

g) Informatieverstrekking artikel 3.94, § 3 BW

De overnemer verklaart de woonplaats te behouden in de huidige woonplaats.
De overdrager verklaart zijn woonplaats te behouden in zijn huidige woonplaats
OF te vestigen te

Partijen verzoeken de notaris om na de bekrachtigingsakte de syndicus te verwtigten van de definitief geworden overdracht en daarbij kennis te geven van de bo-venstaande afspraken rond kostenverdeling.²⁷⁸

Hoewel deze wettelijke informatieverplichting niet geldt voor de bemiddelaar of advocaat die cliënten bij de EOT begeleidt, is het zinvol dit te bespreken met de partijen. Het onderwerp komt onvermijdelijk aan bod wanneer partijen bij de notaris zijn voor de opmaak van de toebedelingsakte. De notaris zal de wettelijke informatie bij de syndicus opvragen, en die zal in de periodieke afrekening een administratieve kost aanrekenen voor het bezorgen van deze informatie. Om latere discussies te vermijden, moeten partijen afspreken wie van hen deze kost zal dragen.

In de onderhandse EOT-overeenkomst zou men dit als volgt kunnen voorzien:

Clause 45**Appartement**

INDIEN er geen syndicus is:

Partijen verklaren dat voor het gebouw geen syndicus werd aangewezen.

Ze verklaren reeds onderling te hebben afgerekend over de kosten die zijn verbonden aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw en die met de andere eigenaars gedeeld worden. Vanaf de eerstvolgende afrekening die daarover tussen de eigenaars van het gebouw wordt verrekend, zal de overnemer voor betaling ervan instaan.

INDIEN er een syndicus is:

Partijen verklaren dat voor het gebouw waarvan het appartement deel uitmaakt, een syndicus werd aangesteld: . . . , . . . (*naam en adres syndicus*).

278 Artikel 3.94, § 3 BW verplicht de notaris om voor elke akte van overdracht of aanwijzing van een eigendomsrecht op een kavel binnen de 30 dagen na het verlijden van de akte aan de syndicus mee te delen op welke dag de akte voor een bepaalde kavel is verleden, alsook de identiteit en het huidige en eventuele nieuwe adres van de betrokken personen door te geven.

Partijen verklaren reeds te hebben afgerekend over hun gezamenlijk aandeel in het werkkapitaal en leggen bijgevolg de eerstkomende afrekening daarover integraal ten laste van ..., die het onroerend goed overneemt.

Zowel de gewone lasten als de buitengewone lasten die de syndicus zou opvragen na heden *OF* heeft opgevraagd sedert ... (*datum waarop de overnemer het exclusieve genot van het goed kreeg*), worden door de overnemer gedragen.

Partijen verklaren te weten dat de notaris bij de opmaak van de akte toebedeling overeenkomstig artikel 3.94, § 1 en § 2 BW verplicht is om bij de syndicus de wettelijk omschreven informatie op te vragen. De kosten die de syndicus daarvoor zal aanrekenen, worden gedragen door ...

3.3.3. Schenking bij EOT-overeenkomst

137. Teneinde in het kader van de EOT tot een vergelijk te komen, beslissen partijen soms om het onroerend goed aan hun kinderen te schenken. Deze werkwijze kan een praktische uitweg bieden wanneer de echtgenoot die in de woning zal blijven wonen, onvoldoende middelen heeft voor overname. Vaak zal deze schenking gepaard gaan met een toebedeling van het vruchtgebruik aan de echtgenoot-ouder die in het onroerend goed blijft wonen.

Vooraf wanneer het gaat om een schenking aan minderjarige kinderen, moeten een aantal bedenkingen worden gemaakt.

138. De schenking in het kader van een EOT-overeenkomst zal gewoonlijk bedoeld zijn als afhankelijk van het definitief worden van de scheiding (en daarmee dus de rest van het globale EOT-akkoord). Het voorzien van een belofte om later nog de schenking te verwezenlijken is geen optie. Men kan zich immers niet geldig tot een toekomstige schenking verbinden.²⁷⁹

De schenking wordt daarom bij voorkeur onmiddellijk mee opgenomen in de EOT-overeenkomst (die dan noodzakelijk in notariële vorm moet geschieden gezien het onroerende karakter van de overdracht).

279 Het opnemen van een verbintenis van de echtgenoten om na het definitief worden van de echtscheiding tot schenking over te gaan, is geen optie omdat een belofte om te schenken juridisch niet afdwingbaar is en zelfs als nietig beschouwd dient te worden op grond van de artikelen 4.132 § 2, 4.158 en 4.161 eerste lid BW (F. BUYSENS, "Schenken aan minderjarigen bij echtscheiding door onderlinge toestemming", *EJ* 1995, (98-102), nr. 2); C. DE WULF m.m.v. J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2011, 54, nr. 72.

139. Binnen de rechtsleer bestaat discussie over de vraag naar vertegenwoordiging van de begunstigde minderjarige kinderen bij de aanvaarding van de hen gedane schenking.

Het principe is dat minderjarigen voor het stellen van rechtshandelingen, zoals onder meer het aanvaarden van een schenking, door hun ouders vertegenwoordigd moeten worden. De ouders dienen zich hiertoe eerst door de vrederechter te laten machtigen.²⁸⁰

Een uitzondering daarop is voorzien in artikel 4.163, derde lid BW, dat stelt dat de schenking in naam van een minderjarige aanvaard kan worden door diens vader of moeder of andere bloedverwanten in opgaande lijn. De ouders kunnen daarbij kruiselings (*diagonaal*) optreden, waarbij de ene in naam van het kind het gedeelte van de schenking van de andere aanvaardt en omgekeerd. Bestaat er een belangentegenstelling tussen het kind en de ouders, dan dient een voogd *ad hoc* te worden aangewezen om de rechtshandeling te stellen.²⁸¹

Sinds de invoering van het basissysteem van de gezamenlijke uitoefening van het ouderlijk gezag en het vermoeden van instemming van de andere ouder (art. 374, eerste lid en art. 376, tweede lid oud BW) zou men kunnen stellen dat er altijd sprake is van een belangentegenstelling. Aldus zouden de vader en de moeder nooit tegelijkertijd kunnen optreden als schenker en vertegenwoordiger van het minderjarige kind dat ze willen begiftigen. Er zou dan een voogd *ad hoc* moeten worden aangeduid die in naam van het kind tussenkomt in de akte om de schenking te aanvaarden.²⁸² Aangezien deze voogd *ad hoc* zou tussenkomen in de EOT-overeenkomst, ligt dat vanzelfsprekend gevoelig.

Ingevolge het verslag van het comité voor studie en wetgeving van de KFBN²⁸³ wordt aangenomen dat schenkende ouders in de EOT-overeenkomst wel degelijk bij wijze van diagonale aanvaarding van de schenking aan hun minderjarige kinderen kunnen optreden. De ouders handelen hier immers niet in uitvoering van hun ouderlijk gezag (waarbij men zou kunnen beargumenteren dat er een principe van tegengestelde belangen geldt) maar wel ingevolge een eigen recht dat hen door artikel 4.163 BW wordt verleend.

In deze interpretatie is er geen bezwaar tegen de techniek van de diagonale aanvaarding door de ouders, voor zover de schenking gebeurt zonder lasten, of met een last die enkel het geschonken goed (en niet het persoonlijk vermogen van het

280 Art. 378, § 1 en art. 410, § 1, 6° oud BW.

281 Art. 378, § 1, laatste lid oud BW.

282 S. BROUWERS, *Echtscheiding door onderlinge toestemming*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 51, nr. 73; F. BUYSENS, "Schenken aan minderjarigen bij echtscheiding door onderlinge toestemming", *EJ* 1995, (98-102), nr. 6 en "Regelingsakte en familierechtelijke overeenkomsten bij echtscheiding door onderlinge toestemming", *Not.Act.* 2013, 148.

283 Comité voor studie en wetgeving, dossier 6315, *Notamus* 2003/3, 8-9.

kind) bezwaart. Indien er van zodanige lasten sprake zou zijn, dient de inhoud van de akte te worden getoetst met betrekking tot manifest tegenstrijdige belangen en duidelijk onevenwichtige bedingen zoals voorgeschreven door artikel 9 van de Organieke Wet op het Notariaat.

De notaris zal in dat geval de aanvaarding laten gebeuren door een grootouder (art. 4.163 BW) of door een daartoe gemachtigde voogd *ad hoc* (art. 378, § 1, laatste lid oud BW).²⁸⁴

140. Als de aanvaarding voor begiftigde kinderen niet gebeurt door de ouders op grond van artikel 4.163 BW kan de schenking niet in de EOT-overeenkomst worden opgenomen. De vertegenwoordiger van het kind is immers geen partij bij die overeenkomst. Hetzelfde geldt voor de meerderjarige kinderen die de schenking zouden ontvangen, want zij dienen zelf voor de aanvaarding op te treden.

De oplossing zou er in dat geval in kunnen bestaan om de schenking op te nemen in een afzonderlijke akte, die gelijktijdig met de EOT-overeenkomst wordt ondertekend en aan dezelfde opschortende voorwaarde van het definitief worden van de echtscheiding wordt onderworpen.²⁸⁵

141. Meestal zal de schenking gebeuren met een voorbehoud van vruchtgebruik voor één of beide echtgenoten.²⁸⁶ We hebben dan te maken met een dubbele transactie. Tussen de echtgenoten onderling wordt het vruchtgebruik toebedeeld aan de overnemende echtgenoot (dit zal de echtgenoot zijn die in het onroerend goed blijft wonen). Het verdeelrecht van 1% wordt geheven op de volledige waarde van het vruchtgebruik (aangezien de onverdeelde met betrekking tot dit vruchtgebruik door de verdeling zal eindigen, zie randnummer 128).

Vervolgens schenken de echtgenoten elk hun aandeel in naakte eigendom aan de kinderen.

In hoofde van de ouder die het onroerend goed blijft bewonen en het vruchtgebruik kreeg toebedeeld, betreft het een schenking van naakte eigendom met voorbehoud van vruchtgebruik. Op deze schenking van de helft in naakte eigendom gebeurt de heffing van het schenkingsrecht op de waarde van de volle eigendom.²⁸⁷

In hoofde van de andere ouder gaat het om een schenking van de naakte eigendom waarbij men zichzelf geen vruchtgebruik voorbehoudt en bijgevolg wordt het schenkingsrecht geheven op de waarde van de naakte eigendom (waarde volle

284 Zie ook C. DE WULF m.m.v. J. BAEL en S. DEVOS, *Notarieel familierecht en familiaal vermogensrecht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2011, 307.

285 S. BROUWERS, *Echtscheiding door onderlinge toestemming*, Reeks Notariële Praktijkstudies, Mechelen, Wolters Kluwer, 2019, 59, nr. 83.

286 Zie L. WEYTS, “De Notariële akten” in *Notarieel Fiscaal Recht*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2011, 662, ook voor de fiscale toelichting.

287 Art. 2.8.3.0.1, § 2, 5° VCF.