



**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
5 inschrijft in zijn repertorium, en Johanna KOELHOOFT, geassocieerd notaris met
6 standplaats Brussel.

7 ZIJN VERSCHENEN :

8 *Enerzijds :*9 A) De Heer Frans-Jozef-Gerardus **DE BUSSCHERE**, gepensioneerde, geboren te Gent
10 op 17 mei 1937, deze identiteit werd vastgesteld op zicht van zijn rijbewijs nr
11 147821 ; Rijksregister 370517-504-94, echtgenoot van Mevrouw **BUISSERET**
12 Maureen 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 instrumen-
38 terende notaris verzocht hebben authentieke akte op te stellen van de volgende overeen-
39 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
42 lasten of bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd, aan de naamloze
43 vennootschap **MEGIC**, komparante anderzijds, het hierna beschreven onroerend goed :

44

STAD LIER (tweede afdeling Lier)

45 Een opbrengsthuis met aanhorigheden en grond, gelegen Florastraat, 95, gekadastreerd
 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
 52 onverdeelde helft in volle eigendom, en aan de Heer Jozef Fernand VAN CALOEN,
 53 ingenieur te Wilrijk, voor de wederhelft in volle eigendom, om het aangekocht te
 54 hebben van de heer Jan HOET, ambtenaar te Gent, ingevolge akte verleden voor Meester
 55 Olivier DEWEERDT, met standplaats te Gent, op zesentwintig juli negentienhonderd
 56 zeven en zestig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Mechelen op een augustus
 57 volgend, volume 7857, nummer 12.

58 De Heer Jozef VAN CALOEN, voornoemd, in leven ongehuwd, is overleden te
 59 Wilrijk, op acht april negentienhonderd vijfennegentig, 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 vijfennegentig, heeft de overledene zijn broeder, de Heer Victor-
 64 Leopold VAN CALOEN, jurist, te Antwerpen tot zijn algemeen legataris aangesteld, op
 65 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
 69 en 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
 81 goed nemen in de staat waarin het zich thans bevindt, zonder waarborg voor de
 82 gebreken van de grond of de ondergrond, en zonder aanspraak te kunnen maken op
 83 enige vergoeding noch prijsvermindering wegens slechte staat der gebouwen, zichtbare
 84 of verborgen gebreken, 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
 90 ingeleid voor de Rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen, waarvan de koper verklaart
 91 volledig op de hoogte te zijn. Laatstgenoemde wordt in de plaats gesteld in alle rechten

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

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

102

103

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

107

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

112 3. Oppervlakte

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

116 4. Verzekeringen

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

121 Laatstgenoemde zal de bestaande verzekeringspolis mogen opzeggen vanaf heden.

122 5. Stedenbouw

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

127 6. Bodemdecreet

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

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

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

139 trouw werd afgelegd, bevestigt de koper dat hij persoonlijk zal instaan voor alle
140 gevolgen van een eventuele bodemverontreiniging die zich later zou kunnen voordoen
141 met betrekking tot de bij deze verkochte grond.

142 **PRIJS**

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

146

147 **KWIJTING**

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

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

152

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

155 - DRIEËNZEVENTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO in kontanten; waarvan
156 kwijting.

157 - En DRIEHONDERDDUIZEND EURO, bij middel van een check nummer 75.064
158 getrokken op de *Maxima* Bank, te Brussel; waarvan kwijting onder voorbehoud van
159 inkassering.

160

161 **VRIJSTELLING VAN AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

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

164 **KOSTEN**

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

167 **KEUZE VAN WOONPLAATS**

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

170 **FISKALE VERKLARINGEN**

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

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

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

182 **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

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

185

DIVERSE VERKLARINGEN

186

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

187

188

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

189

190

191

WAARVAN AKTE

192

Gedaan, verleden en toegelicht op voormelde plaats en datum.

193

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

194

195

En na integrale voorlezing van de door de wet voorziene gedeelten van onderhavige akte en toelichting van het overige, hebben partijen getekend met Mij,

196

197

instrumenterende notaris en Meester Koelhoofd, tussenkomende notaris

198

199

* *

200

*

Antwoord

Nr	LIJN	UITLEG	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	

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

Nr	LIJN	UITLEG	
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	

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