

NOTARIËLE ACTUALITEIT 2021-2022

Leuvense Notariële Geschriften

NOTARIËLE ACTUALITEIT
2021-2022

Frank BUYSENS
Alain-Laurent VERBEKE
(eds.)

 INTERSENTIA

Antwerpen – Gent – Cambridge

Notariële actualiteit 2021-2022
Frank Buysens en Alain-Laurent Verbeke (eds.)

© 2023 Lefebvre Sarrut Belgium NV
Hoogstraat 139/6 – 1000 Brussel

ISBN 978-94-000-1546-3
D/2023/7849/32
NUR 820
Gedrukt in de Europese Unie

Verantwoordelijke uitgever: Paul-Etienne Pimont, Lefebvre Sarrut Belgium NV
Lay-out: Crius Group, Hulshout
Omslagontwerp: Danny Juchtmans / www.dsigngraphics.be

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

Voor u ligt het vierentwintigste 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 2021-2022 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 Sander BAEYENS, Kwinten DEWAELE, Dorothy GRUYAERT, Nick HALLEMESCH, Eric SPRUYT en Bernard TILLEMAN

Het boek wordt opgebouwd aan de hand van een aantal belangrijke thema's die de hoekstenen vormen voor de notariële praktijk, met name fiscaliteit, vastgoed 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
------------------------	---

VASTGOED

Voorkoop- en optierechten in een faillissementsprocedure

Sander BAEYENS	3
I. Inleiding	3
II. De begrippen ‘voorkooprecht’ en ‘optierecht’	3
III. De tegenwerpelijkheid en afdwingbaarheid van voorkoop- optierechten ten aanzien van de failliete boedel	5

B2B-clausules in het vastgoedrecht: het verbod op onrechtmatige bedingen

Dorothy GRUYAERT	19
I. Inleiding en achtergrond	19
II. Toepassingsgebied van het verbod op B2B onrechtmatige bedingen ...	20
A. Personeel	20
B. Materieel	21
C. Temporeel	22
III. Algemeen principe: evenwichtige contracten	22
IV. Zwarte lijst met onrechtmatige bedingen	24
V. Grijs lijst met onrechtmatige bedingen	26
VI. Sancties en gevolgen voor de redactie van vastgoedcontracten	31
A. Sancties in geval van een B2B onrechtmatig beding	31
B. Enkele tips bij de redactie van contracten	32
VII. Besluit: de recente regelgeving is reeds aan hervorming toe	33
VIII. Bibliografie	35

FISCALITEIT

Het anno 2022 hervormde Vlaams verkooprecht toegelicht aan de hand van de VLABEL-standpunten

Eric SPRUYT	39
I. Ten geleide	39
II. Het nieuwe basistarief van 12%	41

III.	Begrip woning	45
IV.	Basisvoorwaarden voor het verlaagd tarief voor de eigen woning	63
	A. Natuurlijke persoon	64
	B. Woning	65
	C. Zuivere aankoop	65
	D. Verkrijging van de geheelheid in volle eigendom	67
	1. Aankoop van het vruchtgebruik door een blote eigenaar, als deze verkrijging aan het verkooprecht is onderworpen	70
	2. Gelijktijdige verkrijging waarbij persoon A (n.v.d.r.: derde persoon, geen deelgenoot) een onverdeeld deel aankoopt en persoon B, die reeds een onverdeeld deel bezit, het resterende deel bij verkrijgt.	71
	3. Verkrijging van de geheelheid volle eigendom van een woning, gedeeltelijk bij schenking en gedeeltelijk door aankoop	71
	1. De verkrijging van het resterende onverdeeld deel door één persoon die reeds een onverdeeld deel bezit (zelfs al valt deze verkrijging onder de toepassing van het verkooprecht (art. 2.9.1.0.7 VCF))	71
	2. De verkrijging van een onverdeeld deel door een persoon van wie de echtgenoot of partner het andere onverdeeld deel reeds bezit	72
	3. De realisatie van een beding van aanwas waarop het verkooprecht verschuldigd is.	72
	E. Domicilievoorwaarde	73
	F. Afwezigheid van verhinderend bezit	77
V.	Ingrijpende energetische renovatie.	94
VI.	De rechtenvermindering voor de “bescheiden woning”	99
	A. Aandachtspunt – Fiscale last	104
	B. Aandachtspunt – Mee verkochte roerende goederen.	106
	C. Aandachtspunt – Mee verkochte aanhorigheid	106
VII.	Het verlaagd tarief van 10% voor bepaalde gronden	112
	A. “Verkoopsovereenkomst”	113
	B. Notie “onbebouwd landgoed”	113
	C. Notie “onbebouwde onroerende goederen onder natuur- beheerplan type 2 of type 3”.	118
VIII.	De meeneembaarheid	119
	A. Instappen na 1 januari 2022 is niet meer mogelijk.	121
	B. Nog gebruik maken als men reeds in het systeem zit	121
	1. Aankoop nieuwe hoofdverblijfplaats (A2)	121
	2. Meeneembaarheid door teruggave – Enkel nog derde element te volbrengen	122

3. Tijdelijk keuzeregime	122
IX. Besluit	124

RECHTSPERSOON

Ontslag van de bestuurder in het WVV: enkele wolfijzers en schietgeweren

Bernard TILLEMAN en Kwinten DEWAELE	127
I. Inleiding	127
II. Uitzonderlijke motivatieplicht bij het ontslag	130
III. Misbruik van ontslagrecht	133
IV. <i>Ad nutum</i> -herroepbaarheid van het bestuursmandaat	138
V. Gedwongen ontslag van de statutaire bestuurder	142
VI. Openbaarmaking van het ontslag	148

Notaris en aandeelhoudersovereenkomst. Welke contractuele afspraken moeten (niet) statutair worden verankerd?

Nick HALLEMEESCH	153
I. Inleiding	153
II. Onderscheid tussen statuten en aandeelhoudersovereenkomsten	155
A. Onderscheiden geldigheids- en tegenwerpelijkheidsvoorwaarden	155
B. Onderscheid rechtsgevolgen	156
1. Partijen	157
a. Aandeelhouders	157
b. Vennootschap en organen	159
2. Afdwinging	161
III. Contractuele afspraken die niet statutair moeten worden verankerd	165
IV. Contractuele afspraken die statutair moeten worden verankerd	168
A. Principe	168
B. Nuanceringen	170
V. Oplossingen ... of toch niet?	171
A. Vennootschap als partij	171
B. <i>Incorporation by reference</i>	174
VI. Besluit	176

