

tot een gedwongen uitvoering.<sup>422</sup> In de EOT-dataset is dit slechts een paar keer verduidelijkt:

“Nadat partijen door ondergetekende notarissen gewezen zijn op het voordeel van een ambtshalve inschrijving, ontslaan zij de hypotheekbewaarder van het nemen van een dergelijke ambtshalve inschrijving bij de overschrijving van deze akte” ( $n = 2$ ).

#### γ. Registratierechten

**217.** De toebedeling van een onroerend goed is onderworpen aan het evenredig registratierecht van 1% (art. 109 W.Reg.), en de heffingsgrondslag voor de berekening van de registratierechten is de volledige waarde van het onroerend goed, verhoogd met alle lasten die de echtgenoot-overnemer op zich neemt (art. 110, eerste lid W.Reg.).<sup>423</sup> In notariële EOT-akten waarbij registratierechten verschuldigd zijn bij een transactie met onroerend goed, dient de notaris expliciet – op straffe van een geldboete (art. 203, derde en vierde lid W.Reg.) – een verklaring op te nemen dat artikel 203 van het Wetboek Registratierechten inzake de prijsbewimpeling is voorgelezen, eventueel met de overname van het desbetreffende artikel in een EOT-beding.<sup>424</sup> Teneinde de registratierechten correct te laten heffen, verklaren de partijen daarna het onroerend goed te schatten op een specifieke waarde (*i.e.* de zgn. *pro fisco*-bepaling). Een voorbeeldclausule luidt als volgt:

“Ik, Notaris, heb partijen artikel 203, eerste lid van het Wetboek Registratierechten voorgelezen als volgt: “Ingeval van bewimpeling aangaande de prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elk der contracterende partijen een boete verschuldigd gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.” Voor de heffing van de registratierechten verklaren partijen de waarde van het toegedeelde onroerend goed te schatten op [getal] euro.” ( $n = 285$ ).

#### δ. Beding van aanwas of tontine

**218.** In de EOT-steekproef is er geen sprake van ‘opheffing van tontinebedingen’. Enkele keren is evenwel de volgende clausule vermeld: “Onderzoek beding van aanwas of tontineclausule: De partijen verklaren voor de gezinswoning geen beding van aanwas of tontine afgesloten te hebben” ( $n = 3$ ). In geval van toebedeling van een onroerend goed dat bezwaard is met een beding van aanwas, zonder dat een automatisch verval bij echtscheiding in de clausule is voorzien, zal men het beding in de overeenkomst *ex* artikel 1287 Ger.W. opheffen ( $n = 18$ ) onder de voorwaarde

<sup>422</sup> H. CASMAN, *Notarieel familierecht*, 374, nr. 951.

<sup>423</sup> H. PELGROMS, “Recente wijzigingen inzake Vlaamse registratierechten: overzicht en gevolgen voor uit de echt gescheiden personen”, *EJ* 2002, 146-152.

<sup>424</sup> B. WYLLEMAN, “Civielrechtelijke gevolgen van prijsbewimpeling bij de verkoop van onroerend goed”, *AJT* 1998-99, 34-37. Zie evenwel *infra* nr. 632 in verband met het citeren van wetsartikelen in de EOT-overeenkomst.

van het definitief worden van de echtscheiding.<sup>425</sup> Voorbeeldclausules inzake de herroeping van het beding van aanwas luiden als volgt:

“Partijen komen overeen om het beding van aanwas, zoals weergegeven in voormelde koopakte verleden voor [notaris] op [datum] te beëindigen, zodat deze overeenkomst vanaf heden geen enkele uitwerking meer zal hebben. Zij verzaken ieder aan alle rechten die aan hen zouden kunnen toekomen ingevolge de voormelde overeenkomst van aanwas.” ( $n = 2$ ) (of) “Partijen verklaren uitdrukkelijk het beding van aanwas zoals voorzien in de akte aankoop van voormelde woning verleden voor [notaris] op [datum] te herroepen.” ( $n = 1$ ).

e. Optie tot overname

**219.** In slechts twee overeenkomsten is de regeling van de gezinswoning gekoppeld aan een optie tot overname. Tijdens de optietermijn blijft het onroerend goed in onverdeeldheid. Naast een duidelijke vermelding van start en einde van die termijn is dan tevens een regeling inzake het genot en gebruik van onroerend goed tijdens de onverdeeldheidstermijn onontbeerlijk (*infra* nr. 229 *et seq.*). Het optiebeding bepaalt telkens wat er gebeurt indien de optie al dan niet gelicht zal worden, zoals in deze clausule:

“*Optie tot overname:* De heer/mevrouw wordt een optierecht verleend om het voormelde onroerend goed over te nemen en dit tot uiterlijk [datum]. De optie wordt gelicht door het verlijden van de akte van afstand. Indien de optie niet wordt gelicht ten laatste op [datum], dan zal het onroerend goed worden verkocht. Ofwel uit de hand, indien dit minnelijk mogelijk is. Ofwel, indien de partijen geen akkoord bereiken, zal de meest gereede partij overgaan tot een gerechtelijke openbare verkoop van het onroerend goed. Voorwaarden van de eventuele overname onroerend goed: Indien de heer/mevrouw de optie tot overname licht, zal deze overname geschieden volgens de hierna volgende voorwaarden: [opsomming van overnamevoorwaarden]” ( $n = 2$ ).<sup>426</sup>

3/ *Aandachtspunten*

**220.** De toedeling van een onroerend goed<sup>427</sup> wordt dikwijls gecompenseerd door de betaling van een opleg door de echtgenoot-verkrijger (*supra* nr. 215). Hierbij is een belangrijke taak weggelegd voor de scheidingsprofessional (veelal de notaris)<sup>428</sup>, die de partijen enerzijds moet helpen bij i) *de berekening* van de opleg en hen moet wijzen op de fiscale gevolgen van de toedeling, en die daarnaast dient

425 F. BUYSSENS, “Regelingsakte en familierechtelijke overeenkomsten. Aandachtspunten”, 12-13, nr. 21-23 en Y.-H. LELEU, *Droit des personnes et des familles*, Brussel, Larcier, 2010, 534, nr. 551.

426 Voor een uitgebreid(er) optiebeding, met inbegrip van een wederzijdse volmacht om eventueel tot een openbare verkoop te kunnen overgaan, zie S. BROUWERS, *Echtscheiding door onderlinge toestemming*, Larcier, Gent, 2010, 64-67, nr. 81.

427 Soms worden de begrippen ‘toedeling’ en ‘toegedeeld’ ( $n = 164$ ) gehanteerd. De termen ‘toedeling’ en ‘toebeedeeld’ ( $n = 443$ ) genieten echter de voorkeur.

428 K. VISSERS en G. VERSCHULDEN, “Commentaar bij art. 1287 Ger.W.”, nr. 29.

2/ *Krokus- en herfstvakantie*

**423.** Wat de krokus- en herfstvakantie betreft, komen de ouders regelmatig een *alternerende verblijfsregeling* overeen, waarbij het kind de korte vakanties afwisselend volledig bij de ene, dan wel bij de andere ouder zal doorbrengen. Deze beurtrol is vaak gecombineerd met een wissel tussen de ouders al *naargelang het een paar of onpaar jaar is*, zoals bijvoorbeeld in de hiernavolgende clausules:

“Tijdens de krokus- en de herfstvakantie zullen de kinderen verblijven als volgt: Tijdens *de even jaren*, de krokusvakantie bij [de vader] en de herfstvakantie bij [de moeder]. Tijdens de *oneven jaren*, de krokusvakantie bij [de moeder] en de herfstvakantie bij [de vader], telkens vanaf vrijdagavond [uur] tot de eerste officiële schooldag [uur]. [Daarna start de week om week regeling terug bij de andere ouder.]” ( $n = 1$ ) (of) “Gedurende de krokusvakantieperiode, zullen de kinderen verblijven tijdens de *pare jaren* bij de [vader] en tijdens de *onpare jaren* bij de [moeder]. Gedurende de herfstvakantieperiode, zullen de kinderen verblijven tijdens de *onpare jaren* bij [vader] en tijdens de *pare jaren* bij [moeder].” ( $n = 1$ ) (of) nog korter: “Gedurende herfst- en krokusvakantie: in *pare jaren*: herfstvakantie bij [moeder] en krokusvakantie bij [vader]; in *onpare jaren*: herfstvakantie bij [vader] en krokusvakantie bij [moeder]” ( $n = 1$ ).

De bovenstaande bedingen hebben echter tot gevolg dat gedurende één en hetzelfde schooljaar de kinderen zowel de herfst- als de krokusvakantie bij dezelfde ouder doorbrengen. Omdat de verblijfscyclus meestal is afgestemd op een schooljaar, lijkt het aangewezen om de kinderen gedurende de *pare jaren* zowel de krokus- als herfstvakantie bij de ene ouder te laten verblijven en gedurende de *onpare jaren* bij de andere ouder, zodat er een afwisseling is tussen de ouders binnen hetzelfde schooljaar.<sup>694</sup> Aangezien zowel de krokus- als de herfstvakantie slechts uit één week bestaan, opteren ouders heel af en toe – in gevallen waarin een week-weekregeling gedurende de schoolperiode was bedongen – om gemakkelijks halve de ‘gewone’ regeling te laten doorlopen ( $n = 9$ ). Ouders dienen er zich wel van bewust te zijn dat de bovenstaande regelingen weinig zekerheid bieden betreffende de concrete jaarlijkse invulling van deze vakantieperiodes.

“Tijdens de krokus- en herfstvakantie: de regeling zoals voorzien tijdens het jaar wordt tijdens deze vakantieperiodes verdergezet.” ( $n = 1$ ) (of) “Gedurende de herfst- en de krokusvakantie komen partijen overeen dat de voormelde regeling welke toegepast wordt tijdens het schooljaar onverminderd zal blijven gelden.” ( $n = 1$ ).

**424.** In de EOT-dataset is het *mathematische helftcriterium*, zoals in de onderstaande formulering, *niet veel toegepast* op de krokus- en herfstvakantie (*de facto* negen dagen):

694 K. VISSERS, “Commentaar bij art. 1288 Ger.W.”, nr. 9.

“De eerste helft van de krokus- en herfstvakantie begint op vrijdag na school en eindigt op woensdag om [12 uur]. De tweede helft van de krokus- en herfstvakantie begint op woensdag om [12 uur] en eindigt op het moment dat de school terug begint/ op het ogenblik dat de lessen opnieuw worden aangevat.” ( $n = 1$ ).

Dit criterium is immers minder aangewezen, aangezien het dan bijvoorbeeld onmogelijk is om met de kinderen een week op reis te gaan.

425. De regeling waarbij *ieder jaar opnieuw* de kinderen *de hele herfst- of krokusvakantie bij dezelfde ouder* verblijven zonder afwisseling, is niet zo vaak vermeld ( $n = 3$ ) (bv. “Tijdens de krokusvakantie zal het kind steeds bij de vader verblijven. [...] Tijdens de Allerheiligenvakantie zal het kind steeds bij de moeder verblijven”). Een ongelijk verdeeld verblijf tijdens de korte vakanties, afwijkend van de regeling tijdens de schoolperiodes, is slechts sporadisch bedongen ( $n = 4$ ).

### 3/ Kerst- en paasvakantie

426. Het *mathematische helftcriterium* is regelmatig gebruikt bij zowel de kerst- als paasvakantie. Deze periodes (*de facto* zestien dagen) zijn gemakkelijker op te delen in gelijke helften, zijnde twee periodes van acht dagen, waarbij enkel nog het uur en de dag van de wissel moeten worden bepaald. Hierbij moet tevens de eerste en tweede helft nauwkeurig worden afgebakend, zoals in deze formuleringen:

“De eerste helft van de paas- en kerstvakantie begint op de vrijdagavond na schooltijd en eindigt op de zaterdagavond van de daaropvolgende week om [uur]. De tweede helft van de paas- en kerstvakantie begint op voormelde zaterdagavond [uur] en duurt tot de dag dat de school opnieuw begint om [uur].” ( $n = 1$ ) (of) “De eerste helft van de kerst- en paasvakantie duurt van de laatste schooldag om [uur] tot de tweede zaterdag van deze vakanties om [uur] en de tweede helft van deze vakanties duurt van de tweede zaterdag om [uur] tot de eerste volgende officiële schooldag om [uur].” ( $n = 1$ ).

427. Om de feestdagen binnen de kerstvakantie *jaarlijks afwisselend bij elk van de ouders* te kunnen vieren, worden de bovenstaande clausules soms aangevuld met de volgende bewoordingen:

“Gedurende de kerst- en paasvakantie, zullen de kinderen doorbrengen als volgt: *tijdens de onpare jaren* de eerste helft bij de [vader] en *tijdens de pare jaren* de tweede helft bij de [vader].” ( $n = 1$ ) (of) “Kerstvakantie: *in de pare jaren* zullen de kinderen de eerste week bij de [moeder] verblijven en de tweede week bij de [vader], en dit telkens vanaf vrijdagavond [uur] tot de daaropvolgende vrijdagavond [uur]. In de onpare jaren is de regeling omgekeerd.” ( $n = 1$ ).

Een heel klein aantal overeenkomsten houdt rekening met een paasmaandag die na de twee weken paasvakantie kan vallen (*infra* nr. 428):

“Wanneer paasmaandag na de (twee weken) paasvakantie valt, dan verblijft het kind bij de ouder bij wie het kind op paaszondag verblijft. Het paasweekend wordt