkse trouw niet al te nauw neemt. Zij komen langs om na te gaan of er zoiets bestaat als een "proefscheiding" waarbij ze, desnoods

tijdelijk apart kunnen gaan wonen en Simonne zich geen zorgen meer moet maken over de verspilzucht van Frank en waarbij deze "proefscheiding" later nog kan worden teruggedraaid. Leg uit. (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 16:

Rosa heeft op uw kantoor een afspraak om overmorgen met haar echtgenoot Luc een BV op te richten. Luc is gisteren echter zwaar gevallen met zijn fiets. De dokters houden hem nog even in coma. De prognose is wel positief, maar Luc kan onmogelijk de akte van oprichting ondertekenen. Rosa legt u een zorgvolmacht voor. Kan u de oprichting van een BV met Rosa en haar echtgenoot als oprichters verlijden op basis van de zorgvolmacht? Waar gaat u op letten? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 400)

Vraag 17:

Een arts uit het Antwerpse koopt met zijn vennootschap twee appartementen op aanraden van de vermogensplanner OPTIMUS. De aankoop geschiedde in 2009. De appartementen zijn gelegen in Brussel en werden als nieuwbouw opgericht en verkocht door BOUWGROEP. De arts stelt op aanraden van OPTIMUS een rentmeester aan voor de verhuur van de appartementen. Het pensioen naderend, beslist de arts de appartementen (nog steeds via zijn vennootschap) te verkopen. Er wordt een koper gevonden en een verkoopovereenkomst ondertekend. De overeenkomst vermeldt het bestaan van een PID. Na ontvangst van het ontwerp van de akte stelt de arts dat hij geen PID heeft (nooit gekregen). Hij stelt dat de koper het maar te nemen of te laten heeft. Het enige dat hij kan bezorgen is een commercieel lastenboek. De notaris van de koper dringt aan op de aflevering van een PID. Wat is uw houding als notaris aangesteld door de arts? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 750)

Vraag 18:

- A. Welke regels moet een notaris respecteren wanneer hij een krediet wil aangaan voor zijn kantoor? (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 750)
- B. Hoe bereken je het beschikbaar saldo voor een nieuwbenoemde notaris titularis zonder associatie in het eerste boekjaar? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 750)

VRAGENLIJST 4c – Vastgoedrecht

Deze vragenlijst bevat negen vragen. Het geheel van uw antwoorden wordt op 23 punten gequoteerd.

Vraag 1:

Een ouder die in Halle (Vlaams-Brabant) woont, bezit een woning van 240.000 euro in Lembeek (Vlaams-Brabant). Hij wil de woning verkopen aan zijn enige zoon die er reeds woont. Zijn zoon kan maar 100.000 euro lenen, heeft geen ander vastgoed, en heeft geen eigen middelen behoudens hetgeen nodig zou zijn om de akten van aankoop en krediet te verlijden. Ook de vader heeft weinig geld. (3 punten)

- A. Hoe los je dit op als notaris? Bereken ook de verschuldigde registratierechten. (Aantal karakters spaties inbegrepen = 600)
- B. Wat is uw antwoord indien de woning zich in Tubize (Waals-Brabant) bevindt 240.000 euro waard is en de zoon maximum 200.000 euro kan lenen en de vader ook dat bedrag wil ontvangen. Hoe los je dat op als notaris? Bereken ook de verschuldigde registratierechten? (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 2:

Waarop moet je als notaris letten wanneer je een handlichting controleert voor het ondertekenen. Geef exact zes aandachtspunten eigen aan de akte van handlichting (3 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 3:

Een eigenaar wil zijn appartement en zijn garage verkopen. De totaliteit is verhuurd aan 1 persoon. Het appartement wordt verkocht aan koper A, de garage aan koper B. De kopers hebben niets met elkaar te maken. Waarop moet je letten als notaris als u de verkoopovereenkomst maakt voor beide verkopen in dit specifieke geval? Geef exact vier aandachtspunten weer (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1200)

Vraag 4:

A. NV Druk Drukker Drukst, een gerenommeerde drukkerij verkoopt aan haar concurrent, de bv WePrint een kantoorgebouw in Brugge dat opgericht werd in 1999 en sindsdien in gebruik werd genomen. De verkoop geschiedde via het principe 'acte en main' in juli 2024. Thans wenst de bv WePrint het gebouw terug te verkopen aan de NV Imprimerie. De bestuurder van bv WePrint brengt u hiervan op de hoogte en vraagt u of de bv WePrint hierbij beroep kan doen op de teruggave van registratierechten. Motiveer uw antwoord (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1600)

B. De bestuurder van de bv WePrint, de heer Kevin Leparisien consulteert u ook in het kader van de verkoop van zijn tweede verblijf te Knokke-Heist. Hij kocht dit samen met zijn toenmalige echtgenote, mevrouw Lesley-An Knoppen, elk voor de onverdeelde helft aan, op 31 december 2024 voor 535.000 euro, waarna hij het appartement in het kader van een EOT van zijn ex-vrouw overnam op 30 juni 2025. Thans wenst hij dit appartement nog voor de zomer van 2026 te verkopen voor 565.000 euro en vraagt of hij ook hierbij kan genieten van de teruggave van registratierechten? Zo ja, hoeveel registratierechten kunnen er worden teruggevorderd? (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1000)

Vraag 5:

- A. Bernard en Valerie zijn eigenaar van een woning met tuin en een aanpalend perceel grond. Zij verkregen dit uit de nalatenschap van hun ouders. Beide percelen liggen in woongebied, langs een goed uitgeruste weg en bestaan uit twee aparte kadastrale perceelnummers (apart kadastraal nummer voor de woning en apart kadastraal nummer voor de aanpalende grond). Bernard en Valerie wensen de woning te verkopen, evenwel zonder de aanpalende grond. De grond paalt immers ook aan de eigen woning van Valerie en zij gebruikt de grond op dit moment als uitbreiding van haar tuin. Welke aandachtspunten hebt u als notaris bij de opmaak van de compromis/akte? (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 3000)
- B. Wat zou uw antwoord zijn indien Bernard en Valerie niet de woning zouden verkopen, maar indien ze enkel een recht van opstal zouden toestaan op het aanpalend perceel grond dat ze samen in onverdeeldheid bezitten? (1 punt) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 375)

Vraag 6:

U bent bezig met de opmaak van een statuutakte en de bouwpromotor vraagt u volgende clausule toe te voegen:

"Na de voorlopige oplevering van de betrokken gemeenschappelijke delen zal de comparant het akkoord moeten verkrijgen van de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars, die met de vereiste meerderheid beslist.

De syndicus zal de vereniging van mede-eigenaars geldig kunnen vertegenwoordigen teneinde de beslissing van de algemene vergadering uit te voeren, zonder dat hij ten opzichte van de bevoegde ambtenaar het bewijs van zijn volmacht moet leveren.

Van zodra er overdrachten hebben plaatsgevonden van privatieve kavels aan derde partijen (=ogenblik waarop de VME-rechtspersoonlijkheid krijgt), behouden de comparanten zich het recht voor om volgende aanpassingen door te voeren aan de hierboven opgemaakte statuten, mits desgevallend het verkrijgen van een uitvoerbare wijzigende omgevingsvergunning en mits de vrijwaring van de stabiliteit van het gebouw:

1. De nog niet verkochte privatieve kavels op te splitsen, samen te voegen of de inwendige structuur aan te passen zonder enig recht op vergoeding aan de andere mede-eigenaars. De splitsing of de samenvoeging mag er niet toe leiden dat er een nettoverschil in onverdeelde aandelen zou ontstaan voor

en na de aanpassing. De kosten van de wijzigende basisakte(n) die voortvloeien uit de samenvoeging van privatieven zijn ten laste van toekomstige koper die het samengevoegde privaatief zal verwerven.

2. Aan bepaalde gemeenschappelijke delen een andere functie te geven voor zover deze delen tot de gemeenschappelijke delen blijven behoren, en voor zover er geen stedenbouwkundige of bouwtechnische bezwaren zijn. Hij kan er evenwel geen exclusieve rechten ten voordele van zichzelf of derden aan toekennen.

3. Alle andere wijzigingen aan de statuten aan te brengen op voorwaarde dat deze wijzigingen geen betrekking hebben op het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen, de verdeling van de lasten en de verdeling van de aandelen in mede-eigendom. Uiteraard mogen ook deze wijzigingen niet raken aan de rechten van de andere mede-eigenaars op hun privaatief gedeelte, noch de verplichtingen van één of meerdere mede-eigenaars verzwaren. De uit te voeren wijzigingen zullen geen schade mogen toebrengen aan de structuur en de stevigheid van het gebouw. Zij zullen het totaal aantal duizendsten der gemene delen niet kunnen wijzigen, evenmin als het aandeel in de gemene delen van een privaatieve kavel dewelke reeds verkocht is.

Voor zoveel als nodig worden de comparant(en) gemachtigd om alleen de akten te tekenen die opgesteld zullen worden in uitvoering van de rechten die hierboven zijn voorbehouden om gebeurlijke wijzigingen aan te brengen.

Beoordeel elke alinea in deze clausule door te motiveren waarom u akkoord of niet akkoord kan gaan en verwijst naar het relevante artikel. (3 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 5500)

Vraag 7:

U bent aangesteld in een gerechtelijke vereffening-verdeling. De deelgenoten zijn akkoord om het goed openbaar te verkopen. U hebt dit akkoord in een proces-verbaal vastgelegd. U bent op de hoogte van verschillende hypothecaire schuldeisers en de kans is bestaande dat de bekomen verkoopprijs onvoldoende zal zijn om vrij en zuiver te kunnen verkopen. Hoe gaat u best te werk? Werk uit. (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 1300)

Vraag 8:

Veerle verkoopt haar huis aan Jan. Jan verklaart in de akte dat hij de woning reeds verzekerd heeft tegen brandgevaar. De notaris schrijft in zijn akte dat Veerle haar verzekering mag opzeggen. Veerle zegt de verzekering de dag van de akte op. De dag na de akte ontstaat er brand in de woning. De volgende dag blijkt dat Jan niet voldoende doorgeklikt heeft bij het online afsluiten van een brandverzekering en geen dekking geniet bij de aangezochte maatschappij. Hij komt in paniek naar uw kantoor. Wat zal u hem adviseren? Verwijst naar het relevant artikel. (2 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 750)

Vraag 9:

Uw cliënt heeft een kantorencomplex dat hij wenst te verbouwen. De omgevingsvergunning is evenwel nog hangende. Uw cliënt weet ook niet zeker of hij de vergunning zal verkrijgen. Uw cliënt wil het complex in afwachting van de vergunning laten gebruiken door een kennis tegen vergoeding. Verhuren wil hij niet. Welk alternatief kan u voorstellen? Welke aandachtspunten zijn er? Geef er vijf. (3 punten) (Aantal karakters spaties inbegrepen = 2000)

