

NOTARIËLE ACTUALITEIT 2017-2018



Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT  
2017-2018

Frank BUYSSENS  
Alain Laurent VERBEKE  
(eds.)



intersentia

Antwerpen – Cambridge

Notariële actualiteit 2017-2018  
Frank Buysens en Alain Laurent Verbeke (eds.)

© 2019 Intersentia  
Antwerpen – Cambridge  
[www.intersentia.be](http://www.intersentia.be)

ISBN 978-94-000-0896-0  
D/2019/7849/33  
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 twintigste 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 2017-2018 georganiseerd door het Centrum voor Notariaat van de Rechtsfaculteit van de KU Leuven, onder leiding van notaris Frank BUYSENS en professor Alain Laurent VERBEKE. Het boek bevat bijdragen van Elie DEWITTE, Matthias E. STORME en Frederic HELSEN, Axel HAELTERMAN, Elly VAN DE VELDE, Eric DE BIE, Marieke WYCKAERT en Bram VAN BAELEN, H el ene CASMAN en Alain Laurent VERBEKE.

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

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 BUYSENS en Alain Laurent VERBEKE



# INHOUD

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

## VASTGOED

### Feitelijke algemeenheden in het licht van de notariële praktijk

Elien DEWITTE .....	3
I. Inleiding .....	3
II. Feitelijke algemeenheden in het privaatrecht: begrip .....	4
A. Het begrip ‘feitelijke algemeenheid’ in het hedendaagse privaatrecht. ....	4
B. Effectenportefeuille als recent voorbeeld van een feitelijke algemeenheid .....	5
1. Begrip .....	5
a. Begrip ‘effect’ .....	5
b. Effectenportefeuille. ....	6
2. De historische evolutie van de erkenning van de effecten- portefeuille als feitelijke algemeenheid. ....	7
a. Legaat: impliciete erkenning in de Franse cassatie- rechtspraak van de effectenportefeuille als feitelijke algemeenheid. ....	7
b. Vruchtgebruik: Franse jurisprudentiële erkenning van de effectenportefeuille als feitelijke algemeenheid, overgenomen door de Belgische doctrine. ....	9
III. Structuur van een feitelijke algemeenheid .....	11
A. Statische dimensie: meergelaagdheid van vermogensbestanddelen. .	11
B. Dynamische dimensie: mechanisme van de feitelijke algemeenheid .....	11
1. Substantie van een feitelijke algemeenheid .....	11
2. Elasticiteit van een feitelijke algemeenheid .....	12
3. Beschikkingsbevoegdheid verantwoord vanuit de feitelijke algemeenheid als geheel. ....	13
a. Feitelijke algemeenheid als voorwerp van een (beperkt) zakelijk (gebruiks- of zekerheids)recht .....	13
b. Verplichting tot instandhouding van de substantie van een feitelijke algemeenheid .....	13

1)	Detentor van een feitelijke algemeenheid is gehouden tot instandhouding van haar substantie . .	13
2)	Verplichting tot instandhouding van de substantie van een feitelijke algemeenheid kan de beschikking over haar samenstellende vermogensbestanddelen impliceren . . . . .	14
3)	Verplichting tot vervanging van de verdwenen vermogensbestanddelen . . . . .	14
4)	Informatieplicht als corrolarium van de verruimde beheersbevoegdheid. . . . .	18
5)	Voorwerp van de restitutieplicht . . . . .	21
i)	Feitelijke algemeenheid zoals samengesteld op het ogenblik van de restitutie . . . . .	21
ii)	Lot van de meerwaarde van de feitelijke algemeenheid bij de restitutie . . . . .	23
iii)	Lot van de minwaarde van de feitelijke algemeenheid bij de restitutie . . . . .	26
c.	Mechanisme van de feitelijke algemeenheid als zelfstandig verklaringsmodel voor het behoud van het op een feitelijke algemeenheid gevestigde recht van vruchtgebruik ondanks haar wisselende samenstelling. . .	27
IV.	Functies van een feitelijke algemeenheid. . . . .	27
A.	Vereenvoudigende functie van een feitelijke algemeenheid . . . . .	28
1.	Verbintenisrechtelijk niveau: unieke aanduiding van het voorwerp van een rechtshandeling . . . . .	28
a.	Principe. . . . .	28
b.	Toepassingsgeval: schenking van een feitelijke algemeenheid en vereiste van een schattingsverslag (art. 948 BW) . . . . .	28
2.	Goederenrechtelijk niveau: feitelijke algemeenheid als onderpand van één beperkt zakelijk gebruiksrecht . . . . .	30
B.	Beschermende functie van een feitelijke algemeenheid. . . . .	31
C.	Bevoegdheidsuitbreidende functie van een feitelijke algemeenheid . . . . .	31
a.	Principe. . . . .	31
b.	Toepassingsgevallen binnen het familiaal vermogensrecht. . . . .	36
1)	Algemeen vs. uitdrukkelijk mandaat . . . . .	36
2)	Herroeping legaat. . . . .	37
3)	Restlegaat. . . . .	38
4)	Recht van terugkeer . . . . .	38
V.	Besluit . . . . .	39



<b>Gerechtelijke verkopen na de nieuwe insolventiewet</b>	
Matthias E. STORME en Frederic HELSEN .....	41
I. Inleiding .....	41
II. Openbare verkoop in het algemeen .....	41
A. Overzicht en krachtlijnen .....	41
B. De online openbare verkoop .....	42
C. Afschaffing van het hoger bod .....	44
D. Toewijzing onder opschortende voorwaarde van financiering ....	46
E. Rouwkoop .....	47
F. Stroomlijning van de procedure van zuivering .....	48
G. Punctuele wijzigingen .....	49
III. Bijzondere verkopen .....	50
A. Verkoop uit faillissement .....	50
1. Procedure van openbare verkoping in het algemeen .....	50
2. Interferentie van de faillissementsprocedure met het uitvoerend beslag .....	51
a. Eerste geval: nog geen beslag gelegd op datum van faillietverklaring .....	52
b. Tweede geval: beslag voor faillietverklaring, aanstelling notaris nog vatbaar voor derdenverzet .....	52
c. Derde geval: aanstelling notaris definitief, aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden nog niet betekend .....	53
d. Vierde geval: aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden reeds betekend, rangregeling nog niet afgesloten ....	53
B. Verkoop in de procedure van gerechtelijke reorganisatie .....	53
1. Nog geen uitvoerend beslag voor (verzoek tot) opening procedure .....	54
2. Beslag gelegd, verkoopdag niet in zicht .....	55
3. Beslag gelegd, verkoopdag in zicht .....	56
4. Verkoop op beslag reeds voltrokken, rangregeling nog niet definitief .....	56
C. Verkoop uit collectieve schuldenregeling .....	57
1. (Geen) uitvoerend beslag na toelating tot collectieve schuldenregeling: geen uitvoerend beslag .....	57
2. Tweede geval: beslag voor beschikking van toelaatbaarheid, aanstelling notaris nog vatbaar voor derdenverzet .....	57
3. Derde geval: aanstelling notaris definitief, aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden nog niet betekend .....	58
4. Vierde geval: aanmaning inzake verkoopsvoorwaarden reeds betekend, rangregeling nog niet afgesloten .....	58
IV. Verkoop bij mede-eigendom .....	58
A. Bij beslag .....	58

1.	Zaaksgemeenschap (onverdeeldheid van een zaak) . . . . .	58
2.	Boedelgemeenschap <i>intuitu personae</i> . . . . .	61
a.	Enkel aandeel in de gehele boedel onder beslag . . . . .	61
b.	Recht van de schuldeisers op verdeling? . . . . .	62
3.	Boedelgemeenschap <i>intuitu pecuniae</i> . . . . .	63
B.	Bij faillissement . . . . .	63
1.	Niet-ontbonden huwgemeenschap (art. XX.189 WER) . . . . .	64
2.	Andere onverdeeldheid of mede-eigendom . . . . .	65
a.	Reeds beslagen en niet alle beslagenen failliet . . . . .	65
b.	Andere gevallen: procedure van artikel XX.193, § 2 WER. . . . .	66
1)	Gewone onverdeeldheid (zaaksgemeenschap). . . . .	67
2)	Gebonden boedelgemeenschap <i>intuitu personae</i> andere dan huwgemeenschap. . . . .	67
3)	Gebonden boedelgemeenschap <i>intuitu pecuniae</i> . . . . .	67
4)	Ontbonden boedelgemeenschap <i>intuitu personae</i> andere dan huwgemeenschap. . . . .	68
5)	Ontbonden huwgemeenschap . . . . .	68
c.	Bij gebrek aan machtiging om het onverdeeld goed als dusdanig te verkopen . . . . .	68
C.	Bij gerechtelijke reorganisatie . . . . .	69
1.	Reeds beslagen en niet alle beslagenen in reorganisatie. . . . .	69
2.	Andere gevallen . . . . .	69
D.	Bij collectieve schuldenregeling. . . . .	70
1.	Reeds beslagen en niet alle beslagenen in reorganisatie. . . . .	70
2.	Andere gevallen . . . . .	70
V.	Rangregeling . . . . .	71
A.	Veralgemening rangregeling . . . . .	71
B.	Interferentie van de Pandwet . . . . .	72

## FISCALITEIT

### De VLABEL-standpunten. Impact op visie en krijtlijnen inzake de vermogensorganisatie in Vlaanderen

	Axel HAELTERMAN . . . . .	77
I.	Inleiding . . . . .	77
II.	Vlabel-standpunten in verband met de schenking zelf. . . . .	79
III.	Vlabel-standpunten in verband met schema's ter voorbehoud van de inkomsten . . . . .	86
IV.	Vlabel-standpunten in verband met schema's met het oog op het behoud van controle . . . . .	91
V.	Tot slot: standpunten met betrekking tot twee evergreens. . . . .	93
A.	Het duolegaat . . . . .	93
B.	De generatiesprong . . . . .	94

**Geen scheiding met kinderen zonder gezinsfiscaliteit**

Elly VAN DE VELDE .....	97
I. Bescheidenheid troef en een evoluerende context .....	97
II. Gezinsfiscaliteit bij scheiding met kinderen .....	98
A. Fiscale aandachtspunten bij kinderen fiscaal ten laste .....	99
1. Verhoging van de belastingvrije som .....	100
a. Belastingvrije som: basisbedrag voor elke belasting- plichtige .....	100
b. Belastingvrije som: verhoging voor één ouder met kind ten laste .....	101
2. Terugbetaalbaar belastingkrediet .....	106
3. Belastingvermindering voor kinderoppas .....	107
4. Andere voorbeelden van belastingverminderingen in de personenbelasting .....	108
5. Kritische kanttekening .....	109
B. Fiscale aandachtspunten bij fiscaal co-ouderschap .....	110
1. Verdeling van de verhogingen van de belastingvrije som ....	110
2. Voorwaarden voor verdeling van de verhogingen van de belastingvrije som voor kinderen ten laste .....	111
C. Fiscale aandachtspunten bij onderhoudsgelden aan kinderen ....	113
1. De aftrekbaarheid van onderhoudsgelden bij de ouder .....	113
a. Voorwaarden voor de aftrekbare besteding .....	114
b. Cumulverbod van een verhoging van de belasting- vrije som met de aftrek van onderhoudsgelden .....	115
2. De belastbaarheid van onderhoudsgelden bij het kind .....	116
a. De correlatie tussen aftrek en belastbaarheid als klein fiscaal risico .....	116
b. Belastbaarheid bij het kind .....	117
III. Bescheidenheid siert en verstoort geen goede verstandhouding .....	118

**RECHTSPERSOON****De vereffening als sluitstuk van het vennootschapsrecht: soepel en rechtszeker**

Eric DE BIE .....	121
I. Inleiding .....	121
II. Versoepeling van niet-deficitaire vereffeningen .....	123
A. Deficitaire <i>versus</i> niet-deficitaire (batige) vereffeningen: definitie en tijdstip waarop het deficitair karakter moet worden bepaald .....	123
B. Geldend recht: geen onderscheid tussen deficitaire en niet- deficitaire vereffeningen .....	125

C.	Toekomstig recht: versoepeling procedure inzake niet-deficitaire vereffeningen . . . . .	126
1.	Bevestiging van de benoeming van de vereffenaar . . . . .	126
2.	Goedkeuring plan van verdeling . . . . .	129
III.	Verruiming toepassingsgebied eendagsprocedure . . . . .	131
A.	Een afwijking van de gewone regels inzake de vereffening . . . . .	131
B.	De eendagsprocedure: terug van weggeweest . . . . .	132
C.	Toekomstig recht: verruiming en verfijning van de ontbinding en vereffening in één akte . . . . .	133
1.	Verruiming: onbetaalde schulden ten aanzien van derden . . . . .	133
2.	Verduidelijking: ontbinding en vereffening in één akte door een VOF en een Comm.V . . . . .	135
3.	Verstrenging: voorafgaande schriftelijke toestemming door onbetaalde vennoten en aandeelhouders . . . . .	137
4.	Versoepeling: aanwezigheidsquorum van de helft . . . . .	138
IV.	Fundamentele vragen inzake de vereffening . . . . .	139
A.	Inleiding . . . . .	139
B.	Bestemming vergeten activa . . . . .	141
1.	Vergeten activa: een onduidelijk statuut onder geldend recht . . . . .	141
2.	Toekomstig recht: een duidelijke keuze voor de (gewezen) vennoten en aandeelhouders . . . . .	143
C.	Aansprakelijkheid voor vergeten passiva . . . . .	143
1.	Vergeten passiva onder geldend recht: aandeelhouders versus (onbetaalde) schuldeisers . . . . .	143
2.	Toekomstig recht: het evenwicht hersteld? . . . . .	145
a.	Algemene regel . . . . .	145
b.	De subjectieve of objectieve kwade trouw van de aandeelhouders . . . . .	147
c.	Bijzondere aansprakelijkheid bij toepassing van de eendagsprocedure . . . . .	148
d.	Verjaring . . . . .	149
D.	Heropening van de vereffening . . . . .	149
1.	Heropening van de vereffening: niet mogelijk onder geldend recht . . . . .	149
2.	Toekomstig recht: de heropening als uitzonderlijke remedie . . . . .	151
a.	De heropening van de vereffening: facultatief . . . . .	151
b.	Eerste toepassingsvoorwaarde: enkel voor deficitaire vereffeningen . . . . .	151
c.	Tweede toepassingsvoorwaarde: enkel indien “vergeten” activa . . . . .	152
d.	Rechtsgevolgen van de heropening . . . . .	153
e.	Procedurele aspecten . . . . .	154

V.	Technische verbeteringen en verduidelijkingen.....	155
A.	Inleiding .....	155
B.	Benoeming van de vereffenaar.....	156
1.	Vereiste meerderheid .....	156
2.	Vaste vertegenwoordiger.....	157
3.	Bevoegde rechtbank en beoordelingscriterium.....	158
C.	Bevoegdheden van de vereffenaar.....	159
1.	Toekenning residuaire bevoegdheid en herformulering bevoegdheden .....	159
2.	Toepassing van de Prokura-leer.....	160
3.	Verfijning van het machtigingsvereiste.....	162
4.	Bevoegdheid om volstorting te vragen .....	163
D.	College van vereffenaars.....	164
1.	Organisatie en werking.....	164
2.	Externe vertegenwoordigingsmacht: één- of meerhandtekeningsclausules .....	165
E.	Belangenconflicten .....	167
VI.	Besluit .....	168

### **Wie is er bang van de kapitaallose BV? Een verkenning met bijzondere aandacht voor de notariële praktijk**

	Marieke WYCKAERT en Bram VAN BAELEN .....	169
I.	Inleiding: de BVBA vervelt tot een BV.....	169
II.	Oprichting van de BV.....	173
A.	Afschaffing van het kapitaalbegrip en invoering van het toereikend aanvangsvermogen .....	173
B.	Versterkte rol van het financieel plan.....	174
B.	Inbreng door aandeelhouders .....	176
C.	Bijzondere aansprakelijkheid voor ontoereikend aanvangs- vermogen.....	178
D.	Oprichtingsformaliteiten .....	180
III.	Effecten in de BV.....	180
A.	Categorieën van effecten.....	180
B.	De uitgifte van aandelen.....	183
C.	Beslissingsbevoegdheid en procedure .....	185
IV.	Bestuur van de BV.....	187
V.	Uittreding en uitsluiting ten laste van het vennootschapsvermogen ..	189
VI.	Instandhouding van het vermogen van de BV.....	192
A.	Dubbele uitkeringstesten .....	192
1.	Balanstest.....	193
2.	Liquiditeitstest.....	195

B.	Miskennis	197
C.	Toepassingsgebied balans- en liquiditeitstest	198
VII.	Andere relevante verrichtingen	198
A.	Inkoop van eigen aandelen	198
1.	Algemeen	198
2.	Voorwaarden	199
3.	Statuut ingekochte aandelen	200
B.	Financiële bijstand aan derden bij verkrijging van effecten	201
C.	Alarmbelprocedure	202
VIII.	Overdracht van aandelen in de BV	203

## FAMILIE

### Formaliteiten van een (globale) erfovereenkomst: een teleologische interpretatie

	Hélène CASMAN en Alain Laurent VERBEKE	209
I.	Subjectief evenwicht	209
II.	Procedurele waarborgen	210
III.	Elf formaliteiten	211
IV.	Praktische suggesties bij de tweede stap – het verloop van de info-vergadering	213
V.	Praktische suggesties bij de derde stap – ondertekening van de overeenkomst	215
VI.	Conclusie	216