



NEDERLANDSTALIGE BENOEMINGSCOMMISSIE
VOOR HET NOTARIAAT

Beenhouwersstraat, 67
B 1000 Brussel
Tel. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn-not.be

VERGELIJKEND EXAMEN 2004 TOT RANGSCHIKKING VAN DE KANDIDAAT-NOTARISSEN

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, Zaterdag 6 maart 2004 (voormiddag)

VRAGENLIJST nr I
OPEN VRAGEN

*Deze vragenlijst wordt op 22 punten gekwoteerd.
De 8 eerste vragen worden elk op 2 punten gekwoteerd, de 2 laatste elk op 3 punten.*

Geef uw antwoorden in de voorziene vakjes.

I.1. Pelagie Verheest, ongehuwd, zonder kinderen of afstammelingen, had op 25 mei 2000 een eigenhandig testament opgesteld, waarbij zij haar nalatenschap legateerde aan haar zuster Charline en haar broers Emiel en Georges, ieder voor een gelijk deel. Als testamentuitvoerder stelde zij haar vriend Jules Dupont aan. Dit testament had zij toevertrouwd aan haar familienotariss, Mter Henri Lecompte, te Poperinge.

Op 5 mei 2001 stierf Emiel, weduwe van Henriette Dewitte in een ongeval, nalatende als enige erfgename zijn dochter Dorothea. Op de uitvaart van Emiel, verklaarde Pelagie Verheest, in het bijzijn van Charline en Georges, aan Jules Dupont : " Ik wil dat Dorothea in de plaats komt van haar papa in mijn nalatenschap". Zij liet echter na haar eigenhandig testament te wijzigen of aan te passen.

Na het overlijden van Pelagie Verheest, op 19 februari 2004, zonder reservataire erfgenamen, nodigt notaris Lecompte de legatarissen en de testamentuitvoerder op zijn kantoor uit. Na voorlezing van het testament geeft Jules Dupont aan de notaris kennis van de wil van de overledene dat Dorothea de plaats van haar overleden vader vervult in de nalatenschap. Charline en Georges beamen dit en verklaren zich akkoord om deze laatste wens te eerbiedigen.

Hoe moet de notaris in zo'n situatie optreden en hoe zal de nalatenschap van Pelagie Verheest vereffend worden?

Op burgerlijk vlak :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Op fiscaal vlak (successierechten) :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.2. Mter Karel De Grootte, notaris te Antwerpen, heeft op 25 februari 1984 de verkoopakte verleden van een merkwaardig gebouw gelegen te Mechelen, Oude Dam, 25. Volgens de traditie zou dit gebouw opgetrokken zijn geweest op de grondvesten van een middeleeuws paleis waar ooit Margaretha van Oostenrijk zou verbleven hebben.

Op 4 maart 2004 krijgt hij het bezoek van de heer Gus Fouineur, geschiedkundige, aangesteld door het stadsbestuur van Mechelen om een studie te maken over de recente geschiedenis en de eigendomsovergangen van de historische gebouwen van de stad. De heer Fouineur vraagt hem een uitgifte, of minstens een fotokopie, van de verkoopakte van 25 februari 1984 te willen bezorgen, ten einde zijn studie te kunnen vervolledigen.

Hoe moet notaris De Grootte reageren? Motiveer uw antwoord.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.3. De heer en Mevrouw Deplus–Vanminder, respectievelijk 78 en 82 jaar oud, zijn gehuwd zonder huwelijkscontract en hebben nooit een wijzigend huwelijkscontract laten opstellen. Zij hebben geen andere vermoedelijke erfgenamen dan hun vier neven en nichten,

Met het akkoord van hun neven en nichten beslissen zij hun duplex-appartement te Knokke-Heist, door hen samen aangekocht in 1987 en waar zij sedertdien wonen, aan hun vijftien kleinneven en kleinnichten in onverdeeldheid (ieder voor 1/15^e deel) te schenken, met voorbehoud van vruchtgebruik voor hen zelf en de langstlevende onder hen. Zij beslissen zelf de kosten van de schenkingsakte te betalen.

I.5. Betreffende de notariële akten maakt de Belgische wetgever een verschil tussen de “legalisatie” en het “visum”.

Zo bijvoorbeeld dienen ingevolge art. 28 W.O.N. de akten *gelegaliseerd* te worden door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de standplaats van de notaris, of van de plaats waar de akte of de uitgifte wordt afgegeven wanneer dit vereist is om ze te kunnen doen gelden in het buitenland. Anderzijds legt artikel 77 van de hypotheekwet van 16 december 1851 de formaliteit van *het visum* van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed in België gelegen op, voor de inschrijving van in het buitenland gevestigde hypotheken.

Wat is het fundamenteel verschil tussen legalisatie en visum?

Legalisatie :

.....

.....

.....

.....

.....

Visum :

.....

.....

.....

.....

.....

I.6. De echtgenoten Goeiezaak–Sondermoeite wonen sedert een twintigtal jaar in een bescheiden woning te Leuven, hun enig onroerend bezit, door hen aangekocht in 1983. Hun geboortesterven en zijn (aanpalend) huisje wordt te koop aangeboden. De echtgenoten Goeiezaak–Sondermoeite aarzelen niet en tekenen een verkoopsovereenkomst opgesteld door het agentschap *Alles-Immo*. In deze overeenkomst wordt uitdrukkelijk bepaald dat de registratierechten van 10 % ten laste zijn van de kopers.

Bij de voorbereiding van de notariële akte, valt het de stagiaire van notaris Maria Wolkenkras, te Heverlee, op dat het kadastraal inkomen van de gekochte woning de vermindering der registratierechten voor bescheiden woning mogelijk maakt, en, meer nog, dat de samentelling van de kadastrale inkomens van de aangekochte woning en van de woning die zij reeds bezitten, nog onder het maximum K.I. van 745 EUR valt. De notaris stuurt naar zijn cliënten de brief die de stagiaire hem voorlegt en waarbij hij hen het goede nieuws mededeelt dat zij kunnen genieten van de vermindering der registratierechten voor bescheiden woningen...

De akte wordt verleden met verminderde registratierechten. Enkele maanden later krijgen de kopers een bericht van de ontvanger der registratie: het aanvullend recht en een boete worden opgeëist. De echtgenoten Goeiezaak–Sondermoeite vinden dat het niet aan hen toekomt het supplement en de boete te betalen, en presenteren de rekening aan de notaris !

Hoe moet notaris De Grootte reageren? Motiveer uw antwoord.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.7. De echtgenoten Robert Bertin en Nadine Lambert, gehuwd onder het stelsel van de scheiding van goederen, zijn onverdeelde eigenaars van een huis te Ukkel. Zij wensen deze eigendom openbaar te verkopen en gelasten notaris Kwispel, te Brussel, met de verkoop. De notaris geeft opdracht aan G. Goedgezien, vastgoed-deskundige, het goed te schatten. In zijn verslag merkt de deskundige op dat het huis aangetast is door huiszwam (merulius) en dat het hierdoor niet meer waard is dan 25.000 EUR. De notaris maakt dit verslag over aan de cliënten, maakt zijn lastenkohier op en last er volgende clause in, na beraad en met het akkoord van de verkopers, zonder melding te maken van de huiszwam :

“Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de definitieve toewijzing, zonder enige waarborg betreffende de staat van de grond of ondergrond, noch van de gebouwen, zonder waarborg betreffende zichtbare of verborgen gebreken, en in het bijzonder deze voortvloeiende uit artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, zonder tussenkomst van de verkopers noch verhaal tegen hen.”

Op de zitdag van de verkoping wordt het goed toegewezen voor de hoogst geboden prijs van 45.000,00 EUR. Enkele weken daarna stelt de koper vast dat het huis zwaar aangetast is door de huiszwam en komt zijn beklag doen bij de notaris.

Welk verhaal heeft de koper tegen de verkoper ?

.....

.....

.....

.....

Kan de verantwoordelijkheid van de notaris in het gedrang komen ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I.8. Mter Piet Frelon, notaris te Ukkel, wordt aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoop op uitvoerend onroerend beslag van een handelseigendom, restaurant de “Brusselse Pier” te Brussel, Beenhouwerstraat, 15. Bij het lichten van de hypotheekstaat stelt hij vast dat het goed bezwaard is met een hypothecaire inschrijving ten voordele van de UBU bank, genomen op 14 december 2002, gevolgd op 2 december 2003 door de overschrijving van het beslagexploot, ten verzoeken van deze bank.

Vóór hij het lastenkohier opstelt legt hij een bezoek af ter plaatste en stelt vast dat het restaurant uitbaat wordt door een zekere Alfred Petit. De uitbater verklaart hem dat hij het restaurant uitbaat sedert 1 juni 2003 en vertoont hem een handelshuur- overeenkomst gedagtekend op 30 mei 2003, geregistreerd op 15 december 2003. Hij voegt er aan toe dat hij, bij eventuele verkoping, beroep zal doen op de toepassing van art. 12 Handelshuurwet.

Wat moet Mter Frelon in zijn lastenkohier vermelden met betrekking tot het gebruik van het goed en welke informatie dient hij hieromtrent aan de kandidaat-kopers te geven ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Verantwoord uw antwoord in rechte :

.....

.....

.....

.....

.....

I.9. De rechtbank van eerste aanleg heeft de echtscheiding uitgesproken tussen Florent Kwamakers en Frieda Blondine ingevolge feitelijke scheiding van meer dan twee jaar en heeft notaris Diepgedacht, te Sijsele, aangesteld om over te gaan tot de werkzaamheden van boedelbeschrijving, veiling van de niet gevoeglijk verdeelbare roerende en onroerende goederen en vereffening en verdeling van de ontbonden huwgemeenschap. Notaris Forelle, te Brugge, werd aangesteld om de niet-verschijnende of weigerende partijen te vertegenwoordigen met de opdracht zoals bepaald bij artikel 1209, alinea 3, Ger.W. De echtgenoten hebben in het vonnis berust.

Na een lange lijdensweg (o.m. de verkoping van de gezinswoning) en ontelbare procedure-incidenten, is notaris Diepgedacht er in gelukt de staat van vereffening-verdeling op te stellen.

Hij heeft partijen tijdig aangemaand hiervan inzage te nemen en aanwezig te zijn op de vergadering op zijn kantoor waar zal worden overgegaan hetzij tot het akteren van het akkoord van partijen met de staat, hetzij tot het akteren van hun "beweringen en zwaarigheden".

Hoe moet notaris Diepgedacht reageren in volgende hypothesen, en welk zal het vervolg van de procedure zijn in elk van deze drie situaties ?

- I. Frieda Blondine en haar raadsman zijn aanwezig, alsook Mter Forelle. Florent Kwamakers komt niet opdagen evenmin als zijn raadsman. Hij heeft niet gereageerd op de uitnodiging, noch schriftelijk, noch bij fax of *e-mail*, noch telefonisch. Frieda Blondine verklaart akkoord te gaan met de staat van vereffening. Mter Forelle heeft geen bezwaren.

Wat doet de notaris ?

.....

.....

.....

.....

.....

Welk is het vervolg van de procedure ?

.....

.....

.....

.....

.....

- II. Frieda Blondine is aanwezig. Advocaat Gerecht, raadsman van Florent Kwamakers verschijnt voor zijn cliënt en is drager van een onderhandse volmacht. Beide verklaren akkoord te gaan met de staat van vereffening.

Wat doet de notaris ?

.....

.....

.....

.....

Welk is het vervolg van de procedure ?

.....

.....

.....

.....

.....

III. Florent Kwamakers en Frieda Blondine zijn beiden aanwezig, en formuleren een aantal opmerkingen over de staat van vereffening-verdeling.

Wat doet de notaris ?

.....

.....

.....

.....

.....

Welk is het vervolg van de procedure ?

.....

.....

.....

.....

.....

I.10. Zoë Vandyck, echtgenote van Alfons Tornelle, met wie zij sedert haar huwelijk op 11 juli 1995 samenwoonde te Hamme, Dorp18, is overleden te Brugge op 14 januari 2004. De echtgenoten waren gehuwd zonder huwelijkscontract en hadden geen wijzigende huwelijksovereenkomsten gesloten.

Zij laat als enige erfgenamen na, haar echtgenoot en Noël, Frieda en Jeremy Magelein, haar kinderen geboren uit haar eerste huwelijk met de heer Arsene Magelein (overleden op 3 maart 1990).

Bij haar eigenhandig testament van 6 maart 1980 heeft Zoë Vandyck het grootst beschikbaar deel van haar nalatenschap gelegateerd aan haar dochter Frieda. Ingevolge opzoeking in het CRT blijkt er geen ander testament of uiterste wilsbeschikking te bestaan.

Welke zijn de delen van de erfgenamen in de nalatenschap ? Geef in de onderstaande tabel de erfdelen van de erfgenamen aan :

	<i>Volle eigendom</i>	<i>Blote eigendom</i>	<i>Vruchtgebruik</i>
Alfons Tornelle			
Noël Magelein			
Frieda Magelein			
Jeremy Magelein			

* *

*