



**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^r III
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 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 vijftwintig 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^e 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.

211

EINDVERKLARINGEN

- 212 Na voorlezing te hebben gekregen van artikelen 62 § 2 en 73 van het BTW-wetboek,
213 heeft de verkoper, op vraag van ondergetekende notaris-minuuthouder, verklaard:
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.

229

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

9	<hr/> <hr/>	
10	<hr/> <hr/>	

Antwoord

N ^o	LIJN	UITLEG	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	

20		
----	-------	--	--