



**NEDERLANDSTALIGE BENOEMINGSKOMMISSIE
VOOR HET NOTARIAAT**

Beenhouwersstraat, 67
B 1000 Brussel

Tel. 02 506 46 44 Fax 02 506 46 49 info@bcn.not.be

**VERGELIJKEND EXAMEN 2002 TOT RANGSCHIKKING VAN DE
KANDIDAAT-NOTARISSEN**

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, Zaterdag 9 maart 2002 (voormiddag)

**VRAGENLIJST nr II
AKTE TE VERBETEREN**

Deze vraag wordt op 20 punten gekwoteerd.

Mter Arnold Arendsoog, notaris te Gent, komt na 14 dagen welverdiende rust terug uit ski-verlof.

Zijn jonge stagiair Gust Flater legt hem het ontwerp voor van een belangrijke verkoopakte. Mter Arendsoog leest dit ontwerp zorgvuldig na. Hij staat niet stil bij taal- of spellingfouten. Evenmin heeft hij er zorg aan besteed om de redactie van de akte te verbeteren als hij er niet wettelijk toe verplicht was. Toch ontdekt hij er meer dan een twintigtal fouten, onjuistheden of vergetelheden in. Sommigen zijn fouten van juridische aard, anderen zijn vergetelheden, nog anderen druisen in tegen de wettelijke regels inzake het opstellen van notariële akte.

*Aan U om **twintig (niet meer)** fouten, onjuistheden of vergetelheden op te sporen, en voor elk ervan een korte uitleg te geven.*

* *
*

1 **ONTWERP VAN VERKOOPAKTE**

2 HET JAAR TWEEDUIZEND EN TWEE,

3 Op tweeëntwintig februari.

4 Voor Mij, Pierre VAN KRAAN, notaris met standplaats te Mechelen, die de akte inschrijft
5 in zijn repertorium, en Johanna KOELHOOFT, geassocieerd notaris met standplaats
6 Brussel.7 **ZIJN VERSCHENEN :**8 *Enerzijds :*

9 A) De Heer Frans-Jozef-Gerardus **DE BUSSCHERE**, gepensioneerd, geboren te Gent op
10 17 mei 1937, deze identiteit werd vastgesteld op zicht van zijn rijbewijs nr 147821 ;
11 Rijksregister 370517-504-94, echtgenoot van Mevrouw **BUISSERET** Maureen
12 Claudia, huishoudster, geboren te Leuven op zes januari negentienhonderd
13 vierenvijftig, hierna tussenkomen (de identiteit werd vastgesteld op zicht van
14 identiteitskaart nummer 012 0026520 78), gedomicilieerd te Lier, Florastraat, 95 ;
15 gehuwd te Mechelen op vijftien april negentienhonderd achtenzeventig onder het
16 wettelijk stelsel bij gebrek aan huwelijkskontraat en verklarend dit stelsel op heden
17 noch gehandhaafd noch gewijzigd te hebben ; en :

18 B) De Heer **VAN CALOEN** Jan Edward, geboren te Mechelen op negen januari
19 negentienhonderd vijfentachtig, ongehuwd, wonende te Mechelen, Vaartstraat, 5 ;
20 hier vertegenwoordigd door zijn moeder en wettige voogdes, Mevrouw **VERBIST**
21 Karolien Carmen, geboren te Erps-Kwerps, op acht januari negentienhonderd
22 achtenvijftig (Rijksregister 580108-323-16), juriste, wonende te Mechelen,
23 Vaartstraat, 5,

24 Hierna samen onveranderlijk **“de verkoper”** genoemd ;25 *En anderzijds :*

26 De naamloze vennootschap **MEGIC**, waarvan de zetel gevestigd is te Kortrijk,
27 Izegemsesteenweg, 5, waarvan de inschrijving in het handelsregister te Kortrijk
28 aangevraagd werd, vennootschap opgericht ingevolge akte ontvangen door notaris
29 Pierre VAN KRAAN, ondergetekende, op twintig januari tweeduizend en twee,
30 waarvan een uittreksel eerstdaags zal neergelegd worden ter Griffie van de
31 Rechtbank van Koophandel te Kortrijk, met het oog op de bekendmaking in de
32 bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad* ; hier vertegenwoordigd overeenkomstig artikel
33 18 der statuten door haar gedelegeerd-bestuurder, zijnde de Heer Thierry, Charles,
34 Koen MEGANCK, bestuurder van vennootschappen, wonende te Kortrijk, Leiestraat,
35 2, tot deze functies benoemd blijkens de hierboven vermelde oprichtingsakte ;

36 Hierna onveranderlijk genoemd **“de koper”** ;

37 Dewelke komparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals gezegd de
38 instrumen-terende notaris verzocht hebben authentieke akte op te stellen van de volgende
39 overeen-komst, rechtstreeks tussen partijen gesloten :

40 Bij deze verklaart de verkoper te hebben verkocht, onder de gewone waarborgen
41 als naar recht en voor vrij, zuiver en onbelast van alle bevoorrechte of hypothecaire lasten
42 of bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd, aan de naamloze vennootschap
43 MEGIC, komparante anderzijds, het hierna beschreven onroerend goed :

44

STAD LIER (tweede afdeling Lier)

45 Een opbrengsthuis met aanhorigheden en grond, gelegen Florastraat, 95, gekadastraerd
46 volgens titel sekte B, nummers 154/T/3 en 153/N/3 voor een oppervlakte volgens titel
47 van vijf aren achtenvijftig centiaeren.

48

49

OORSPRONG VAN EIGENDOM

50 Oorspronkelijk behoorde bovenbeschreven goed toe aan de Heer Frans DE
51 BUSSCHERE, verkoper enerzijds sub A, op dat ogenblik ongehuwd, voor een onverdeelde
52 helft in volle eigendom, en aan de Heer Jozef Fernand VAN CALOEN, ingenieur te Wilrijk,
53 voor de wederhelft in volle eigendom, om het aangekocht te hebben van de heer Jan
54 HOET, ambtenaar te Gent, ingevolge akte verleden voor Meester Olivier DEWEERDT, met
55 standplaats te Gent, op zesentwintig juli negentienhonderd zeven en zestig,
56 overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op een augustus volgend, volume
57 7857, nummer 12.

58 De Heer Jozef VAN CALOEN, voornoemd, in leven ongehuwd, is overleden te
59 Wilrijk, op acht april negentienhonderd vijfnegentig, zonder reservataire erfgenamen
60 na te laten. En blijkens zijn onderhands testament, gedagtekend te Wilrijk, op negen
61 december negentienhonderd tweeënnegentig, neergelegd onder de minuten van notaris
62 VAN DER STOCK, te Wilrijk, blijkens akte van zijn ambt de dato twee mei
63 negentienhonderd vijfnegentig, heeft de overledene zijn broeder, de Heer
64 Victor-Leopold VAN CALOEN, jurist, te Antwerpen tot zijn algemeen legataris aangesteld,
65 op last voor hem verschillende bijzondere legaten af te leveren, waaronder een legaat van
66 zijn onverdeelde helft in volle eigendom in bovenbeschreven goed ten voordele van zijn
67 neef, de Heer Jan Edward VAN CALOEN, verkoper voornoemd sub B.

68 De koper zal zich moeten vergenoegen met de eigendomsvestiging die voorafgaat en
69 zal geen andere eigendomstitel kunnen eisen dan een uitgifte dezer.

70

VOORWAARDEN

71 De onderhavige verkoop werd toegestaan en aanvaard onder de volgende lasten,
72 bedingen en voorwaarden :

73 1. Eigendom – Genot - Lasten

74 Het verkocht goed is in gebruik door de verkoper enerzijds voornoemd sub A).

75 De koper zal er de eigendom van verkrijgen, te rekenen vanaf heden, en het genot,
76 door daadwerkelijke inbezitneming, binnen de vijf maanden te rekenen vanaf heden, op
77 last voor hem alle op het verkochte goed geheven of te heffen belastingen, taksen en
78 lasten hoegenaamd te moeten dragen en betalen vanaf de ingenottreding.

79 2. Staat van het verkochte goed - Erfdienstbaarheden

80 Onder voorbehoud van het hetgeen hierna bepaald is, zal de koper het verkochte goed
81 nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg voor de gebreken van de
82 grond of de ondergrond, en zonder aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding noch
83 prijsvermindering wegens slechte staat der gebouwen, zichtbare of verborgen gebreken,
84 herstellingen, gebrek aan onderhoud, sleet of andere oorzaken.

85 De electriciteitscabine en de twee verwarmingsketels met medegaande
86 stookolietanks, die door de zorgen van de verkoper enerzijds sub A in de maand juli
87 tweeduizend en één in het verkochte goed werden ingebouwd door de zorgen van de
88 naamloze vennootschappen *Electrochock* te Antwerpen en *Burnoil*, te Hoboken, zijn
89 defect en maken het voorwerp uit van een procedure dat door deze verkoper werd ingeleid
90 voor de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, waarvan de koper verklaart volledig
91 op de hoogte te zijn. Laatstgenoemde wordt in de plaats gesteld in alle rechten en

92 verplichtingen van deze verkoper met betrekking tot deze procedure, en alle waarborgen
93 die door de aannemers, onderaannemers en architecten desgevallend nog aan de verkoper
94 zouden verschuldigd zijn wegens verbouwings-werkzaamheden of andere bouwwerken
95 aan bovenbeschreven goed worden aan de koper overgedragen.

96 Bovendien zal de koper het verkochte goed moeten nemen met alle gemeenschappen
97 en erfdiensbaarheden, heersende of lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende of
98 niet voortdurende, die ten bate of ten laste van het verkochte zouden bestaan, behoudens
99 het recht voor de koper de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere de
100 verzetten, maar dit op eigen kosten en risico's, zonder tussenkomst van de verkoper,

101

102

103 noch verhaal tegen hem en zonder dat onderhavige clause aan eender wie meer rechten
104 zou kunnen verlenen dan deze verkregen krachtens regelmatige en niet verjaarde titels, of
105 krachtens de wet.

106

107 Hieromtrent verklaart de verkoper dat hij het verkochte goed niet bezwaard heeft met
108 enige erfdiensbaarheid, dat hij zelf geen kennis heeft van erfdiensbaarheden en dat de
109 eigendomstitel van de verkoper geen specifieke erfdiensbaarheden of bijzondere
110 voorwaarden vermeldt.

111 **3. Oppervlakte**

112 De hierboven aangeduide oppervlakte is niet gewaarborgd en het verschil in min of
113 meer, al overtrof het één/twintigste, zal tot voor- of nadeel van de koper strekken, zonder
114 vergoeding noch prijsvermindering.

115 **4. Verzekeringen**

116 De koper zal zijn eigen zaak maken van de verzekering van het bij deze verkocht
117 goed tegen alle risico's die hij wenst te verzekeren en verklaart vanaf heden alle
118 schikkingen dienaangaande te nemen, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal
119 tegen hem.

120 Laatstgenoemde zal de bestaande verzekeringspolis mogen opzeggen vanaf heden.

121 **5. Stedenbouw**

122 *Dit deel van het ontwerp van de stagiair werd hier niet weergegeven ; hij heeft zonder*
123 *fouten noch weglatingen de clausules overgenomen opgelegd door de regionale*
124 *wetgeving inzake stedenbouw. De weglating van dit deel mag niet beschouwd worden als*
125 *een fout.*

126 **6. Bodemdecreet**

127 De verkoper doet opmerken dat de onderhavige verkoopovereenkomst moet aanzien
128 worden als een "overdracht van gronden", zoals bedoeld in artikel 36 van het
129 Bodem-saneringsdecreet.

130 De verkoper verklaart dan ook dat de koper voor heden op de hoogte werd gebracht
131 van de inhoud van het bodemattest betreffende het bij deze verkocht goed, waaruit blijkt
132 dat de grond niet verontreinigd is.

133 De verkoper verklaart en bevestigt uitdrukkelijk dat, voor zover hem bekend, op de
134 grond, voorwerp van huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een
135 activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en
136 activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in voormeld
137 Decreet. Voor zover deze verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd,
138 bevestigt de koper dat hij persoonlijk zal instaan voor alle gevolgen van een eventuele

139 bodemverontreiniging die zich later zou kunnen voordoen met betrekking tot de bij deze
140 verkochte grond.

141 **PRIJS**

142 Partijen hebben ondergetekende notarissen verklaard dat de tegenwoordige
143 verkoping werd afgesloten voor en mits de prijs van VIERHONDERD
144 VIJFTIENDUIZEND EURO.

145

146 **KWIJTING**

147 Voor het verlijden dezer erkent de verkoper ten titel van voorschot van de koper de
148 som ontvangen te hebben van EENENVEERTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO.

149 Waarvan kwijting, dubbel gebruik uitmakend met alle dienaangaande voorafgegeven
150 kwijtingen.

151

152 Thans erkent de verkoper het saldo van de verkoopprijs ontvangen te hebben als
153 volgt:

- 154 - DRIËENZEVENTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO in kontanten; waarvan kwijting.
- 155 - En DRIEHONDERDDUIZEND EURO, bij middel van een check nummer 75.064
- 156 getrokken op de *Maxima* Bank, te Brussel; waarvan kwijting onder voorbehoud van
- 157 inkassering.

158

159 **VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

160 De Heer Hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve inschrijving
161 te nemen bij de overschrijving van een uitgifte van onderhavige akte.

162 **KOSTEN**

163 De kosten, rechten en erelonen dezer, zullen gedragen en betaald worden door de
164 koper, die zich ertoe verplicht.

165 **KEUZE VAN WOONPLAATS**

166 Voor de uitvoering dezer, doen partijen keuze van woonplaats in hun respectievelijke
167 bovenvermelde woonplaatsen en maatschappelijke zetel.

168 **FISKALE VERKLARINGEN**

169 Nadat de instrumenterende ondergetekende notaris lezing heeft gegeven van artikel
170 62, paragraaf 2, en artikel 73 van het Wetboek op de Belasting over de Toegevoegde
171 Waarde, verklaren de verkopers, op de vraag die de Notaris hem heeft gesteld, dat alleen
172 Mevrouw Maureen Claudia BUISSERET, voornoemd, ambtshalve onderworpen is aan
173 de Belasting over de Toegevoegde Waarde, waarvoor zij ingeschreven is onder nummer
174 BE 425.531.674.

175 Verder erkent de koper dat door de ondergetekende instrumenterende notaris
176 voorlezing werd gegeven van het eerste lid van artikel 203 van het Wetboek der
177 Registratierechten.

178 Tenslotte verklaren partijen dat de onderhandse verkoopsovereenkomst tussen hen
179 gesloten werd voor éénendertig december tweeduizend en één.

180 **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

181 De instrumenterende notaris stelt de identiteit van de verkoper vast, op voorlegging
182 van zijn identiteitskaart en/of rijbewijs.

183 **DIVERSE VERKLARINGEN**

184 Partijen verklaren dat zij tot op heden geen verzoekschrift hebben ingediend tot
185 collectieve schuldenregeling.

186 Mevrouw Maureen BUISSERET, voornoemd, is in onderhavige akte tussengekomen
187 en erkent uitdrukkelijk kennis te hebben gekregen van de zakelijke inhoud van
188 onderhavige akte.

189 **WAARVAN AKTE**

190 Gedaan, verleden en toegelicht op voormelde plaats en datum.

191 Partijen verklaren het ontwerp van deze akte s te hebben ontvangen en er kennis van
192 hebben genomen op vijftien januari laatstleden.

193 En na integrale voorlezing van de door de wet voorziene gedeelten van onderhavige akte
194 en toelichting van het overige, hebben partijen getekend met Mij,
195 instrumenterende notaris en Meester Koelhooft, tussenkomende notaris

196

197

198

* *

*

Antwoord

N ^o	LIJN	UITLEG	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	

10	
----	-------	----------------	--

N ^o	LIJN	UITLEG	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

9	
10	