



**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 2006

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 11 maart 2006 (namiddag)

**VRAGENLIJST n° IV
TE VERBETEREN AKTE**

Vul het hieronderstaande kader in hoofdletters in en teken, a.u.b.

NAAM
VOORNAAM
ADRES Straat + nr.
Postnummer
Gemeente
HANDTEKENING

Gelieve bijgaande zelfklever over het kader te kleven

Met het oog op uw identificatie verzoeken wij u de volgende tekst in gewoon handschrift (niet in drukletters) over te schrijven: "Er wordt geen rekening gehouden met de antwoordbladen die niet ingevuld werden overeenkomstig de onderrichtingen."

.....
.....



**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 2006

SCHRIFTELIJK GEDEELTE

Brussel, zaterdag 11 maart 2006 (namiddag)

**VRAGENLIJST n° IV
TE VERBETEREN AKTE**

U moet in dit ontwerp van akte maximum 20 fouten ontdekken (niet méér, alhoewel de akte meer dan 20 fouten bevat).

Geef telkens de fout aan met korte motivatie en indien mogelijk met opgave van het lijnnummer waarop de fout voorkomt.

Zelfs indien dezelfde fout meermaals voorkomt, telt ze als één gevonden fout en dient u ze niet meerdere keren op te geven.

Eventuele taal-, stijl- of schrijffouten, evenals eventuele rekenfouten hebben geen belang., evenmin als eventueel foutief gebruik van hoofdletter of het voorkomen van blanco vakken of lijnen

Deze vragenlijst wordt gekwoteerd op 20 punten.

1 In de Universitaire Faculteit Sint-Aloysius
2 Voor ons, Paul MARCHANDISE, geassocieerd notaris, en Meester Véronique
3 LATOUR, notaris met standplaats te Doornik,

4 ZIJN VERSCHENEN :

5 ENERZIJDS

6 De naamloze vennootschap «IMMOLOTI», met zetel te Leuven,
7 Lejeunelaan 13, ingeschreven in het handelsregister van Leuven onder nummer
8 415.752 en voor de Belasting over de Toegevoegde Waarde onder nummer
9 818.472.450.

10 Vennootschap opgericht bij akte verleden voor notaris Juste JACQUES te
11 Brussel op twintig april negentienhonderd achtenzeventig, bekendgemaakt in de
12 Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van negenentwintig april negentienhonderd
13 achtenzeventig onder nummer 1209-22.

14 De statuten werden meermaals gewijzigd en voor de laatste maal op elf
15 december tweeduizend en één blijkens proces-verbaal opgesteld door notaris Jus
16 JACQUES, voornoemd, bekend gemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van
17 twintig januari tweeduizend en twee onder nummer 20020120-282.

18 Hier vertegenwoordigd door de heer Gustave Jean-Marie Navez,
19 identiteitskaartnummer 1765990387, met woonplaats te Brussel, Hoogstraat 100,
20 krachtens een volmacht verleden voor notaris Juste JACQUES, voornoemd, op dertien
21 oktober tweeduizend en vier, waarvan een uitgifte zal gehecht blijven aan een uitgifte
22 dezer.

23 - Hierna genoemd «de verkoper».

24 EN ANDERZIJDS:

25 Juffrouw Anne-Catherine Marcelle Xavier Marie Joseph **MALSHERBE**,
26 geboren te Bastogne op twintig januari negentienhonderd achtenvijftig, met
27 woonplaats te Sint-Lambrechts-Woluwe, Zonnestraat 230 (nationaal nummer 58.01.20
28 052-65), ongehuwd.

29 - Hierna genoemd « de koper ».

30 **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

31 De grond en de te bouwen constructies werden, overeenkomstig de wet, onder het
32 stelsel van mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid gebracht bij akte
33 inhoudende de basisakte, het reglement van mede-eigendom en het reglement van
34 interne orde van het op te richten gebouw, verleden voor notaris Paul Marchandise,
35 voornoemd, op achttien november tweeduizend en vijf, overgeschreven op het vijfde
36 hypotheekkantoor van Brussel op twintig december tweeduizend en vijf onder de
37 referentie TI-2005/12/20-5785.

38 Na deze uiteenzetting hebben comparanten ons ondergetekende notarissen
39 verzocht om hun authentieke akte te verlenen van de volgende overeenkomst:

40 De verkoper verklaart bij deze verkocht en overgedragen te hebben, onder de
41 gewone waarborg als naar recht en voor vrij en zuiver van eender welke schulden en
42 bevoorrechte en hypothecaire schulden en lasten aan de koper, hier tegenwoordig en
43 verklarende te aanvaarden:

44 Het hierna beschreven onroerend goed :

45 **GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE**

46 Op een perceel grond gelegen aan de Renaissancelaan, ten kadaster gekend
47 volgens titel sectie C nummers 145N en 145M, groot volgens meting één hectare
48 vierentachtig are negen centiare:

49 In een in oprichting zijnde appartementsgebouw ...

50

51 *[wordt geacht correct te zijn : beschrijving van het gebouw, appartement met*
52 *privatieve en gemeenschappelijke delen]*

53

54

OORSPRONG VAN EIGENDOM

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van de grond omdat hij hem verkregen heeft van de naamloze vennootschap « TAYLOR » krachtens akte verleden op achttien augustus negentienhonderd zevenennegentig voor notaris Paul Marchandise, voornoemd, overgeschreven.

De koper zal zich moeten vergenoegen met de oorsprong van eigendom die voorafgaat en zal geen andere titel kunnen eisen dan een afschrift dezer.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Huidige verkoop heeft plaats onder de lasten, clausules en voorwaarden hernomen onder de titel "algemene voorwaarden", hernomen in de statuten van mede-eigendom van het gebouw in oprichting en bovendien onder de volgende voorwaarden:

1 – Eigendom en genot.

De eigendomsoverdracht van de aandelen in de grond en van de er opgerichte bouwwerken geschiedt op heden.

De inbezitname van het goed en de overhandiging van de sleutels kunnen slechts toegelaten worden na de volledige betaling van de totale prijs, zowel in hoofdsom als voor opleg en bijkomende werken.

De koper zal eigenaar worden van de te bouwen opstallen naarmate de bouwstoffen in de grond of in het gebouw worden geplaatst en verwerkt. De overgang van de risico's voorzien door de artikelen 1788 en 1789 van het Burgerlijk Wetboek gebeurt slechts bij de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen, welke voorzien is vóór de voorlopige oplevering van de privatieve delen.

De koper zal alle belastingen, taksen, lasten en dergelijke dragen vanaf de ingenottreding.

2 - Oppervlakte

De eventueel hierboven uitgedrukte oppervlakte is niet gewaarborgd. Zelfs indien de oppervlakte meer dan een twintigste verschilt met de werkelijke oppervlakte zal dit ten bate of ten laste zijn van de koper zonder enige wijziging van de prijs.

3 - Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al de voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoor- of benadelen. Het staat de verkrijger vrij ze in zijn voordeel in te roepen of er zich tegen te verzetten op eigen risico, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper, zonder dat dit beding nochtans aan eender wie meer rechten kan verschaffen dan hij er al zou hebben krachtens rechtmatige en niet verjaarde titels.

4 - Staat

91 Het goed wordt verkocht en zal afgeleverd worden in de staat weergegeven op
92 het plan en de beschrijving van de werken behoudens de afwijkingen voortvloeiende
93 uit onderhavige akte.

94 **5 - Verzekering.**

95 Tot aan de voorlopige oplevering is de brandverzekering onderschreven door
96 de aannemer.

97 Vanaf de voorlopige oplevering zal de brandverzekering afgesloten worden
98 door de tussenkomst van de syndicus. De verkoper verbindt er zich toe om de eerste
99 algemene vergadering bijeen te roepen vóór deze voorlopige oplevering.

100 **6 - Gebruik**

101 De verkoper verklaart dat het verkochte goed vrij van gebruik zal zijn bij de
102 voorlopige oplevering.

103 **7 - Prijs.**

104 De huidige verkoop is toegestaan en aanvaard voor de hoofdsom van
105 **vierhonderddertigduizend euro (430.000,00 EUR).**

106 De prijs is als volgt samengesteld:

107

108 *[wordt geacht correct te zijn : uitsplitsing van prijs voor gebouwen (onder BTW-*
109 *stelsel), infrastructuurwerken en grond, zowel voor appartement als voor de parking]*

110

111 De partijen verklaren dat de prijs waarvan hierboven sprake vast en definitief
112 is, hetgeen overeenstemt met een herzienbare intrestvoet van nul percent.

113 **8 - Betaling:**

114 De voormelde prijs is als volgt te betalen:

115 De prijs van de gebouwen is betaalbaar in functie van de vordering van de
116 bouwwerken en volgens de hierna vermelde schaal :

117

118 *[wordt geacht correct te zijn : schaal van betaling van de prijs]*

119

120 Een attest van de stand van afwerking opgemaakt door de architect zal gehecht
121 worden aan iedere factuur en zal als voldoende bewijs gelden voor de opeisbaarheid
122 door de verkoper van de aan de koper gevraagde gedeeltelijke betaling.

123 Daarenboven dient de Belasting over de Toegevoegde Waarde betaald te
124 worden op iedere gefactureerde gedeeltelijke betaling en deze is tezelfdertijd ten laste
125 van de koper.

126 De verkoper erkent ontvangen te hebben van de koper:

127 a) de **prijs van de grond**, hetzij vierentachtigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro
128 (84.593,00 EUR) bij het afsluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst.

129 b) het **aandeel in de infrastructuurwerken:**

130 - voor wat betreft het appartement : ten belope van vijftien procent, hetzij
131 tweeduizend drieënvijftig euro en vijftien cent (2.053,15 EUR) ;

132 - voor wat betreft de parking : ten belope van vijfenveertig procent, hetzij
133 zesenzeventig euro en vijftig cent (76,50 EUR) ;

134 Hetzij een totaal van tweeduizend honderdneuentwintig euro en vijfzestig cent
135 (2.129,65 EUR), verhoogd met de Belasting over de Toegevoegde Waarde, hetzij
136 vierhonderdzevenenveertig euro en drieëntwintig cent (447,23 EUR).

137 c) de **prijs van de bouwwerken :**

138 - voor wat het appartement betreft: ten belope van vijftig procent, hetzij
139 honderdnegenenzeventigduizend vijfhonderd en negen euro en vijftig cent
140 (179.509,55 EUR);

141 - voor wat de parking betreft: ten belope van vijftien procent, hetzij
142 zesduizend achthonderd en vijf euro en vijftig cent (6.805,35 EUR);

143 Hetzij een totaal van honderdzesentachtigduizend driehonderd veertien euro en
144 negentig cent (186.314,90 EUR), verhoogd met de Belasting over de Toegevoegde
145 Waarde, hetzij negenendertigduizend honderd zesentwintig euro en dertien cent
146 (39.126,13 EUR).

147 Op heden,

148 WAARVAN VOLLEDIGE EN DEFINITIEVE KWIJTING

149 Een kopie van de goedkeuring door architect Geert van Overschelde
150 betreffende de thans te betalen schijven, zal hier aangehecht blijven.

151 9 – Kosten

152 Buiten de prijs zal de koper de aktekosten moeten betalen, de Belasting over de
153 Toegevoegde Waarde op de bouwwerken, de registratierechten op de grond alsmede
154 zijn aandeel in de kosten van de statuten, aandeel vastgesteld op
155 zeshonderdachtendertig euro en veertig cent (638,40 EUR).

156 De erelonen van de architecten, studie bureaus en vastgoedmakelaars, alsmede
157 de bouw taksen en kosten van aansluiting op het rioleringsnetwerk zijn in de
158 verkoopprijs inbegrepen.

159 VERDELING - STEDENBOUW

160

161 *[alle stedenbouwkundige clausules worden geacht aanwezig en correct te zijn]*

162

163 VOORLOPIGE EN DEFINITIEVE OPLEVERING

164 De wijze van oplevering is aangeduid in de statuten van mede-eigendom
165 verleden voor notaris Paul Marchandise voornoemd op achttien november tweeduizend
166 en vijf. De termijn voor levering van het bij deze verkochte goed loopt tot uiterlijk
167 dertig juni tweeduizend en zes. Bij overschrijding van deze termijn zal van rechtswege
168 een forfaitaire schadevergoeding betaald worden van vijftientwintig euro per
169 kalenderdag. Deze schadevergoeding omvat de normale huurprijs die de koper zou
170 kunnen ontvangen bij verhuring van het aangekochte goed.

171 VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE PROMOTOR/VERKOPER

172 Overeenkomstig artikel 6 van de Wet Breyne, is de verkoper na de voorlopige
173 oplevering solidair aansprakelijk met de architect en de aannemers voor de
174 gebreken waarvoor zij aansprakelijk zijn krachtens de artikelen 1792 en 2270 van het
175 Burgerlijk Wetboek.

176 De waarborg verschuldigd door de verkoper als gevolg van vorige alinea komt
177 ten goede aan de opeenvolgende eigenaars van het verkochte goed. De vordering kan
178 echter slechts tegen de oorspronkelijke verkoper ingesteld worden.

179 BORGSTELLING – WAARBORG TOT VOLTOOIING

180 De partijen verklaren ons af te zien van de voltooiingswaarborg en ontslaan
181 ondergetekende notarissen van alle aansprakelijkheid terzake.

182 MEDEEIGENDOM

183 1.- De koper moet zich gedragen naar alle bepalingen van de statuten van
184 mede-eigendom en van het voormeld reglement van interne orde waarvan hij kennis

185 heeft omdat hij er heden een kopie van ontvangen heeft en waarvan de inhoud geacht
186 wordt hierin volledig te zijn overgenomen.

187 Dit zal in het bijzonder gelden voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en
188 erfdienstbaarheden opgenomen in voormelde statuten en uit hoofde waarvan de koper
189 zuiver en eenvoudig in de plaats zal gesteld worden in al de rechten en verplichtingen
190 van de verkoper en dit zonder enig verhaal tegen hem.

191 2.- Alle overdragende of verklarende akten van eigendom en van genot zullen
192 de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden kennis
193 hebben van de statuten van mede-eigendom en van het reglement van interne orde en
194 dat ze in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die er uit
195 voortvloeien door het loutere feit eigenaar, bewoner of houder te zijn van eender welk
196 recht op eender welk deel van het gebouw.

197 BODEMSANERING

198

199 *[alle clauses betreffende bodemsanering worden geacht aanwezig en correct te zijn]*

200

201 ONTSLAG VAN INSCHRIJVING

202 De hypotheekbewaarder wordt ontslagen van het nemen van enige ambtshalve
203 inschrijving krachtens deze akte, uit welken hoofde het ook weze.

204

204 WOONSTKEUZE

205 Ter uitvoering dezer kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke
206 voormelde maatschappelijke zetel of woonplaats.

207

207 BEVESTIGING VAN IDENTITEIT EN BURGERLIJKE STAAT

208 Ondergetekende notaris bevestigt de burgerlijke staat van de koper, op zicht
209 van de door de wet vereiste stukken, en meer in het bijzonder op zicht van het
210 rijksregister.

211

211 VERKLARINGEN VOORZIEN DOOR DE WET BREYNE

212 Overeenkomstig de wet van negen juli negentienhonderd éénzeventig
213 gewijzigd door de wet van drie mei negentienhonderd drieënnegentig, hebben de
214 verschijners ons verzocht het volgende te akteren :

215 1° dat na onderzoek door de ondergetekende notarissen, de partijen in het bezit zijn
216 van :

217 - de nauwkeurige plannen en de bestekken van de werken ondertekend door een
218 tot de uitoefening van dat beroep in België toegelaten architect;

219 - de gewestelijke overheidstegemoetkomingen waarvan de partijen verklaren
220 het bestaan te kennen; deze zijn aangehecht gebleven aan de verkoopsovereenkomst.

221 2° dat zij sinds vijftien dagen een perfecte kennis hebben van de gegevens en
222 documenten hernomen onder artikel 7 van de wet Breyne en dat na onderzoek door de
223 ondergetekende notarissen, alle voorschriften van artikels 7 en 12 voornoemd,
224 nageleefd werden.

225 Nietigheid

226 *De koper heeft het recht de nietigheid van de overeenkomst of nietigheid van een met de*
227 *Woningbouwwet strijdig beding in te roepen bij niet-nakoming van de bepalingen van of*
228 *krachtens de artikelen 7 en 12 van deze wet of van de uitvoeringsbepalingen waarvan hierna de*
229 *tekst integraal volgt:*

230

231 *[worden geacht volledig overgenomen te zijn in andere en vette lettertekens, de*
232 *volledige inhoud van de artikelen 7 en 12 van de Wet Breyne en van de*
233 *uitvoeringsbepalingen]*

VERKLARINGEN

235 Partijen erkennen dat de instrumenterende notaris hun daarenboven lezing heeft
236 gegeven van de artikelen 62 paragraaf 2 en 73 van het Wetboek van de Belasting over
237 de Toegevoegde Waarde, verpflichtende elke eigenaar of vruchtgebruiker van geheel of
238 een deel van een goed vatbaar voor hypotheek, zijn hoedanigheid van onderworpen
239 aan de Belasting over de Toegevoegde Waarde te doen kennen bij vervreemding of
240 hypotheekstelling van zo een goed.

241 Op onze uitdrukkelijke vraag heeft de verkoper verklaard onderworpen te zijn
242 aan voormelde belasting onder nummer 818.472.450.

243 Te dien einde verklaren partijen bovendien dat huidige verkoop gedaan werd in
244 het kader van artikel 159-8° van het Registratiewetboek, onder het toepassingsgebied
245 van de Belasting over de Toegevoegde Waarde, welke verschuldigd is op de prijs van
246 de bouwwerken, de eerste betaling voor de onroerende voorheffing op het
247 voorschreven goed nog niet gebeurd zijnde.

248 De partijen verklaren dat zij de waarde van de grond geschat hebben op
249 vierentachtigduizend vijfhonderd drieënnegentig euro (84.593,00 EUR) en deze van de
250 bouwwerken op driehonderd éénenveertigduizend vijfhonderd en vier euro
251 (341.504,00 EUR), en het aandeel in de infrastructuurwerken op drieduizend
252 negenhonderd en drie euro (3.903,00 EUR).

253 Partijen verklaren ons dat zij het ontwerp van akte ontvangen hebben méér dan
254 vijf dagen geleden.

WAARVAN AKTE

256 En na integrale voorlezing voor wat betreft de delen van de akte dienaangaande
257 bedoeld door de wet, en gedeeltelijk wat betreft de andere bepalingen, hebben de
258 verschijners deze ondertekend.