



**NEDERLANDSTALIGE BENOEMINGSCOMMISSIE  
VOOR HET NOTARIAAT**

Bergstraat, 30 – 32  
B 1000 Brussel

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



**VERGELIJKEND EXAMEN 2001 TOT RANGSCHIKKING VAN DE KANDIDAAT-  
NOTARISSEN**

**SCHRIFTELIJK GEDEELTE**

Brussel, Zaterdag 28 april 2001 (voormiddag)

**VRAGENLIJST n<sup>r</sup> III  
AKTE TE VERBETEREN**

*Deze vraag wordt op 20 punten gekwoteerd.*

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

*Zijn jonge stagiair legt hem het ontwerp voor van een belangrijke verkoopakte. Mter Arendsoog leest dit ontwerp zorgvuldig na. Hij staat niet stil bij taal- of spellingfouten. Toch ontdekt hij er een twintigtal fouten, onjuistheden of vergetelheden in.*

*Aan U om deze op te sporen, en voor elk ervan een korte uitleg te geven.*

\* \*  
\*

1 HET JAAR TWEEDUIZEND EN ÉÉN,  
2 Op achtentwintig april.  
3 Voor Meester Arnold ARENDSOOG, notaris te Gent, houder van de minuut, en  
4 Meester Ingrid MADELIEFJE, notaris te Elsene.

5 Verschijnen :

6 **1. De heer Emile Emilie Joseph Victor Ghislain VAN de PUT,**  
7 geboren te Antwerpen op éénendertig april negentienhonderd vijfendertig, echtgenoot  
8 van Mevrouw Margareta Berlinda VOGELTJE, ere-magistraat, geboren te Turnhout op  
9 vijftientwintig mei negentienhonderd vijfendertig, samen wonende te 9050 Gent-  
10 Gentbrugge, Bernard Albrasdreef, 5.

11 De echtgenoten VAN de PUT- VOGELTJE gehuwd zijnde onder het stelsel van de  
12 scheiding van goederen met gemeenschap van aanwinsten, ingevolge huwelijkscontract  
13 verleden voor notaris DONKER, te Aartselaar, op één februari negentienhonderd  
14 negenenzeventig, niet behouden noch gewijzigd, zoals verklaard.

15 Identiteitskaart nr. 282-0987456-67, Nationaal nummer 350430-567 34

16 Hierna genoemd "*verkoper*".

17 En:

18 **2. a/ De heer DE BOUWER Georges Gaston,** promotor, geboren te Brussel op tien  
19 november negentienhonderd éénentachtig, wonende te 9830 Sint-Martens-Latem,  
20 Bosdreef 56, echtgescheiden,

21 vertegenwoordigd door de heer Thierry MAGIC, hiernagenoemd, ingevolge volmacht  
22 verleden voor notaris Aristide TORCHEPOT, te Roubaix (Frankrijk) op zestien april  
23 laatst, waarvan een uitgifte aan deze akte zal gehecht blijven, kopende voor  
24 negenennegentig ten honderd onverdeeld.

25 **b/ De naamloze vennootschap ABC International NV,** met zetel te Harelbeke,  
26 Heirweg 3, ingeschreven in het handelsregister te Kortrijk onder nr. 24568, en met  
27 BTW nr BE 412.324.567.

28 Oppericht bij akte verleden voor ondergetekende notaris Arendsoog op twintig april  
29 tweeduizend, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het *Belgisch Staatsblad* op tien mei  
30 daarna, nr 20000510-354, kopende voor één ten honderd onverdeeld.

31 Hier vertegenwoordigd ingevolge artikel 14 van de statuten door haar gedelegeerd  
32 bestuurder, de heer Thierry MAGIC, bestuurder van vennootschap, wonende te  
33 Harelbeke, Heirweg 3, (identiteitskaart nr 211 2586999 21) tot die functie benoemd bij  
34 beslissing van de buitengewone algemene vergadering gehouden *in fine* van de  
35 oprichtingsakte, gepubliceerd als gezegd.

36 Hierna genoemd "*koper*".

37 De verkoper verklaart het hierna beschreven goed te verkopen, tegen de prijs en  
38 voorwaarden hierna vermeld, aan de koper, die verklaart te aanvaarden.

### 39 **BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### 40 **Stad GENT 22e afdeling-Gentbrugge 2e afdeling**

41 Een villa met aanhorigheden en bijgebouwen, zijnde stalling, schuur en duiventil, met  
42 er aan palende percelen weg weiland, Bernard Albrasdreef, 5, gekadastréerd onder Gent,  
43 22e afdeling, Gentbrugge 2e afdeling, sectie B nummers 432/C, 567/x, 568/z, 570/2/f,  
44 570/c/3, 580/g en 582, voor een gezamenlijke oppervlakte van tien hectare twee aren  
45 negentien centiaren (10ha2a19ca), en een kadastraal inkomen van vijfenzeventig  
46 duizend honderd frank (75.100 BEF)

### 47 **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

48 Voorschreven goed hoort de verkoper als eigen goed toe:

49 -deels (de woning, voorheen gekadastréerd sectie B nr 432/Q) om het verkregen te  
50 hebben blijkens akte verdeling verleden voor ondergetekende notaris Arendsoog, op één  
51 maart negentienhonderd tweeënnegentig, overgeschreven op het 1<sup>e</sup> hypotheekkantoor

52 Gent op twee mei nadien, boek 4532 nr 5, houdende verdeling tussen hem en zijn broers  
53 en zusters Roger, Yolande, DÈsirÈ en Violaine Van de Put, betreffende goederen door  
54 hen verkregen in de nalatenschap van hun vader Victor Van de Put, weduwnaar van  
55 Mevrouw Victorine Dupuis waarvan zij de enige wettige en reservataire erfgenamen  
56 waren, testamentloos overleden te Wetteren op vijftien mei negentienhonderd  
57 zesentachtig, en die er eigenaar van was sedert meer dan dertig jaar;

58 -deels (de overige percelen) om ze gevonden te hebben in de nalatenschap van zijn oom,  
59 de heer Omer Zoetekoek, te Hasselt, er overleden zonder reservataire erfgenamen na te  
60 laten op zeven december negentienhonderd vijfenzestig, en meer bepaald om hem  
61 gelegateerd te zijn bij diens eigenhandig testament, neergelegd onder de minuten van  
62 ondergetekende notaris Arendsoog bij akte van vijftien december negentienhonderd  
63 vijfenzestig.

64 Genoemde heer Zoetekoek was er eigenaar van sedert meer dan dertig jaar.

#### 65 ALGEMENE VOORWAARDEN

66 1. *Eigendom*: De koper bekomt de volle eigendom van het goed vanaf heden .

67 2. *Genot - Gebruik*: De verkoper verklaart dat het goed vrij is van huur en gebruik,  
68 behoudens de percelen weiland, die ten titel van gedoogzaamheid gebruikt worden door  
69 de heer LAMMETJE als hierna gezegd.

70 De partijen verklaren dat de woning bewoond blijft door de verkoper tot ten laatste  
71 dertig juli tweeduizend en één, zonder vergoeding.

72 Zo de verkoper het goed niet verlaten heeft op gezegde datum wordt de koper  
73 gemachtigd beroep te doen op een gerechtsdeurwaarder om het goed vrij te maken van  
74 gebruik en het ter zijner beschikking te stellen.

75 De verkoper verklaart en de koper erkent te weten dat de percelen weiland gebruikt  
76 worden ten titel van gedoogzaamheid, gratis en zonder pachtovereenkomst, door de heer  
77 Piet LAMMETJE, die er zijn schapen laat op grazen. Dit blijkt onder uit een door de  
78 heer LAMMETJE ondertekende verklaring en erkenning, waarbij hij zich verbonden  
79 heeft de percelen ter vrije beschikking te stellen van de eigenaar binnen de drie  
80 maanden van vanaf het eerste verzoek hieromtrent. De koper zal zijn eigen zaak maken  
81 van de opzeg van dit gebruik, mits eerbiediging van gezegde opzegtermijn van drie  
82 maanden, zonder verhaal op de verkoper en de notaris.

83 3. *Hypothecaire toestand*: Het goed wordt verkocht onder de vrijwaring als naar recht  
84 en voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, voorrechten, hypotheken en andere  
85 belemmeringen hoegenaamd.

86 4. *Staat van het goed*: Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich heden  
87 bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, met alle eventuele gemeenschappen,  
88 zonder waarborg aangaande de staat der gebouwen, grond of ondergrond.

89 De koper zal geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of op enige  
90 prijsvermindering noch wegens gebreken in de bouw, zichtbare of onzichtbare, sleet of  
91 een andere oorzaak, noch wegens misrekening in de hoger aangeduide oppervlakte, elk  
92 verschil tussen deze en de werkelijke, al overtrof het 5%, zal in het voor- of nadeel van  
93 de koper blijven, zonder verhaal tegen de verkoper. De kadastrale gegevens geven enkel  
94 niet gewaarborgde inlichtingen.

95 De verkoper verklaart dat geen conformiteitsattest werd uitgereikt noch geweigerd.

96 5. *Erfdienstbaarheden*: Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende,  
97 durende en niet-voortdurende, zicht- en niet zichtbare erfdienstbaarheden waarmee het  
98 belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te  
99 verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen  
100 rekening en op eigen risico.

101 Onverminderd hetgeen in voorkomend geval in deze akte uitdrukkelijk is bepaald,  
102 verklaart de verkoper zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of  
103 nadeel van het verkochte goed, en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

104 **6. Belastingen:** De koper betaalt de belastingen die met betrekking tot het verkochte  
 105 goed voor het lopende jaar geheven worden, in verhouding tot de nog te lopen tijd vanaf  
 106 de ingenottreding, zijnde één augustus tweeduizend en één.

107 De verkoper verklaart dat geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn.

108 **7. Nutsvoorzieningen - roerende goederen:** De verkoop omvat niet de roerende  
 109 goederen, noch de aan de maatschappijen of regies toebehorende leidingen of meters  
 110 welke zich eventueel in het verkocht goed bevinden.

111 Zijn ook niet in de verkoping begrepen de afsluitingen die door de gebruiker van de  
 112 percelen weiland werden geplaatst.

113 De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- of elektriciteits-  
 114 voorziening of enig andere distributiedienst over te nemen.

115 **8. Verzekering:** De koper verklaart te weten dat, indien het goed verzekerd zou zijn  
 116 tegen brand en andere gevaren, deze verzekering van rechtswege eindigt drie maanden  
 117 na de datum van huidige akte, en zelfs vroeger kan eindigen door het verstrijken van de  
 118 duur of om andere redenen. De koper verklaart met ingang van heden zelf te zullen  
 119 instaan voor de afsluiting van een verzekering van het verkochte goed en is ervan op de  
 120 hoogte dat de verkoper zijn eventuele bestaande verzekering opzegt.

121 **9. Kosten:** De kosten, rechten en lonen van huidige akte zijn ten laste van de koper.

## 122 VERKLARINGEN

123 De koper zal zich moeten richten naar alle thans van kracht zijnde stedenbouwkundige  
 124 voorschriften die de bestemming van het goed bepalen en het met administratieve  
 125 erfdiensbaarheden bezwaren.

126 De minuuthoudende notaris bevestigt dat hij bij brief van vijftien april tweeduizend en  
 127 één het Stadsbestuur van de Stad Gent ondervraagd heeft, teneinde de algemene en  
 128 stedenbouwkundige voorschriften en de eventuele beschermingsmaatregelen met  
 129 betrekking tot dit goed te kennen. Deze brief werd tot op heden nog niet beantwoord.

130 De partijen verklaren uitdrukkelijk de akte vandaag te willen verlijden, zonder kennis te  
 131 hebben gekregen van de stedenbouwkundige informatie. De koper verklaart zelf het  
 132 nodige te hebben gedaan om zich te vergewissen van de stedenbouwkundige toestand  
 133 en ontslaat de notarissen van het verstrekken van verdere informatie hieromtrent

134 De verkoper verklaart dat er geen bouwvergunning of stedenbouwkundig attest is  
 135 uitgereikt welke laat voorzien dat een bouwvergunning zou kunnen verkregen worden  
 136 en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed  
 137 te bouwen of een vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden  
 138 gebruikt, op te richten.

139 De instrumenterende notaris verklaart:

- 140 - dat de stad waar bovenbeschreven goed is gelegen, nog niet beschikt over een
- 141 goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- 142 - dat er derhalve voor het onroerend goed geen stedenbouwkundig uittreksel kan
- 143 worden uitgereikt.

144 art. 99 D.O.R.O bepaalt dat: «... (*Nota voor de kandidaten : het artikel 99 DORO*  
 145 *wordt geacht hier in zijn geheel overgenomen te zijn*)».

## 146 **Verdeling.**

147 Daar door huidige verkoping de grotere eigendom van de verkoper wordt gesplitst, heeft  
 148 de minuuthoudende notaris een plan van de verdeling opgestuurd naar het College van  
 149 Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent en de gemachtigde ambtenaar van de  
 150 Administratie van Ruimtelijke en Ordening en Stedenbouw, bij aangetekende brieven  
 151 van één april laatstleden, met opgave van de bestemming van het goed als volgt: villa  
 152 met aanhorigheden, tuin, en weiland. Deze besturen hebben binnen de wettelijke termijn  
 153 van twintig dagen niet geantwoord.

154 De minuuthoudende notaris verklaart dat voor de verdeling geen  
 155 verkavelingsvergunning of bouwvergunning werd afgegeven en dat, behoudens

156 overlegging van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke  
157 vergunning zou kunnen worden verkregen, hij geen verzekering geeft betreffende de  
158 mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare  
159 inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

### 160 **BODEMSANERINGSDECREET**

161 1. De partijen erkennen dat ondergetekende notaris Arendsoog hen toelichting  
162 gegeven heeft bij artikel 37 en volgende van het Bodemsaneringsdecreet en van zijn  
163 uitvoeringsbesluiten, en hen gewezen heeft op de draagwijdte van de eventuele  
164 saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

165 Hierna heeft de verkoper verklaard dat er op de grond van of in voorschreven goed bij  
166 zijn weten geen inrichting gevestigd is of was of geen activiteit wordt of werd  
167 uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodem-  
168 verontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3§1 van het  
169 Bodemdecreet.

170 2. Met betrekking tot voorschreven goed werden door de OVAM op negenentwintig  
171 april tweeduizend de bodemattesten afgeleverd voor alle vermelde percelen waarvan de  
172 inhoud telkens luidt als volgt: "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens  
173 beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens  
174 beschikbaar zijn bij de OVAM. Opmerking : Gronden waarop een inrichting gevestigd  
175 is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst  
176 bedoeld in artikel 3§1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996  
177 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is  
178 bezorgd met melding van de overdracht. Dit attest vervangt alle vorige attesten."

179 De koper wordt erop gewezen dat dergelijke blanco-attesten geen zekerheid geven dat  
180 het onroerend goed niet is aangetast door bodemverontreiniging.

181 Partijen verklaren dat vóór de ondertekening van huidige akte tussen hen een  
182 onderhandse overeenkomst werd afgesloten onder de opschortende voorwaarde dat de  
183 bodemattesten zullen worden afgeleverd door de OVAM waaruit blijkt hetzij dat voor  
184 het goed geen gegevens beschikbaar zijn hetzij dat geen bodemverontreiniging werd  
185 vastgesteld.

186 Partijen verklaren dat de voormelde bodemattesten voldoen aan de gestelde voorwaarde.

187 De koper verklaart dat hij vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd  
188 gebracht van de inhoud van vermelde bodemattesten.

189 Voorzover voorgaande verklaring ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de  
190 risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die  
191 daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen  
192 vrijwaring zal gehouden zijn.

### 193 **PRIJS EN BETALING**

194 Na lezing te hebben gekregen van artikel 203 eerste lid van het Wetboek der  
195 Registratierechten verklaren de partijen deze verkoop te hebben gedaan en aangenomen  
196 mits de prijs van VIJFENTWINTIG MILJOEN FRANK (25.000.000 BEF).

197 De verkoper verklaart deze som ontvangen te hebben als volgt:

- 198 - voorafgaandelijk aan deze: tien miljoen frank.
- 199 - op heden het saldo, of 15.000.000 BEF, door middel van een gecertificeerde  
200 bankcheque op de bank FORTIS, nr 56.9876 van de rekening nr 290-521000-17

201 Waarover volle en definitieve kwijting, onder voorbehoud van incassering.

### 202 **VERKLARING PRO FISCO- BEROEPSPERSOON**

203 De koper sub a/, de heer DE BOUWER verklaart te willen genieten voor de  
204 vermindering der registratierechten voorzien voor de beroepskoper en verklaart:

- 205 - de hoedanigheid van beroepspersoon te hebben ingevolge verklaring afgelegd op het  
206 registratiekantoor Gent 2 op vierentwintig november tweeduizend onder legger  
207 60/3/55;  
208 - de vereiste waarborg te hebben gesteld.  
209 Hij verklaart dat het op het door hem gekocht onverdeeld deel het toepasselijk tarief  
210 inzake registratierechten dus 5% bedraagt.

#### **EINDVERKLARINGEN**

- 211 Na voorlezing te hebben gekregen van artikelen 62 § 2 en 73 van het BTW-wetboek,  
212 heeft de verkoper, op vraag van ondergetekende notaris-minuuthouder, verklaard:  
213  
214 - dat hij geen belastingplichtige is voor de toepassing van het Wetboek van de  
215 Belasting over de Toegevoegde Waarde;  
216 - dat hij binnen de vijf jaar vóór heden geen gebouw onder BTW-regime heeft  
217 vervreemd;  
218 - geen deel uit te maken van een tijdelijke of feitelijke vereniging die BTW-plichtig  
219 is;  
220 - niet onderworpen te zijn aan collectieve schuldenregeling.  
221 De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notarissen hen naar behoren  
222 hebben ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze  
223 akte, en hen op een onpartijdige wijze raad hebben verstrekt. Zij verklaren de  
224 overeenkomst, voorwerp van deze akte, en de eraan verbonden rechten en  
225 verplichtingen voor evenwichtig te houden.  
226 De notaris-minuuthouder heeft de comparanten geïdentificeerd aan de hand van  
227 opzoeken in het Rijksregister en waarmerkt de meldingen aangaande de burgerlijke  
228 staat van de partijen -natuurlijke personen op zicht van hun trouwboekje.

#### **WAARVAN AKTE**

- 230 Verleden op plaats en datum als gezegd.  
231 En na gedane voorlezing door de notaris-minuuthouder, hebben de partijen, in persoon  
232 of vertegenwoordigd als gezegd, samen met de tussenkomende en wij, notarissen, deze  
233 akte getekend.

## Antwoord

N <sup>r</sup>	LIJN	UITLEG	
1	.....	..... .....	
2	.....	..... .....	
3	.....	..... .....	
4	.....	..... .....	
5	.....	..... .....	
6	.....	..... .....	
7	.....	..... .....	
8	.....	..... .....	

9	.....	..... .....	
10	.....	..... .....	



**Antwoord**

Nr	LIJN	UITLEG	
11	.....	..... .....	
12	.....	..... .....	
13	.....	..... .....	
14	.....	..... .....	
15	.....	..... .....	
16	.....	..... .....	
17	.....	..... .....	
18	.....	..... .....	
19	.....	..... .....	

20	.....		
----	-------	--	--