

NOTARIËLE ACTUALITEIT 2015-2016

Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT
2015-2016

Frank BUYSSENS
Alain Laurent VERBEKE
(eds.)



intersentia
Antwerpen – Cambridge

Notariële actualiteit 2015-2016
Frank Buyskens en Alain Laurent Verbeke (eds.)

© 2016 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0695-9
D/2016/7849/163
NUR 822

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ondanks alle aan de samenstelling van de tekst bestede zorg, kunnen noch de auteurs noch de uitgever aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit enige fout die in deze uitgave zou kunnen voorkomen.

VOORWOORD

Voor u ligt het achttiende volume van de Leuvense Notariële Geschriften. Naar goede gewoonte bundelt het boek een aantal topics van belang voor de dagelijkse notariële praktijk, die aan bod kwamen tijdens de postuniversitaire cyclus van het notariaat 2015-2016 georganiseerd door het Centrum voor Notariaat van de Rechtsfaculteit van de KU Leuven, onder leiding van notaris Frank BUYSSENS en professor Alain Laurent VERBEKE. Het boek bevat bijdragen van Elise GOOSSENS, Renate BARBAIX, Matthias E. STORME, Dirk MICHIELS, Peter VERBANCK en Diederik BRULOOT.

Het boek wordt opgebouwd aan de hand van de vier belangrijke thema's die de hoekstenen vormen voor de notariële praktijk, met name familie, vastgoed, fiscaliteit en rechtspersoon.

De auteurs houden de vinger aan de pols: recente wetgeving, wetsontwerpen, rechtsleer en rechtspraak worden geduid en geanalyseerd.

Wij wensen u alvast veel leesplezier.

Frank BUYSSENS en Alain Laurent VERBEKE

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

De rechtsgeldigheid van uiterste wilsbeschikkingen onder de Erfrechtverordening

Elise GOOSSENS	1
I. Inleiding.....	1
II. Concept ‘uiterste wilsbeschikking’	2
III. Toelaatbaarheid en materiële geldigheid.....	4
A. Draagwijdte.....	4
B. Uiterste wilsbeschikkingen die geen erfovereenkomst zijn	5
1. Objectieve aanknopingsfactor	5
2. Subjectieve aanknopingsfactor (rechtskeuze)	7
C. Erfovereenkomsten	9
1. Objectieve aanknopingsfactor	9
2. Subjectieve aanknopingsfactor (rechtskeuze)	11
IV. Formele geldigheid.....	12
A. Schriftelijke uiterste wilsbeschikkingen.....	12
B. Mondelinge uiterste wilsbeschikkingen.....	13
V. Inhoud	14
VI. Overgangsbepalingen.....	16
VII. Conclusie	17

Zorgovereenkomsten

Renate BARBAIX.....	19
I. Inleiding.....	19
II. Algemeen	20
III. Totstandkoming van de zorgovereenkomst.....	21
IV. Welke prestaties (niet)?	21
V. Betaling voor zorg?.....	22
A. Hoeveel?.....	23
B. Wie?	23
C. Hoe en wanneer?	25
D. Gevolgen van de vergoeding bij het overlijden van de verzorgde.....	27

VI. Gevolgen bij niet-uitvoering van de zorg	29
VII. Besluit	30
VIII. Bijlagen	31

Verkoop van vastgoed in collectieve procedures

Matthias E. STORME	41
I. Inleiding	41
A. Vooraf	41
B. Verschil met gemeen recht inzake uitvoerend beslag	42
II. Verkoop van goederen uit een failliete boedel	42
A. Voorafgaandelijke problemen	42
1. Onverdeelheden	42
a. Niet-ontbonden huwgemeenschap	42
b. Onverdeeld goed tussen echtgenoten	43
c. Andere onverdeeldheid	44
d. Enkel vruchtgebruik in boedel	45
2. Onroerend goed belast met bodemvervuiling	45
a. Schets van de problematiek	45
b. Financiering van het oriënterend bodemonderzoek	46
c. Financiering van de sanering	46
3. Lopende overeenkomsten	47
a. Tegenwerpelijheid van een lopende verkoopovereenkomst aan de failliete boedel	47
b. Tegenwerpelijheid van andere lopende overeenkomsten	49
B. Rechtspleging	51
1. Algemene regels	51
a. Vorm van de verkoop: zowel openbare verkoop als verkoop uit de hand mogelijk	51
b. Voorafgaande machtiging van rechter-commissaris: vereist voor beide procedures	51
c. De (niet-)gebondenheid van de curator/notaris aan de (hoogste) biedingen	52
d. (Para)fiscale notificatie	53
2. Openbare verkoop	53
a. Beginselen	53
b. Vergelijking met de openbare verkoop na uitvoerend beslag	54
3. Verkoop uit de hand (art. 1193 ^{ter} Ger.W.)	57
a. Toepassingsgebied	57
b. Verzoekschrift tot machtiging	57
c. Beschikking van de rechter	58

4.	Gevolgen – Overwijzing van de prijs – Bevrijdende betaling.	61
5.	Rangregeling.	62
a.	Beginsel.	62
b.	Op te nemen schuldvorderingen	62
C.	Interferentie van de faillissementsprocedure met het uitvoerend beslag	65
1.	Vooraf.	65
2.	Uitvoerend beslag na faillissementsprocedure	65
a.	Chirografaire en algemeen bevoorrechte schuldeisers	65
b.	Een niet-eerst ingeschreven hypothecaire of bijzonder bevoorrechte schuldeiser	65
c.	De eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser	66
3.	Reeds opgestart uitvoerend beslag.	67
a.	Chirografaire en algemeen bevoorrechte schuldeisers	67
b.	Een niet-eerst ingeschreven hypothecaire of bijzonder bevoorrechte schuldeiser	68
c.	De eerst ingeschreven hypothecaire schuldeiser	69
III.	Verkoop van goederen uit een collectieve schuldenregeling	71
A.	Vooraf	71
B.	Rechtspleging	72
1.	Rechtspleging vóór en na de wetswijziging van 13 december 2005	72
2.	Gemeen recht en varianten.	73
a.	Algemene regel in artikel 1675/14bis Ger.W.	73
b.	Toepassingsgebied en verzoekende partij in de diverse hypothesen	73
c.	Uitwinning van een onverdeeld aandeel.	74
3.	Openbare verkoop (veiling)	75
4.	Verkoop uit de hand.	75
5.	Gevolgen	76
a.	Notificatie.	76
b.	Overwijzing van de rechten op de prijs.	76
c.	Rangregeling	76
d.	Bevrijdende betaling – Notarieel getuigschrift	78
C.	Interferentie van de collectieve schuldenregeling met het uitvoerend onroerend beslag	78
1.	(Geen) Uitvoerend beslag na toelating tot collectieve schuldenregeling.	78
2.	Reeds opgestart uitvoerend beslag.	79
a.	Beginsel: artikel 1675/7, §§ 1 en 2 Ger.W.	79
b.	Reeds afgesloten rangregeling.	79
c.	Reeds aangeplakte verkoop.	79

IV.	Verkoop in het kader van overdracht van onderneming onder de Wet Continuïteit Ondernemingen (WCO).....	80
A.	Vooraf	80
B.	Rechtspleging	80
1.	Geen overdracht ‘onder gerechtelijk gezag’	80
a.	Gemeen recht.....	80
b.	Aandachtspunten voor de notaris met het oog op een eventuele nakende faillissementsprocedure	80
2.	Overdracht ‘onder gerechtelijk gezag’.....	81
a.	Initiatiefrecht.....	81
b.	Rechtspleging met het oog op de aanvraag van een voorafgaande machtiging	81
c.	Beschikking.....	85
d.	WCO en onverdeeldheid	86
e.	Gevolgen.....	86
C.	Interferentie van de WCO met het uitvoerend onroerend beslag	89
1.	Uitvoerend beslag na opschorting krachtens de WCO	89
2.	Reeds opgestart uitvoerend beslag.....	89
a.	Beginsel: artikelen 30, I WCO tot en met 31, II WCO	89
b.	Bijzondere situatie: de openbare verkoop is reeds voltrokken	90
V.	Verkoop van goederen uit een beneficiaire nalatenschap	91
A.	Vooraf	91
B.	Rechtspleging	91
1.	Algemeen geldende beginselen voor beide procedures	91
a.	Voorafgaande machtiging	91
b.	(Para)fiscale notificaties.....	91
c.	Overwijzing op de prijs – Rangregeling	92
2.	Openbare verkoop (art. 1189 Ger.W.)	92
a.	‘Gemeenschappelijke’ rechtspleging in het kader van faillissement en een beneficiaire nalatenschap.....	92
b.	Bevoegde rechtbank	92
3.	Verkoop uit de hand (art. 1193 <i>bis</i> Ger.W.)	93
4.	Overwijzing van de prijs	93
5.	Rangregeling	93
C.	Interferentie van de beneficiaire aanvaarding met het uitvoerend onroerend beslag	94
1.	Vooraf.....	94
2.	Uitvoerend beslag na beneficiaire aanvaarding.	94
a.	Chirografaire en algemeen bevoorrechte schuldeisers....	94
b.	Separatisten	95

3.	Reeds opgestart uitvoerend beslag	95
a.	Chirografaire en algemeen bevoorrechte schuldeisers	95
b.	Separatisten	95

Vastgoed en beschermingsstatuten

	Dirk MICHELS	97
I.	Inleiding	97
II.	Begrippen en definities	98
	A. De vrijwillige en de gerechtelijke verkoop	98
	B. De openbare verkoop	100
III.	De gerechtelijke verkoop: openbaar of uit de hand?	108
IV.	De openbare verkoop met beschermde personen (art. 1186 en 1187 Ger.W.)	112
V.	De openbare verkoop in beneficiaire en onbeheerde nalatenschappen (art. 1189 Ger.W.)	119
VI.	De openbare verkoop na faillissement (art. 1190 Ger.W.)	120
VII.	De andere gerechtelijke openbare verkopen	125
VIII.	Het verloop van de gerechtelijke openbare verkoop	126
	A. De drie fasen	126
	1. De openbare tekoopstelling	126
	a. De algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden	126
	b. De publiciteit	128
	2. De openbare mededinging	130
	3. De toewijzing	131
	B. De procedure	133
IX.	De verkoop onder opschortende voorwaarden van rechterlijke machtiging	139
X.	De kwijting en het ontslag van ambtshalve inschrijving	141
XI.	De verdeling voor de vrederechter (art. 1206 Ger.W.)	144
XII.	De lastgeving met buitengerechtelijke bescherming	147

Enkele beschouwingen inzake inkomstenbelastingen bij de beëindiging van zakelijke rechten

	Peter VERBANCK	149
I.	Inleiding	149
II.	Visie van fiscale Administratie	150
	A. Bericht van 12 juni 2015	150
	B. Bericht van 12 juni 2015 – Samenvatting	151
	C. Bericht van 12 juni 2015 – Commentaar	152
III.	Voorbeelden	153
	A. Vervroegde beëindiging van vruchtgebruik	153

B.	Beëindiging recht van opstal met afwijkende vergoedingsregeling voor opstallen	153
C.	Vruchtgebruiker voert ‘eigenaarswerken’ uit, bijvoorbeeld grove herstellingen.	155
D.	Vruchtgebruiker voert “herstellingen tot onderhoud” uit	157
E.	Vruchtgebruiker voert “verbeteringswerken” uit	157
IV.	Conclusie	158

De kapitaallose BVBA: een eerste verkenning

	Diederik BRULOOT	159
I.	Inleiding	159
II.	De geplande hervorming van het Belgische vennootschapsrecht: een overzicht	160
A.	Stand van zaken	160
B.	Motieven voor de hervorming in het algemeen	161
C.	Overzicht van de concrete hervormingsplannen: vier werven.	163
1.	Personenvennootschappen	163
2.	Verenigingen	164
3.	NV	164
4.	BVBA	165
5.	Andere	166
III.	De kapitaallose BVBA	166
A.	Opzet van de BVBA-hervorming in het algemeen	166
B.	Motieven voor een kapitaallose BVBA	167
C.	Basiskennmerken	170
D.	Nieuwe aanpak inzake oprichting en inbrengen	171
1.	Authentieke akte	171
2.	Beperkt aantal gedragsregelen inzake inbrengen	172
3.	Verdeling aandeelhoudersrechten	173
E.	Nieuwe aanpak inzake derdenbescherming	174
IV.	Slotbeschouwing: naar een vlotte overgang?!	176