

VLANOT JAARBOEK 2021

VLANOT JAARBOEK 2021

Vlanot by Fednot
(eds.)

 **INTERSENTIA**

Antwerpen – Gent – Cambridge

De bijdragen in dit boek zijn gebaseerd op voordrachten gehouden in 2021.
Behoudens punctuele aanpassingen zijn de teksten dan ook bijgewerkt en
geactualiseerd tot 2021.

Vlanot Jaarboek 2021
Vlanot by Fednot (eds.)

© 2022 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1488-6
D/2022/7849/86
NUR 822
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsignngraphics.be
Omslagbeeld: © Stocksy / Koen Van Damme

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke 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.

Dit boek is eveneens digitaal beschikbaar op www.stradalex.com en www.jurisquare.be.

VOORWOORD

Beste lezer

Na het turbulente jaar 2020, waarin we door corona razendsnel hebben moeten schakelen van fysieke opleidingen naar online opleidingen, was ook in 2021 online troef. Dat weerhield de Vlanot-commissie Vorming niet om weer vijf studiedagen te organiseren over uiteenlopende thema's. Interessante sprekers werden gevonden, opnames gemaakt en links ernaar telkens bezorgd... En dan was het aan u om te kijken waar en wanneer het uitkwam. Sommigen juichten dit toe omwille van de flexibiliteit van het 'on demand kijken', anderen ondervonden dat het wat discipline vroeg om de opnames tijdig en volledig te bekijken. Verder misten we toch de contacten tussen collega's. Fysieke studiedagen waren immers het ideale moment om bij te praten of oude studiegenoten terug te zien.

Hopelijk breekt nu de periode aan waarin we corona achter ons kunnen laten. Een periode ook waarin we zullen moeten proberen om oude en nieuwe werkwijzen te verzoenen en een goed evenwicht te vinden tussen fysieke en online opleidingen.

Bij Vlanot zijn we alvast bezig met deze evenwichtsoefening. We bekijken welke opleidingsvorm het meest gepast is voor elk type opleiding. We hopen ook nieuwe opleidingstypes te kunnen aanbieden, zoals bijvoorbeeld een podcastreeks. Daarover zal u later meer vernemen.

Maar in afwachting wens ik u veel lees- en onderzoekplezier in dit derde jaarboek van Vlanot en hoop ik jullie op één van onze fysieke opleidingen te kunnen ontmoeten!

Cathérine GOOSSENS
Voorzitter Vlanot

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
<i>2021: een terugblik</i>	xxxv

THEMA 1.	
FAMILIAAL VERMOGENSRECHT	1

Enkele aandachtspunten bij de opmaak van testamenten

Jan BAEL	3
I. Vormvereisten van het notarieel testament: hoe wordt een notarieel testament opgemaakt nu het niet meer moet worden gedictieerd door de testator?	3
A. De recente geschiedenis van artikel 972 oud BW inzake de wijze waarop een notarieel testament moet worden opgemaakt	3
1. De oorspronkelijke tekst van artikel 972 oud BW	3
2. Eerste wijziging door de wet van 6 mei 2009	5
3. Tweede wijziging door de wet van 29 december 2010	6
B. De wet van 31 juli 2020	7
1. De nieuwe tekst van artikel 972 oud BW	7
2. Kan een notarieel testament ingevolge de wetswijziging worden opgemaakt door alle personen met een fysieke beperking?	8
a. Fysieke beperkingen die geen probleem vormden onder de vroegere tekst van artikel 972 oud BW	8
b. De testator die niet kan spreken	11
c. De testator die doofstom is	11
d. Andere gevallen	13
C. De afschaffing van de voorwaarde van het dictee is een logische stap in de evolutie	13
1. De soepele invulling van de voorwaarde van het dictee, opgelegd door het vroegere artikel 972 oud BW	13
2. De wijze waarop een notarieel testament in de praktijk tot stand komt onder de voorlaatste tekst van artikel 972 oud BW ..	15
3. De afschaffing van het dictaat als een logische stap in de evolutie	17

D.	De wijze waarop de testator zijn wil uitdrukt over de inhoud van zijn testament en waarop hij bevestigt dat het voorgelezen testament zijn laatste wil is	17
1.	De wil omtrent de inhoud van het testament moet worden uitgedrukt bij het verlijden van het notarieel testament.	17
2.	Hoe moet de wil omtrent de inhoud van het testament worden uitgedrukt bij het verlijden van het notarieel testament?	18
3.	Hoe moet de testator na de voorlezing bevestigen dat dit zijn laatste wil is?	20
E.	Mag het testament op papier worden gesteld vooraleer de testator zijn wil heeft uitgedrukt omtrent de inhoud van zijn testament?	21
1.	Discussie in de rechtsleer onder toepassing van de voorlaatste versie van artikel 972 oud BW toen het testament nog moest worden gedicteerd	21
a.	Het dictee kan pas worden getypt nadat de testator zijn laatste wil heeft gedicteerd	21
b.	De akte kan pas worden afgedrukt na het dictaat	23
2.	Implicaties voor de notariële praktijk	23
3.	Pleidooi voor een andere interpretatie	24
4.	Heeft de wijziging van de tekst van artikel 972 oud BW een invloed op deze discussie?	28
F.	Een voorstel van model van een notarieel testament overeenkomstig het huidige artikel 972 oud BW	30
1.	Inleiding	30
2.	Model	33
3.	Toelichting bij het voorgestelde model van testament	36
a.	Vermeldingen ingevolge door de Organieke Wet Notariaat op straffe van nietigheid voorgeschreven bepalingen	36
i.	Inleiding	36
ii.	Artikel 114 Organieke Wet Notariaat	37
1°	Artikel 114 Organieke Wet Notariaat	37
2°	De door artikel 114 Organieke Wet Notariaat op straffe van nietigheid voorgeschreven bepalingen	37
b.	De vermelding van de voornamen van de getuigen	41
c.	De dubbele voorlezing	41
d.	De vermelding in het testament dat zowel de testator als de getuigen verklaard hebben dat zij de taal van de akte voldoende beheersen	42
4.	Model van clausules betreffende de door de testator uitgedrukte wil omtrent de inhoud van zijn testament	43

II.	Welke rol heeft de notaris inzake de (on)gezondheid van geest van de testator?	45
A.	De verantwoordelijkheid van de notaris.	45
1.	De verplichting voor de notaris om de gezondheid van geest na te gaan	45
2.	Het standpunt in de rechtspraak dat de notaris niet over een bijzondere bekwaamheid beschikt om over de gezondheid van geest te oordelen	46
3.	De notaris kan aansprakelijk worden gesteld als hij een testament verlijdt en achteraf wordt vastgesteld dat de testator niet gezond van geest was	46
4.	De notaris die een testament heeft opgemaakt van een persoon die niet gezond van geest was kan een tuchtstraf oplopen.	47
5.	Besluit	47
B.	De middelen waarover de notaris beschikt om de gezondheid van geest van de testator na te gaan.	48
1.	Inleiding	48
2.	De te volgen werkwijze die zeker geen schending van het beroepsgeheim van de arts inhoudt.	48
3.	Kan een notaris die een schenkingsakte moet verlijden of een testament moet opmaken rechtstreeks een medisch advies vragen?	50
III.	Het keuzelegaat in het testament naar het voorbeeld van het keuzebeding in het huwelijkscontract	54
A.	Toelichting.	54
B.	Model	55
IV.	Het Valkeniersbeding in een huwelijksovereenkomst gevolgd door een testament in het voordeel van de langstlevende echtgenoot	62
A.	Artikel 1388, tweede lid oud BW	62
B.	Men kan een overeenkomst sluiten over de reserve en over het wettelijk erfrecht van de langstlevende echtgenoot	62
C.	Vraagstelling	63
D.	Antwoord.	64
1.	Mijn analyse.	64
2.	Betwisting van mijn analyse	65
a.	Discussie is niet uitgesloten	65
b.	Oplossing voor de voorzichtige notaris	65
c.	Tweede mogelijke (preventieve) oplossing voor de voorzichtige notaris.	65
V.	Stress bij de opmaak van een notarieel testament <i>in extremis</i> : zorg ervoor dat uw notarieel testament steeds kan worden geherkwalificeerd als een internationaal testament.	66

A.	Het probleem: de talrijke op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten van het notarieel testament.	66
B.	De vormvereisten van het internationaal testament.	67
1.	Enkel de vormvereisten van de artikelen 2 tot en met 5 van de Wet Internationaal Testament zijn voorgeschreven op straffe van nietigheid.	67
2.	De getuigen moeten ook voldoen aan de voorschriften van de Organieke Wet Notariaat.	68
3.	Artikel 8 van de Organieke Wet Notariaat is niet van toepassing.	69
C.	Conversie van een nietigverklaarbaar notarieel testament in een geldig internationaal testament.	70
1.	De theorie van de herkwalficatie van het ongeldig notarieel testament als een geldig internationaal testament.	70
2.	Twee suggesties voor elke notaris inzake de herkwalficatie van het ongeldig notarieel testament als een geldig internationaal testament.	70
a.	Eerste suggestie: twee getuigen.	70
b.	Tweede suggestie: toevoeging van een ongebruikelijke clause aan het notarieel testament.	71
VI.	Hoe ontferf je de langstlevende echtgenoot of echtgenote?	72
A.	Vraag van de cliënt: een testament waarbij hij zijn echtgenote volledig ontferft.	72
B.	Het ontnemen van de reserve en het erfrecht aan de langstlevende echtgenoot met toepassing van artikel 915bis, § 3 oud BW ...	73
1.	Inleiding.	73
2.	Het vroegere erfrecht.	73
3.	Het nieuwe erfrecht.	74
a.	De nieuwe wettekst.	74
b.	Verschillen met de vroegere wettekst (versoepeling).	75
c.	Model van testamentaire clause.	75
C.	De toepassing van artikel 915bis, § 3 oud BW volstaat niet.	76
1.	De eigenlijke vraag van de cliënt.	76
2.	De huwelijksovereenkomsten: is er een huwelijkscontract getekend of een akte wijziging aan het huwelijksvermogensstelsel?	76
3.	Testamenten en contractuele erfstellingen die niet in een huwelijksovereenkomst zijn opgenomen.	78
4.	Levensverzekeringen.	79
a.	Vergeet niet de wijziging van de aanduiding van de begunstigde van het levensverzekeringscontract.	79
b.	De wijziging van de aanduiding van de begunstigde van het levensverzekeringscontract is ook mogelijk in een testament.	80

c.	Redactie van het testament – modellen	81
d.	Verval van de begunstiging bij levensverzekeringen in het geval van echtscheiding.	83
5.	Schenken van tegenwoordige goederen tussen echtgenoten .	83
6.	Overeenkomsten van aanwas of tontinebedingen.	84
7.	Het effect van een echtscheiding	85
a.	Artikel 299 oud BW vóór de wijziging door de wet van 22 juli 2018	85
b.	Reden tot wijziging	86
c.	Het nieuwe artikel 299 oud BW na de wijziging door de wet van 22 juli 2018.	86
i.	De nieuwe tekst van artikel 299 oud BW	86
ii.	Geen verval van rechtswege meer van schenkingen onder de levenden	86
iii.	Wettelijke verankering: geen verval van voordelen die ontstaan uit de samenstelling van de huwelijks- gemeenschap.	87
iv.	Omschrijving van overlevingsrechten in de parle- mentaire voorbereiding.	87
v.	Valt het verrekenbeding onder het nieuwe arti- kel 299 oud BW?.	87
vi.	Schenken van tegenwoordige goederen tussen echtgenoten gedaan bij huwelijksovereenkomst vervallen niet na echtscheiding	88
vii.	Een echtscheiding leidt niet tot een herroeping of het verval van een testament	88
viii.	Een echtscheiding leidt ook tot een herroeping of het verval van een contractuele erfstelling die niet is opgenomen in een huwelijksovereenkomst.	88
ix.	Een echtscheiding leidt niet tot de beëindiging van een overeenkomst van aanwas of een tontinebeding. . .	89

Het erfrecht van de langstlevende echtgenote, in het bijzonder in samenloop met afstammelingen, na de Erfwet 2017 en de Erfwet 2018

	Renate BARBAIX	91
I.	Inleiding	91
II.	De <i>ab intestaat</i> erfrechtelijke aanspraken	92
A.	Kwantitatieve aanspraken.	94
1.	De langstlevende echtgenote komt op met afstammelingen van de overledene	94
2.	De langstlevende echtgenote komt op met andere bloedver- wanten dan afstammelingen van de overledene	98

B.	Kwalitatieve bescherming van het vruchtgebruik	99
III.	De reserve van de langstlevende echtgenote	99
A.	De reservataire aanspraak	100
1.	De reserve van de langstlevende echtgenote – kwantitatief en kwalitatief	100
2.	Aantasting van de reserve	102
B.	De vordering tot inkorting	103
1.	De wijze van inkorting	103
2.	Verlies van de vordering tot inkorting	104
IV.	De aanrekening van het erfrechtelijk vruchtgebruik van de langstle- vende echtgenote	107
A.	De langstlevende echtgenote is herleid tot haar reservataire erfdeel .	111
B.	De langstlevende echtgenote is niet herleid tot haar reservataire erfdeel	118

Vennootschapsaandelen in het huwelijksvermogensrecht. Een voort- schrijdend inzicht

	Johan DU MONGH	125
I.	Inleiding	125
II.	Het wettelijk stelsel	126
A.	Nieuwe Wet Huwelijksvermogensrecht van 22 juli 2018	126
1.	Het onderscheid tussen “titre” (hoedanigheid van houder) en “finance” (vermogenswaarde)	126
2.	Correcte beroepsinkomstenallocatie	126
3.	Neutraliteit van de beroepsuitoefening via een vennootschap .	127
B.	Uitgangspunt van het wettelijk stelsel: drie vermogens	127
C.	Vermoeden van gemeenschappelijkheid	128
D.	Eigen vermogen van de echtgenoten	129
1.	Accessoria	130
a.	Het toebehoren van eigen goederen of rechten	131
b.	De goederen en rechten die ten gevolge van zaakver- vanging in de plaats treden van eigen goederen, alsook de goederen verkregen uit belegging of wederbelegging. .	131
2.	Strikt persoonlijke goederen	133
E.	Vennootschapsaandelen	134
1.	Historiek artikel 1401, 5 (oud) BW	134
a.	Aandeelhouderschap tijdens het huwelijk	134
b.	<i>Quid</i> aandeelhouderschap na ontbinding van het huwelijk?	136
2.	De Wet Huwelijksvermogensrecht 2018 – Het nieuwe arti- kel 1401, § 1, 5 BW (art. 2.3.19, §1, 5° BW)	139
a.	<i>“Titre et finance”</i> en correcte beroepsinkomstenallocatie. .	139

i.	Aandelen eigen aan één echtgenoot	144
ii.	Aandelen verkregen met hoofdzakelijk gemeenschappelijke gelden en ingeschreven op naam van beide echtgenoten.	144
iii.	Aandelen verkregen met hoofdzakelijk gemeenschappelijke gelden en ingeschreven op naam van een van beide echtgenoten	145
b.	Wettelijke correctievordering voor meerwaarde op eigen aandelen	146
c.	Impact vennootschapsrechtelijke geschillenregeling op waardering	152
III.	Overgangsrecht	154
IV.	Besluit	156

Erfovereenkomsten praktisch bekeken

	Christoph CASTELEIN en Laurence DEMETS	157
I.	Inleiding	157
II.	Civielrechtelijk – logge en vaak onduidelijke procedure	160
III.	Civielrechtelijk – gemiste kansen?	168
IV.	Civielrechtelijk – is een schenking onder last een ouderlijke boedelverdeling en onderworpen aan het formalisme van de erfovereenkomsten?	170
V.	Fiscaliteit van de erfovereenkomsten	176
A.	Probleemstelling	176
B.	Taxatie bij vermelding van voorheen gedane schenkingen	176
C.	Taxatie van schuldvorderingen in de erfovereenkomst	177
1.	Wetgevend kader	177
2.	Vlaamse Gewest	177
3.	Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en Waalse Gewest	184
VI.	Besluit	186

Daden van beschikking in het licht van het gewijzigde familiaal vermogensrecht

	Annelies WYLLEMAN en Inès STAESSENS	189
I.	Vanaf wanneer daden van beschikking stellen na het openvallen van een nalatenschap?	189
A.	Gevolgen van het openvallen van een nalatenschap	189
B.	Onderscheid tussen saisine en eigendomsovergang	190
1.	Saisine: begrip en gevolgen	190
2.	De titularissen van de saisine en de afgifte van legaten	191
3.	Eigendomsovergang	194

C.	Aandachtspunten bij het stellen van daden van beschikking na het overlijden.	200
1.	Wat indien na een daad van beschikking door de erfgenamen nog een erfgenaam opduikt?	200
2.	Eventueel of uitgesteld vruchtgebruik.	201
3.	De occulte hypotheek van de fiscus.	203
II.	Daden van beschikking gesteld door de erflater.	204
A.	Gevolgen van bepaalde daden van beschikking gesteld door de erflater: inbreng en inkorting.	204
1.	Inbreng.	205
2.	Inkorting.	206
3.	Enkele gevolgen van de wijziging van de aard van de reserve. .	208
4.	Verjaring en verval van de vordering tot inkorting.	211
B.	Gevolgen van bepaalde daden van beschikking gesteld door de erflater: huwelijksvoordelen.	212
C.	Herroeping van giften en de gevolgen hiervan.	213

THEMA 2.

VENNOOTSCHAPSRECHT.	215
--------------------------	-----

Twee jaar WVV: een tussenbalans

Alain FRANÇOIS	217
Inleiding	217
I. Terugblik: Modernisering via drie krachtlijnen	218
A. De beoogde doorgedreven vereenvoudiging	219
B. Leidt het WVV écht tot een eenvoudiger vennootschapsrecht? . . .	220
C. De verregaande flexibilisering	227
D. Hoe wordt het WVV onthaald in de praktijk?	232
1. Hoe wordt het WVV onthaald door nieuwe vennootschappen? 233	
2. Hoe wordt het WVV onthaald door bestaande vennootschappen?	234
3. Rol voor het notariaat.	235
II. Vooruitblik	236
A. Modernisering door meer aandacht voor de rol van de vennootschap in de maatschappij	237
B. Modernisering door verdere digitalisering	239
III. Besluit	242

**Verslaggevingsverplichtingen in de notariële vennootschapspraktijk:
¿todo claro? Of toch niet helemaal?**

Eric DE BIE	243
I. Inleiding	243
II. Verslaggevingsverplichtingen naar aanleiding van de oprichting.	247
A. Inbreng in natura (BV en CV) en kapitaalvorming door inbreng in natura (NV)	247
1. Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	247
2. Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	247
3. Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	248
4. Neerlegging en bekendmaking.	249
5. Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	250
6. Sancties.	252
B. Bevoegdheidsdelegatie aan het bestuursorgaan (BV) en toege- staan kapitaal (NV)	253
1. Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	253
2. Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	254
3. Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	256
4. Neerlegging en bekendmaking.	257
5. Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	258
6. Sancties.	258
III. Verslaggevingsverplichtingen naar aanleiding van specifieke ver- richtingen andere dan herstructureringen	259
A. Inbreng in natura (BV en CV) en kapitaalverhoging door inbreng in natura (NV)	259
1. Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	259
2. Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	260
3. Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	263
4. Neerlegging en bekendmaking.	263
5. Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	264
6. Sancties.	264
B. Uitgifte van nieuwe aandelen (BV en NV)	265
1. Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	265
2. Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	267
3. Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	268
4. Neerlegging en bekendmaking.	268
5. Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	269
6. Sancties.	269
C. Wijziging soortrechten (BV, CV en NV)	270
1. Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	270
2. Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	271
3. Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	275

4.	Neerlegging en bekendmaking	275
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	276
6.	Sancties	276
D.	Wijziging van het doel of het voorwerp (BV, CV en NV)	277
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	277
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	277
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	278
4.	Neerlegging en bekendmaking	278
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	278
6.	Sancties	278
E.	(Nationale) omzetting	279
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	279
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	279
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	280
4.	Neerlegging en bekendmaking	282
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	282
6.	Sancties	283
IV.	Verslaggevingsverplichtingen in het kader van herstructurerings	283
A.	Fusie door overneming of door oprichting	283
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	283
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	284
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	288
4.	Neerlegging en bekendmaking	291
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	291
6.	Sancties	297
B.	Splitsing door overneming of door oprichting, gemengde splitsing en partiële splitsing	298
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	298
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	299
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	302
4.	Neerlegging en bekendmaking	304
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	304
6.	Sancties	307
E.	Geruisloze fusie en geruisloze partiële splitsing	308
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	308
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	310
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	314
4.	Neerlegging en bekendmaking	315
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	315
6.	Sancties	317
F.	Inbreng en overdracht van bedrijfstak of algemeenheid	317
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen	317
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	319

3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	320
4.	Neerlegging en bekendmaking.	323
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	323
6.	Sancties.	323
V.	Verslaggevingsverplichtingen naar aanleiding van de (vrijwillige) ontbinding en vereffening.	324
A.	Ontbinding	324
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	324
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	325
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	326
4.	Neerlegging en bekendmaking.	328
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	331
6.	Sancties.	331
C.	Sluiting van de vereffening	332
1.	Omschrijving verrichting en relevante wetsbepalingen.	332
2.	Welk(e) verslag(en) moet(en) worden opgemaakt?	333
3.	Verplichte vermeldingen in de notariële akte.	335
4.	Neerlegging en bekendmaking.	336
5.	Mogelijkheid tot verzaking en vormvoorwaarden	336
6.	Sancties.	338
VI.	Besluit	338

**Over de scheidingslijn tussen CV en BV, met bijzondere aandacht voor
statutaire bepalingen inzake toetreding, interne reglementen, uitslui-
ting en uittreding**

	Diederik BRULOOT.	339
I.	Inleiding	339
II.	Enkele bijzonderheden inzake inwerkingtreding en overgangsrecht voor de CV	340
III.	Toegelaten gebruik van de CV-vorm	343
A.	Situering.	343
B.	Op zoek naar een zinvolle en bruikbare invulling van de wettekst.	344
1.	Vertrekpunt	344
2.	Analyse van de twee centrale criteria	346
C.	Handhaving en sanctionering	348
IV.	Toetreding.	349
A.	Effecten bij oprichting	349
1.	Pluraliteitsvereiste.	349
2.	Enkel aandelen op naam met stemrecht en obligaties	349
3.	Aandelensoorten.	351
B.	Overdracht van aandelen	354
C.	Latere toetreding (uitgifte van aandelen)	355

V.	Interne reglementen na het arrest van het Grondwettelijk Hof van 15 oktober 2020	357
A.	Opzet en draagwijdte van de algemene regeling uit artikel 2:59 WVV	357
B.	Uitzondering voor de CV (art. 6:69, § 2 WVV).....	361
C.	Vernietiging van artikel 2:59, lid 1, 3° WVV door het Grondwettelijk Hof	362
D.	Samengevat	363
VI.	Uittreding en uitsluiting.....	364
A.	Situering.....	364
B.	Uittreding	365
C.	Uittreding van rechtswege	368
D.	Uitsluiting	369
E.	Gevolgen van de uittreding en uitsluiting ten laste van het vennootschapsvermogen	371
	1. De waardering van het scheidingsaandeel	372
	2. Eisbaarheid.....	373

Notariële aandachtspunten bij vermogensbewegingen in de BV en in het kader van de elektronische algemene vergaderingen

	Sebastian ROELAND	377
I.	Inleiding	377
II.	Vermogensbewegingen in de BV.....	378
A.	Inbreng met of zonder uitgifte van aandelen in de BV.....	378
	1. Verschillen op het vlak van het beslissingsniveau en de procedure	378
	a. Inbreng met uitgifte van aandelen	378
	b. Inbreng zonder uitgifte van nieuwe aandelen.....	380
	2. Mogelijkheid tot delegatie aan het bestuursorgaan	382
B.	Aandachtspunten rond inbreng van nijverheid in de BV	384
	1. Principe en procedure	384
	2. Belang om de omvang en duurtijd van de inbreng af te bakenen.....	384
	3. Onmogelijkheid om de inbreng in nijverheid te presteren.	385
	a. Tijdelijke onmogelijkheid.....	386
	b. Definitieve onmogelijkheid	386
C.	Inbreng in vreemde valuta, in goud of in <i>cryptocurrency</i>	387
	1. Vreemde valuta	387
	2. Goud of <i>cryptocurrency</i>	388
D.	Rol van de notaris en aandachtspunten in de procedures van terugbetaling van inbrengen in de BV	388
	1. Procedure.....	388

2.	Facultatieve of verplichte tussenkomst van de notaris	390
a.	Statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening	390
b.	Terugbetaling in natura via uitbreng onroerend goed	390
c.	Andere hypothesen	392
d.	Moet de notaris de naleving van de solvabiliteits- en liquiditeitstest controleren?	393
3.	Vrijstelling van volstorting	393
a.	Toepasselijke procedure	393
b.	Vorm van de akte.	394
III.	De schriftelijke algemene vergadering en de vergadering op afstand in het WVV.	395
A.	Situering.	395
B.	Algemene vergadering op afstand	395
1.	Situering	395
2.	Initiatiefrecht	396
3.	Wie kan op afstand deelnemen?	396
4.	Vereisten van het elektronisch systeem.	397
5.	Mededeling van de procedures voor deelneming op afstand . .	399
6.	Melding van technische problemen.	399
7.	Stemmen op afstand.	399
8.	Algemene vergadering van obligatiehouders	400
9.	Bijzondere aandachtspunten voor de authentieke algemene vergaderingen	400
C.	Schriftelijke algemene vergadering	400

Wettelijke en conventionele beperkingen op de overdracht en overgang van effecten in BV en NV

	Nick HALLEMEESCH	403
	Inleiding	403
I.	Wettelijke beperkingen in BV	403
A.	Toepassingsgebied	404
1.	Welke effecten?	404
2.	Welke transacties?	404
a.	Overdracht en overgang	404
b.	Uitgifte nieuwe aandelen	406
3.	Uitzonderingen: toegelaten overnemers	408
B.	Instemmingsvereiste	409
1.	Drempel	409
2.	Publiciteit	411
3.	Procedure	411
C.	Gevolgen	414
1.	Principe.	414

2.	Instemming	415
3.	Geen instemming	416
a.	Principes	416
b.	Overdracht onder levenden: beroep bij de rechter	417
c.	Erfovergang: recht op afkoop	421
D.	Afwijking	427
II.	Conventionele beperkingen in BV en NV	430
A.	Vorm	430
1.	Overzicht	430
2.	Onverschied tussen statuten en overeenkomsten	431
3.	Contractuele afwijkingen van statuten	435
a.	Principiële geldigheid	435
b.	Toepassingen	436
B.	Toepassingsgebied	439
1.	Overgang van aandelen	439
2.	Inbreng, ruil en schenking van aandelen	439
3.	Vestiging van beperkt zakelijke rechten	440
4.	Vestiging zakelijke zekerheden	441
5.	Beslag	441
C.	Geldigheid en werking	442
1.	NV – Aandelen en effecten die toegang geven tot het stemrecht	442
a.	Toepassingsgebied	442
b.	Onvervreemdbaarheidsbeding	443
i.	Begrip	443
ii.	Werkings	447
iii.	Geldigheidsvoorwaarden	449
iv.	Sanctionering	454
1°	Partiële nietigheid	454
2°	Matiging	454
c.	Goedkeuringsbedingen	456
i.	Begrip	456
ii.	Werkings	457
iii.	Geldigheidsvoorwaarden	460
iv.	Sanctionering	462
d.	Voorkeurbedingen	462
i.	Begrip	462
ii.	Werkings	464
iii.	Geldigheidsvoorwaarden	466
iv.	Sanctionering	467
2.	NV – Andere effecten	467
3.	BV	470

D.	Rechtsgevolgen en afdwinging	472
1.	Nietigverklaring en niet-tegenwerpelijheid	472
a.	Statuten	472
i.	Overdracht van aandelen	472
ii.	Overgang van aandelen	477
b.	Overeenkomsten	478
i.	Overdracht van aandelen	478
ii.	Overgang van aandelen	482
c.	Uitgiftevoorwaarden	483
2.	Rechterlijke toewijzing van aandelen aan begunstigde	484
3.	Conventionele sancties	486
THEMA 3.		
	GOEDERENRECHT	489
Algemene beginselen van het nieuwe goederenrecht getoetst aan de notariële praktijk		
	Vincent SAGAERT	491
I.	Inleiding: opzet van de bijdrage	491
II.	Achtergrond van de Wet: waarom een nieuw goederenrecht?	492
III.	Algemene krachtlijnen van de Wet	493
A.	Integratie van het goederenrecht	493
B.	Instrumentalisering van het goederenrecht	496
C.	Modernisering van het goederenrecht	498
D.	Flexibilisering: de rol van contractsvrijheid in het nieuwe goederenrecht	502
1.	Balans tussen autonomie en gebondenheid	502
2.	Gesloten stelsel van zakelijke rechten	503
3.	Wilsautonomie in het nieuwe goederenrecht	504
IV.	Algemene beginselen inzake het voorwerp van zakelijke rechten in de vastgoedpraktijk	507
A.	Kenmerken van zakelijke rechten	507
B.	Samenloopbestendigheid van zakelijke rechten	508
C.	Specialiteitsbeginsel	511
D.	Eenheidsbeginsel en bestanddeelvorming	511
V.	Overdracht van zakelijke rechten	516
A.	Beschikkingsbevoegdheid als grondslag voor een werkzame overdracht	516
B.	Lot van de aan het zakelijk recht verbonden lasten ('kwalitatieve verbintenissen')	518
VI.	Onroerende publiciteit	520

A.	Algemeen	520
B.	Overschrijving van aankoopties en voorkooprechten	523
C.	Vaststellingsakten over wettelijke verkrijgingswijzen	524
D.	Levenslange huurovereenkomsten	525
E.	Overschrijving van akten van erfopvolging	525
F.	Nieuwigheden op het vlak van de kantmelding	528
VII.	Openbaar domein	532
VIII.	Inwerkingtreding en overgangsrecht van Boek 3	535
A.	Inwerkingtreding van de nieuwe wet	535
B.	Algemene regel inzake overgangsrecht: eerbiedigende werking	535
C.	Uitzonderingen op de eerbiedigende werking	536
1.	Contractuele afwijking van de eerbiedigende werking	537
2.	Bijzondere overgangsregel voor verkrijgende verjaring	537
3.	Declaratieve werking van de nieuwe wet voor eigendoms-splitsingen	538

Vruchtgebruik vanaf 1 september 2021 bekeken door een notariële bril

	Annelies WYLLEMAN	541
I.	Inleiding: situering binnen het nieuwe boek 3 van het Burgerlijk Wetboek	541
II.	Overgangsrecht	542
III.	Dwingend recht – aanvullend recht	543
A.	Dwingende regels in het kader van het vruchtgebruik	543
1.	Tijdelijk zakelijk genotsrecht	544
a.	Dwingende maximale duur	544
b.	Maximale duur bij natuurlijke personen	544
c.	Maximale duur bij de rechtspersoon	544
d.	Aanwas van onverdeeld of gemeenschappelijk vruchtgebruik	545
e.	Verlenging en hernieuwing van vruchtgebruik	546
2.	Het recht op gebruik en genot zoals een voorzichtig en redelijk persoon	546
a.	Niet het genot als een eigenaar	546
b.	In principe gebruiken en genieten, uitzonderlijk toch beschikken	546
c.	Het recht van genot impliceert het recht van beheer	547
d.	Zorgvuldigheidsplicht – onderhoud en herstellingen	550
e.	Bijzondere verplichtingen bij vruchtgebruik op soortgoederen en gelden	553
3.	De eerbiediging van de bestemming van het goed	553
4.	De teruggave van het goed bij het einde van het vruchtgebruik	554
a.	Bewijs van de staat van het goed	554

b.	De beschrijving van de met vruchtgebruik bezwaarde goederen	555
c.	De plicht tot teruggave na bevoegde vervreemding door de vruchtgebruiker	557
d.	Vergoeding voor verbeteringswerken.	558
B.	Nog enkele markante wijzigingen	559
1.	De borgstellingsplicht is afgeschaft	559
2.	Bezoekrecht van de blote eigenaar van een onroerend goed... ..	559
3.	De verzekering van het met vruchtgebruik bezwaarde goed... ..	559
4.	De omzetting van het vruchtgebruik als gemeenrechtelijke beëindigingsgrond	560
IV.	Het zakelijk recht van bewoning	561

Opstalrecht en volume-eigendom in het nieuwe goederenrecht

	Nicolas CARETTE	563
I.	Inleiding	563
II.	Begrip opstalrecht en algemene aandachtspunten	564
A.	Begrip opstalrecht en wezenskenmerken	564
B.	Algemene aandachtspunten	567
III.	Vestiging van het opstalrecht.	569
A.	Wie kan een opstalrecht vestigen?	569
B.	Vormvrije rechtshandeling	571
C.	Opstal via verkrijgende verjaring	573
D.	Accessoir opstalrecht.	573
IV.	Voorwerp.	574
V.	Duur.	579
A.	Van maximum 50 jaar naar 99 jaar.	579
B.	Eeuwigdurende opstalrechten	581
C.	Bijzonder overgangsrecht	587
VI.	Bevoegdheden en verplichtingen	590
VII.	Tenietgaan van opstalrecht.	595
A.	Tenietgaanswijzen	595
B.	Gevolgen van tenietgaan.	596

Erfpachtrechten onder het nieuwe boek 3 BW

	Samuel WYNANT	599
	Inleiding	599
I.	Algemene kenmerken van het erfpachtrecht.	600
A.	Inleiding.	600
B.	Zakelijk recht.	600
C.	Zakelijk gebruiksrecht.	601

D.	Op een onroerend goed van nature of door incorporatie	601
E.	Op andermans goed.	604
F.	Volle gebruik en genot van het voorwerp van het erfpachtrecht . . .	604
G.	In de tijd beperkt	604
H.	Verplichte minimumduur.	606
II.	Ontstaan van het erfpachtrecht.	607
A.	Inleiding.	607
B.	Vestiging	607
1.	Wilsovereenstemming	607
2.	Eigenaar of beperkt gerechtigde	608
C.	Verkrijgende verjaring.	610
III.	Uitoefening van het erfpachtrecht	610
A.	Inleiding.	610
B.	Rechten van de erfpachter.	611
1.	Vol genot en gebruik.	611
2.	De bestemming wijzigen	612
3.	Accessoir opstalrecht	612
4.	Het erfpachtrecht overdragen of bezwaren	614
C.	Verplichtingen van de erfpachter	614
1.	Lasten en belastingen	614
2.	Onderhoud en grove herstellingen.	615
3.	Eerbiedigen van overige bestaande rechten	616
4.	Geen canonverplichting.	616
IV.	Tenietgaan van het erfpachtrecht	617
A.	Inleiding.	617
B.	Wijzen van tenietgaan.	617
1.	Wijzen van tenietgaan die gelden voor alle zakelijke gebruiksrechten.	617
a.	Algemene wijzen van tenietgaan van zakelijke rechten . . .	617
b.	Bijzondere wijzen van tenietgaan van zakelijke gebruiksrechten	618
2.	Wijzen van tenietgaan die specifiek voor het erfpachtrecht geldend	619
C.	Gevolgen van tenietgaan.	620
V.	Toepassingen en casussen.	623
A.	De keuze tussen erfpacht- en opstalrechten.	623
1.	Algemene opmerkingen.	623
2.	Langdurig zakelijk gebruiksrecht op een kasteeldomein	625
3.	Projectontwikkelingen.	625
4.	Publiek-private samenwerking met het oog op woningbouw . .	626
5.	Horizontale eigendomssplitsing zonder appartementsmede-eigendom	626
6.	Optopping van een bestaand appartementsgebouw	627

B. De afbraak van bestaande bouwwerken	627
VI. Model	628
VII. Van oud naar nieuw recht.	642

Mede-eigendom

Dirk MICHIELS	643
I. Inleiding	643
II. Soorten	645
III. Toevallige of gewone mede-eigendom	646
A. Algemeen	646
B. Rechten en plichten van de mede-eigenaars	647
1. Daden van (materieel) gebruik en genot (art. 3.71 BW; art. 577-2, § 5, eerste lid oud BW)	647
2. Daden van behoud en voorlopig beheer (art. 3.72, eerste lid BW; art. 577-2, § 5, tweede lid oud BW)	648
3. Daden van beheer (art. 3.73 BW; art. 577-2, § 6 oud BW)	649
4. Daden van beschikking (art. 3.73 BW; art. 577-2, § 6 oud BW) ..	651
5. Evenredige bijdrage in de lasten (art. 3.74 BW; art. 577-2, § 3 en § 7 oud BW)	651
C. Boedel- of zaakgemeenschap	652
1. Boedelgemeenschap	653
a. Verkoop, schenking, legaat of hypotheekstelling van een aandeel in een onverdeelde zaak die afhangt van een boedel	654
b. Het legaat van een aandeel in een onverdeelde zaak die afhangt van de boedel	655
c. De schenking van een aandeel in een onverdeelde zaak die afhangt van de boedel	656
d. De hypotheekstelling van een aandeel in een onver- deelde zaak die afhangt van de boedel	656
e. Verkoop van een aandeel in een boedel	657
f. Legaat van een aandeel in een boedel	657
g. Schenking van een aandeel in een boedel	657
h. Hypotheekstelling van een aandeel in een boedel	657
2. Zaakgemeenschap	658
a. Verkoop van een aandeel in een onverdeelde zaak die niet tot een boedel behoort	658
b. Legaat van een aandeel in een onverdeelde zaak die niet tot een boedel behoort	658
c. Schenking van een aandeel in een onverdeelde zaak die niet tot een boedel behoort	658
d. Hypotheekstelling van een aandeel in een onverdeelde zaak die niet tot een boedel behoort	658

D.	Exclusieve bewoning door een mede-eigenaar van een onverdeeld onroerend goed – woonstvergoeding	659
1.	Woonstvergoeding in een niet-huwelijksrechtelijke context ...	660
2.	Woonstvergoeding in een huwelijksrechtelijke context	661
i.	Bijzondere wijze nakoming hulp- en bijstandsverplichting	663
ii.	Voorlopige bestuursmaatregel	664
E.	Beëindiging van de onverdeeldheid – Overeenkomst om in onverdeeldheid te blijven.	664
1.	Beëindiging van de onverdeeldheid door verdeling (art. 3.75 lid BW; art. 815 oud BW)	664
2.	Beëindiging van de onverdeeldheid door afstand/verdeling ...	668
3.	Beëindiging van de onverdeeldheid door verjaring	668
IV.	Gedwongen of verplichte mede-eigendom	669
A.	Gedwongen mede-eigendom ten titel van hoofdzaak	669
B.	Gedwongen mede-eigendom ten titel van bijzaak	670
V.	Vrijwillige mede-eigendom	674
VI.	De bijdrage van partners in de onverdeelde gezinswoning.	679
A.	Gehuwden	679
B.	Wettelijk samenwonenden	682
C.	Feitelijk samenwonenden	683

THEMA 4.

RUIMTELIJKE ORDERING	687
----------------------------	-----

Precontractuele informatieverplichtingen en notariële aansprakelijkheid bij vastgoedverrichtingen

Frederik HAENTJENS	689
I. Inleiding	689
II. Informatieverplichtingen uit de VCRO (art. 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6): kort overzicht van recente rechtspraak en wetgeving (2016-2021).	690
A. Overzicht	690
B. Overgangsrecht	692
C. Toepassingsgebied	693
D. Aan- en/of verkoopbeloften	695
E. As-builtattest	702
F. Afzonderlijke akte	705
G. Strafrechtelijke sanctionering	706
H. Nietigheidsvordering	707
I. Verzaking	710
J. Uitoefening van de nietigheidsvordering	711
K. Geldigheidsvereiste?	712

III.	De informatieverplichtingen in de VCRO en de onderzoeksplicht van de notaris?	723
A.	Inleiding	723
B.	Reikwijdte van de bijstandsverplichting in het kader van ruimtelijke ordening en stedenbouw	724
IV.	Het Instrumentendecreet. Wat brengt de toekomst?	731
A.	Inleiding	731
B.	Compenserende vergoedingen	734
1.	Overzicht	734
2.	Twee soorten compenserende vergoedingen: eigenaars- en gebruikersvergoeding	735
3.	Harmonisatie van het tijdstip waarop het recht ontstaat	736
4.	Berekening	738
5.	Procedure	740
6.	Samenloopregels	744
C.	Koopplichten	745
1.	Overzicht	745
2.	Voorwaarden	746
3.	Aankoopprijs	748
4.	Procedure	749
5.	Samenloopregels	753
D.	Billijke schadevergoeding	754
E.	Afstemming instrumentarium natuurinrichting en landinrichting ..	756
F.	Stedenbouwkundige lasten	757
G.	Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil	760
H.	Planschade	762
1.	Overzicht	762
2.	Toepassingsgebied	763
3.	Procedure	764
4.	Eigenaarsvergoeding	764
I.	Planbaten	764
1.	Overzicht	764
2.	Kwalificatie als belasting	765
3.	Bepaling van meerwaarde	766
4.	Heffingspercentage	767
5.	Opeisbaarheid	768
6.	Verval van de heffing	769
7.	Doorstroming	769
J.	Voorkeurrecht	770
1.	Overzicht	770
2.	Toepassingsgebied	772
3.	Discordantieproblemen	772

4. Termijnen	773
5. Sancties	774
6. Decreet Landinrichting	775

Het vermoeden van vergunning

Stijn VERBIST	777
I. Inleiding	777
II. Enkele relevante begrippen	779
A. (Wettelijk) vermoeden	779
B. Vergunning	781
C. Vergunningenregister	786
D. Constructie	791
E. Functie	793
F. Zone	797
G. Zonevreemdheid	798
H. Ruimtelijk kwetsbaar gebied	800
I. Basisrechten zonevreemde gebouwen (verwijzing)	801
III. Basisregeling	803
A. Algemeen	803
B. Het <i>onweerlegbaar</i> vermoeden van vergunning	803
C. Het <i>weerlegbaar</i> vermoeden van vergunning	804
D. Het vermoeden van vergunning absorbeert geen <i>a posteriori</i> bouwmisdrijven	806
E. Relativering van het vermoeden van vergunning	807
IV. Transpositie / Extrapolatie van de basisregeling	809
A. Algemeen	809
B. De vergunningsplichtige functiewijzigingen	809
V. De opname in het vergunningenregister	810
A. Geen vereiste	810
B. Procedure	811
C. Rechtsbescherming bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ...	817
D. Het vermoeden van vergunning en de stedenbouwkundige inlichtingen	820
VI. Enkele gevallen die bijzondere aandacht vergen	822
A. Woning of exploitatiewoning	822
B. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden	825
C. Het gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten van grond voor het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen of van allerlei materialen, materieel of afval	828
D. Het vermoeden van vergunning en niet vervulde vergunnings- voorwaarden	829
VII. Het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling	831

VIII. Brussels Wetboek van 9 april 2004 betreffende de Ruimtelijke Orde-	
ning	833
IX. Besluit	836

Zonevreemd (her)opwaarderen van leegstaande landbouwbedrijven

Karolien BEKÉ.	839
I. Inleiding	839
II. Algemene toepassingsvoorwaarden	839
A. Hoofdzakelijk vergund	840
B. Niet-verkrot	842
III. Basisrechten voor zonevreemde constructies	843
A. Verbouwen	843
B. Herbouwen	844
C. Uitbreiden en aanpassen van zonevreemde constructies	845
d. Onderhoudswerken en van vergunningsplicht vrijgestelde han-	
delingen	846
IV. Zonevreemde functiewijzingen	847
V. Besluit	852

Bebouwingsvergunning, uitzonderingen en splitsing in Wallonië. (Bundeling van vertaalde uittreksels van Franstalige CoDT-fiches, raadpleegbaar op het eNotariaat)

Cécile DELFOSSE.	853
Voorwoord	853
I. Toepassingsgebied van de bebouwingsvergunning (Fiche 2 – <i>eNota-</i>	
<i>riaat</i>).	854
A. De tekst van het CoDT	854
B. Vermelding van de toepassingsvoorwaarden van de bebou-	
wingsvergunning	855
C. Analyse van de toepassingsvoorwaarden van de bebouwings-	
vergunning zoals deze blijken uit het CoDT	855
1. Men dient een stedenbouwkundige conceptie met betrek-	
king tot een goed uit te voeren	855
2. De opdeling van het goed wordt uitgevoerd bij iedere akte	
tot aanwijzing, overdracht of oprichting van een zakelijk	
recht, met uitsluiting van de hypotheek of het onderpand	858
3. De opdeling moet tot gevolg hebben dat minstens drie	
onbebouwde kavels bestemd voor bewoning gecreëerd worden	859
4. Het gezamenlijk project dient hoofdzakelijk het optrek-	
ken van gebouwen te beogen die geheel of gedeeltelijk voor	
bewoning bestemd zijn.	864

D.	De mogelijkheid om bepaalde kavels van de omtrek van de bebouwingsvergunning uit te sluiten	865
E.	Het toepassingsgebied van de bebouwingsvergunning <i>ratione temporis</i>	866
II.	Uitzonderingen op de bebouwingsvergunning (Fiche 3 – <i>eNotariaat</i>) .	867
A.	De tekst van het CoDT	867
B.	Analyse van de uitzonderingen op de bebouwingsvergunning	869
1.	De schenkingsakten (art. D.IV.3, 1° van het CoDT)	869
2.	De onopzettelijke daden (art. D.IV.3, 2° van het CoDT)	870
3.	De verdeling(en) om uit een onverdeeldheid van erfrechten te treden, op voorwaarde dat deze niet meer kavels dan mede-erfgenamen doet (doen) ontstaan (art. D.IV.3, 3° CoDT)	873
4.	De verdelingen van een goed gelegen langs een toegeruste weg, sinds minstens vijf jaar tussen twee bestaande gebouwen die op minder dan honderd meter afstand van elkaar liggen (art. D.IV.3, 4° CoDT)	876
5.	Bepaalde verdelingen die plaatsvinden in het kader van een stedenbouwkundige vergunning voor groepen van bouwwerken (art. D.IV.3, 5° CoDT)	878
6.	Bepaalde verdelingen die plaatsvinden binnen de omtrek van een lokaal beleidsontwikkelingsplan (SOL) of van het bodembestemmingsplan dat de grenzen bevat van de aan te leggen kavels bestemd voor bewoning (art. D.IV.3, 6° CoDT) .	883
6bis.	De aanleg van één of meerdere bijkomende kavels of de afschaffing van één of meerdere kavels die de doelstellingen bedoeld in het artikel D.II.11, § 2, 1° naleven, alsook de aanleg van één of meerdere kavels om er een infrastructuur of een verwante technische uitrusting te installeren (artikel D.IV.3, 6°, <i>in fine</i> van het CoDT)	884
7.	De verdelingen van een goed binnen de omtrek van een te herontwikkelen locatie bedoeld in het artikel D.V.1 of een locatie met herstel van landschap en leefmilieu bedoeld in het artikel D.V.7 (art. D.IV.3, 7° van het CoDT)	886
8.	De verdelingen van een goed gelegen binnen de stedelijke verkavelingsomtrek bedoeld in artikel D.V.9 (art. D.IV.3, 8° van het CoDT)	887
9.	De verdelingen van een goed gelegen binnen de omtrek van heropleving bedoeld in artikel D.V.13 (art. D.IV.3, 9° van het CoDT)	887
10.	De handelingen opgenomen in de door de Regering vastgelegde lijst	887
III.	De wijziging van de bebouwingsvergunning (Fiche 15 – <i>eNotariaat</i>)	888

A.	De tekst van het CoDT	888
B.	Commentaar	888
IV.	De formaliteiten na het verkrijgen van een bebouwingsvergunning (Fiche 11 – <i>eNotariaat</i>)	893
V.	De betekening van de splitsing (Fiche 4 – <i>eNotariaat</i>)	893
A.	De tekst van het CoDT	893
B.	Toepassingsgebied van de betekening van de (eenvoudige) splitsing	894
C.	Doelstelling van de betekening van de (eenvoudige) splitsing	895
D.	Toepassingsvoorwaarden	895
1.	Eerste toepassingsvoorwaarde (subsidiare aard van de formaliteit): het niet-toepassen van de bebouwingsvergunning of de uitzondering daarop	895
2.	Tweede toepassingsvoorwaarde (woonbestemming): de aanleg van (minstens) één kavel dat geheel of gedeeltelijk voor bewoning bestemd is	896
3.	Derde toepassingsvoorwaarde: de aanleg van (minstens) één onbebouwde kavel	897
4.	Vierde toepassingsvoorwaarde: het bestaan van een rechtshandeling van verdeling	897
E.	Wettelijke regeling	898
1.	Eerste bestanddeel: kennisgeving aan de overheid die in ‘eerste graad’ bevoegd is voor de aflevering van de vergunningen	898
2.	Tweede bestanddeel: van het gebrek aan vormvoorschriften naar een (mogelijke?) elektronische kennisgeving	898
3.	Derde bestanddeel: de kennisgevingsplichtige(n)	898
4.	Vierde bestanddeel: de inhoud van de notariële betekening	899
5.	Vijfde bestanddeel: de wachttijd	902
6.	Zesde bestanddeel: mogelijkheid of verplichting om te antwoorden in hoofde van de overheid	902
7.	Zevende bestanddeel: verplichting tot vermelding in de akte of overeenkomst	903
F.	Draagwijdte – Aard van het stelsel	903
G.	Sanctie – Contractuele draagwijdte	904

Ruimtelijke ordening: aandachtspunten bij het opstellen van statuten van mede-eigendom

	Charlotte WILLEMOT	905
I.	Inleiding	905
II.	Wettelijk kader	906
III.	Concrete vraagstukken en casussen	912

A.	Wat met de verschillen die bestaan tussen enerzijds de door de gemeente goedgekeurde plannen en anderzijds de uitvoeringsplannen?	912
1.	Illustratie uit de recente rechtspraak	912
2.	Aanwijzingen voor de praktijk	914
B.	Wat met de vergunningplicht voor de wijziging van het aantal wooneenheden in een bestaand gebouw	926
1.	Vanaf wanneer is de wijziging van het aantal woongelegenheden in een bestaand gebouw vergunningsplichtig?	926
2.	Hoe kun je aantonen dat verdeling ouder is dan 2000 in Vlaanderen en dus geen vergunning behoefde?	931
 Actuele <i>capita selecta</i> uit de Vlaamse praktijk van het omgevingsrecht		
	Joris GEENS en Yves LOIX	933
I.	Planologie	933
A.	Plannen met bestemmingsvoorschriften	933
B.	Aandachtspunten	937
1.	Betwisting begrenzing gebieden gewestplan	937
2.	Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)	939
3.	Betonstop/bouwshift	945
II.	Vergunningen	946
A.	Flexibiliteit bij het uitvoeren van een vergunning	946
1.	Vrijstellingen en meldingsplicht	946
2.	Leven op zolder en in de kelder	947
B.	Verkaveling	952
1.	Algemeen	952
a.	Verkavelingsvergunningsplicht	952
i.	Tweeledig statuut van de verkaveling	954
ii.	Specificiteit van verkavelingsvoorschriften	955
2.	Verkavelingsplicht in de praktijk van stadsontwikkeling: een molensteen?	956
a.	Creatie van projectzones	956
b.	Verkaveling als aandachtspunt bij vermarkten van de stadsontwikkeling	957
c.	Verticale verdeling	957
d.	Horizontale verdeling	958
e.	De “unitaire structuur”	959
f.	<i>Quo vadis?</i>	960
3.	Nuancering van het eeuwigdurend karakter van de verkavelingsvergunning: Afwijkingsmogelijkheid na 15 jaar	961
III.	Jurisprudentiële procedures	962

THEMA 5.	
FISCALITEIT	965
De zorgovereenkomst en haar fiscale gevolgen	
Rik DEBLAUWE.....	967
I. De context.....	968
II. De zorg- of verzorgingsovereenkomst	969
A. Vorm.....	969
B. Duur	970
C. Modellen van overeenkomst.....	970
D. Tussenkost van de andere kinderen?.....	972
E. Retroactiviteit en natuurlijke verbintenis.....	974
F. Overdreven vergoeding.....	975
III. Fiscale gevolgen van de zorgovereenkomst	975
A. Terugbetaling van kosten	976
1. Erfbelasting – de versterkte bewijsplicht.....	976
2. Registratiebelasting	977
3. Personenbelasting.....	977
4. Btw.....	978
5. Forfaitaire waardering	978
B. Normale vergoeding van effectieve prestaties	978
1. Erfbelasting	978
2. Registratiebelasting	978
3. Inkomstenbelasting – btw – sociale zekerheid.....	979
a. Winstoogmerk nodig?	979
b. Bijzondere vaardigheid of organisatie vereist	980
c. Diverse inkomsten.....	982
C. Excessieve vergoedingen.....	982
1. Erfbelasting	983
2. Registratiebelasting	983
3. Personenbelasting enz.....	983
IV. De ruling over de forfaitaire vergoedingen	984
V. Wat als geen zorgovereenkomst werd opgemaakt?	986
A. Zaakwaarneming	987
B. Verrijking zonder oorzaak	988
C. Bewijs van de niet-vrijgevigheid	990
D. Vaststelling bij overeenkomst na het overlijden	992
VI. Conclusie.....	993
Model zorgovereenkomst (overgenomen, met haar toestemming, uit de thesis van Laura Reynders).....	995
Voorafgaande beslissing nr. 2021.0001 d.d. 02.03.2021.....	1001

Btw-topics, relevant voor het notariaat

Danny STAS en Ivan MASSIN	1005
I. 'Nieuwbouw' en 'vernieuwbouw': bedenkingen en problemen in de praktijk	1005
A. Voorwaarden voor verkoop met btw.	1005
B. Nieuw opgerichte gebouwen.	1007
C. 'Vernieuwbouw'	1008
D. Samenloop van nieuwbouw en renovatie.	1010
II. Zakelijke rechten	1011
III. Verlaagd btw-tarief	1013
A. Afbraak en heropbouw – tijdelijke regeling.	1013
B. Zorgvastgoed.	1014
IV. Openbare infrastructuur	1016
V. Btw op onroerende verhuur	1018

De afschaffing van het duolegaat: zijn er betaalbare oplossingen voor een testator zonder partner en kinderen?

Ferenc BALLEGEER	1023
I. Situering	1023
II. Het duolegaat met een goed doel (fiscaal) weggeveegd	1025
III. De gevolgen voor de (notariële) praktijk	1032
IV. De toepassing van artikel 2.7.3.2.15 VCF reikt verder dan het duolegaat: het monolegaat	1032
V. Het duolegaat met andere legatarissen blijft onaangetast	1034
VI. Kritiek op de beteugeling van misbruik van filantropie	1035
VII. De alternatieven om erfbelasting te besparen?	1036
A. De vriendenerfenis?	1036
B. De restschenking en het restlegaat?	1038
C. Het bijkomend legaat van de erfbelasting?	1040
D. De schenking door de erkenning van een schuld?	1041
E. De gift van roerende goederen met een beheersvolmacht?	1043
F. De gift met (behoud van) bewind?	1044
1. Een bijzondere toepassing: de maatschap of de private stichting	1047
2. Besluit	1048
G. <i>Keep it simple</i> : de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik.	1049
VIII. Besluit	1050

2021: EEN TERUGBLIK

Was 2021 simpelweg coronajaar nummer 2 of leek het toch wat anders? Corona was sowieso nog steeds dominant. Het virus bleef jammer genoeg slachtoffers maken. Het zette ons privé- en professionele leven nog steeds op zijn kop. Sectors waarvoor fysieke events cruciaal zijn, lagen grotendeels stil.

Ook in het notariaat bleef het aantal fysieke ontmoetingen beperkt. Videoconferenties maakten deel uit van het nieuwe normaal. Handig, maar ook afstandelijk in alle betekenissen van het woord. Een korte, informele babbel – voor of na een bespreking of het verlijden van een akte – kwam er vaak niet van. Dat voelde vreemd aan voor een beroep dat zo rond het menselijke draait.

Wie de vraag kreeg “wat mis je het meest door corona”, antwoordde vaak “mijn sociale contacten”. Bij de start van haar mandaat als voorzitter van Fednot wees notaris Katrin Roggeman hier ook op: “hoe meer het notariaat digitaliseert, hoe groter de nood aan de menselijke *touch*, aan empathie.” Mensen stappen naar hun notaris op sleutelmomenten in hun leven: een huwelijkscontract, een aankoop van een woning, een echtscheiding, een overlijden. Steevast momenten waarop emoties ‘het papier’ overstijgen. Jawel, interacties met cliënten worden steeds meer gedigitaliseerd. Maar tegelijkertijd neemt de nood aan een persoonlijk gesprek toe. Een boeiende evenwichtsoefening.

Dat een open gesprek tussen cliënt en notaris altijd cruciaal zal blijven, bleek ook uit de docureeks die de VRT in de loop van 2021 draaide in notariskantoren verspreid over heel Vlaanderen en Brussel. Het resultaat was mooie, bewust trage televisie waarbij menselijke emoties en het empathische vermogen van notarissen centraal stonden.

Een luisterend oor is een must in het notariaat, maar dat neemt niet weg dat er het afgelopen jaar keihard werd gewerkt. De medewerkers van de kantoren moesten alweer een tandje bijsteken. Nog nooit deden zoveel burgers en ondernemingen een beroep op een notariskantoor. Steeds vaker wanneer ze niet verplicht zijn om een notaris in te schakelen. De reden bij uitstek: ze zijn op zoek naar onafhankelijk en onpartijdig advies. De sleutel om tot evenwichtige, maar ook duurzame regelingen te komen.

Onze samenleving wordt steeds complexer, de regelgeving ook, en dus neemt de nood aan advies ook steeds toe. De notaris en zijn medewerkers luisteren naar de bezorgdheden van hun cliënten, ze stellen oplossingen voor en leggen de afspraken zwart op wit vast in akten die de kracht van een vonnis hebben. Dit alles in alle onafhankelijkheid. Dat is de meerwaarde van het notariaat. Daar heeft corona alvast niets aan veranderd.

