

MINUUT

met

aangehechte stukken

1^e uitgifte afgeleverd

Doss.: ****

REP.NR. : 2026/

AKTE DD. : 14/10/2026

Kant. RZ: : Luik 3

**VASTSTELLING VAN VERKOOPSVOORWAARDEN VERKOOP UIT DE
HAND DOOR INSCHRIJVING ONDER GESLOTEN OMSLAG**

Op heden, veertien oktober tweeduizend zesentwintig, ga ik, **Rembert VAN BAEL**, notaris te Tongeren-Borgloon, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van verkoop uit de hand via mededingingsprocedure door inschrijving onder gesloten omslag van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna onveranderd "**de verzoeker**" en/of "**de verkoper**" genoemd.

VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Ondergetekende werd door verzoeker gemandateerd om volgend onroerend goed te koop te stellen via een procedure met voldoende publiciteit, transparantie en mededinging:

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE FEXHE-LE-HAUT-CLOCHER – Vijfde afdeling - NOVILLE

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "THIER D OVILAY", volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder **sectie C, nummer 0095BP0000**, met een oppervlakte van vijfenveertig are eenenzestig centiare (45a 61ca) met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van zesendertig euro (36,00 EUR).

Hierna "**het goed**" genoemd.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomshistoriek en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het voorschreven onroerend goed verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

EIGENDOMS-OORSPRONG

Procedure – bekendmaking

Na ondertekening van onderhavig proces-verbaal zal worden overgegaan tot de bekendmaking van de verkoopprocedure, onder meer op de website www.notarisvanbael.be, met het oog op voldoende publiciteit, transparantie en mededinging.

Bij deze bekendmaking zal het te koop aangeboden goed worden omschreven en zullen de essentiële modaliteiten van de verkoopprocedure worden meegedeeld. De concrete publiciteitstekst mag, rekening houdend met de aard en de technische mogelijkheden of beperkingen van het gebruikte publiciteitsmedium, in verkorte of aangepaste vorm worden weergegeven, zonder dat hierdoor wordt afgeweken van de in onderhavig proces-verbaal vastgestelde verkoopsvoorwaarden.

De bekendmaking zal in ieder geval een voldoende identificatie van het te koop aangeboden goed bevatten en vermelden dat de verkoop geschiedt door inschrijving onder gesloten omslag, alsmede de minimum te bieden prijs, de uiterste datum en wijze van indiening van de biedingen en de plaats waar deze dienen te worden ingediend. Zij zal tevens verwijzen naar de plaats waar de volledige verkoopsvoorwaarden en de beschikbare administratieve stukken kunnen worden geraadpleegd.

De volledige verkoopsvoorwaarden, de stedenbouwkundige inlichtingen en de overige beschikbare administratieve stukken betreffende het goed zullen gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedere kandidaat-koper wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld hiervan kennis te nemen.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de bieder kennis te hebben genomen van de verkoopsvoorwaarden en van de ter beschikking gestelde stukken en zich met de verkoopsvoorwaarden akkoord te verklaren.

Modaliteiten van de verkoopprocedure

Het te koop aangeboden goed betreft een perceel grond, gelegen te Noville, volgens kadaster gekend sectie C, nummer 0095BP0000, ter plaatse genaamd "THIER D OVILAY", met een oppervlakte van vijfenveertig are eenenzestig centiare (45a 61ca).

Volgens het gewestplan Luik is het perceel volledig gelegen in agrarisch gebied ("zone agricole").

Het perceel is verpacht.

De verkoop geschiedt, voor zover de pachter overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen over een recht van voorkoop beschikt, onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening of geldige overdracht van dit recht van voorkoop.

De minimum te bieden prijs bedraagt **ZEVENENTWINTIGDUIZEND ZESHONDERD EURO (€ 27.600,00)**.

De inschrijving dient te gebeuren onder gesloten omslag en uiterlijk op **maandag 16 november 2026 om 18.00 uur**, tijdens de hierna vermelde kantooruren, te worden bezorgd aan:

Notariskantoor Rembert VAN BAEL – Cathérine GIELEN

Graanmarkt 1

3700 Tongeren-Borgloon

De bieder ontvangt bij afgifte van de gesloten omslag een ontvangstbewijs.

De gesloten omslagen met de inschrijvingen worden op **woensdag 18 november 2026 om 11.00 uur** geopend in aanwezigheid van de verkoper.

De inschrijving dient onvoorwaardelijk te zijn en mag geen voorbehoud of bijkomende voorwaarde bevatten. Zij dient een vaste prijs te vermelden en dient te worden uitgebracht in eigen naam en voor eigen rekening, hetzij door een natuurlijke persoon, hetzij namens een rechtspersoon door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger.

De inschrijving dient de identiteit van de bieder ondubbelzinnig te vermelden en dient door de bieder of zijn bevoegde vertegenwoordiger voor akkoord te worden ondertekend.

De bieder verbindt zich ertoe het perceel aan te kopen tegen de door hem geboden prijs indien zijn bod het hoogste regelmatige bod is, minstens

gelijk is aan de minimum te bieden prijs en de verkoper dit bod aanvaardt, dit alles onder de hiervoor vermelde opschortende voorwaarde betreffende het eventuele recht van voorkoop van de pachter.

Indien tijdig minstens één regelmatig bod werd uitgebracht dat minstens gelijk is aan de minimum te bieden prijs en de verkoper het hoogste regelmatige bod aanvaardt, zal worden nagegaan of de pachter overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen over een recht van voorkoop beschikt.

Indien dit het geval is, wordt de daaruit voortvloeiende verkoop gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening of geldige overdracht van dit recht van voorkoop.

Het voorkooprecht zal vervolgens, indien van toepassing, door de notaris worden aangeboden overeenkomstig de in het Waalse Gewest toepasselijke bepalingen inzake pacht. De pachter beschikt over de wettelijk bepaalde termijn om zijn voorkooprecht uit te oefenen dan wel, voor zover wettelijk mogelijk en volgens de toepasselijke voorwaarden, dit recht aan een derde over te dragen.

De kantooruren waarbinnen de inschrijving kan worden afgegeven zijn de volgende:

- maandag, woensdag en donderdag: van 8.45 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 18.00 uur;
- dinsdag: van 8.45 uur tot 12.30 uur en van 13.30 uur tot 18.30 uur;
- vrijdag: van 9.00 uur tot 13.00 uur.

VERKOOPSVORWAARDEN

De verkoper verklaart hierbij het hierboven beschreven onroerend goed in volle eigendom te willen verkopen onder de voorwaarden bedongen in onderhavige authentieke akte.

Staat van het goed

Het beschreven onroerend goed wordt verkocht :

1. in de staat en op de plaats waar het zich bevindt bij de ingenottreding door de koper;
2. De koper dient alle erfdienstbaarheden te respecteren waarbij het haar vrijstaat de ene uit te oefenen of zich tegen andere te verweren en te verzetten, doch dit alles op haar uitsluitelijke last en risico, zonder verantwoordelijkheid van de verkoper.

De verkoper is geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd wat betreft het ongestoord bezit van het goed of de zichtbare gebreken, die de koper zelf heeft waargenomen of had kunnen waarnemen, of de verborgen gebreken die zij niet gekend heeft. In overeenstemming met artikel 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek zal de verkoper in voorkomend geval alleen dienen in te staan voor de verborgen gebreken waarvan door de koper zou bewezen worden dat zij haar bij de verkoop bekend waren.

Elk verschil in oppervlakte zelfs als het meer dan één/twintigste bedraagt maakt verlies of winst uit voor de koper zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de koper noch door de verkoper.

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de door de notaris verrichte raadpleging van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) blijkt dat voor het betrokken goed volgende netwerk- of leidingbeheerders werden aangeduid: RESA S.A. Intercommunale, CILE en PROXIMUS.

Bij schrijven de dato 14 september 2026 heeft PROXIMUS aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: ***“Belangrijke informatie inzake plaanavragen: alvorens de werken aan te vatten, dienen vooraf de “richtlijnen en voorzorgsmaatregelen ter voorkoming van schade aan de ondergrondse infrastructuur van PROXIMUS, waarvan PROXIMUS het beheer verzekert” te worden geraadpleegd.***

De niet-naleving van deze richtlijnen wordt bestraft overeenkomstig artikel 114 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven.

De richtlijnen kunnen worden geraadpleegd via: www.proximus.be/plans

*Indien tijdens de uitvoering van uw werken installaties van PROXIMUS worden beschadigd, dient u het schadegeval onverwijld te melden via onze applicatie **Proximus SOS Cable**.*

*U kunt de applicatie Proximus SOS Cable rechtstreeks downloaden via de App Store of Google Play door te zoeken naar ‘**Proximus SOS**’.*

Bij schrijven de dato 14 september 2026 heeft RESA S.A. Intercommunale aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: *« En réponse à votre demande relative à la présence d'installations souterraines aux abords de votre futur chantier, nous vous informons que les plans concernés ont été chargés sur la plateforme KPL du KLIM-CICC via le site <https://klim-cicc.be>. Les plans seront disponibles en téléchargement dans un délai de 24h. Néanmoins, ces plans ont une valeur indicative limitée dans le temps. Nous attirons votre attention sur les points suivants: - Les renseignements n'engagent en rien la responsabilité de notre société et ne dégagent nullement la vôtre, tant en ce qui concerne les dégâts occasionnés à nos installations que des accidents qui pourraient survenir à des tiers. Des travaux de voirie peuvent avoir été faits modifiant, à notre insu, les indications reprises sur les plans. La plus grande prudence doit donc être observée dans le voisinage de nos installations. En cas d'incertitude, il vous appartient de prendre les précautions nécessaires. - L'objet du présent courrier concerne les plans de repérages des installations électriques et gazières du GRD RESA. - La transmission par voie électronique de nos plans ne dispense nullement l'obligation d'avoir une version papier des plans sur chantier. - Chaque immeuble peut être pourvu d'un branchement au moins, lequel n'est généralement pas indiqué sur le plan. Vous trouverez en annexe les conditions à respecter lors de l'exécution de travaux à proximité de nos installations. »*

De koper wordt erop gewezen dat de bijlagen bij voormelde brieven, voornamelijk bestaande uit plannen en richtlijnen, op eenvoudig verzoek kunnen worden verkregen bij de ondergetekende notaris. Voor verdere inlichtingen en nadere duiding wordt de koper vriendelijk verzocht rechtstreeks contact op te nemen met de betreffende instantie.

De koper wordt er in algemene zin op gewezen dat hij, indien hij werken wenst uit te voeren op of aan het goed die een invloed kunnen hebben op aanwezige boven- of ondergrondse kabels, leidingen of andere nutsvoorzieningen, voorafgaandelijk de nodige informatie omtrent de aanwezigheid en ligging ervan dient in te winnen en, in voorkomend geval, de betrokken beheerders dient te contacteren.

De koper dient daarbij alle toepasselijke wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook de door de betrokken beheerders opgelegde veiligheids- en voorzorgsmaatregelen, na te leven.

Genot – Gebruik

Het goed is niet vrij van gebruik, doch is verpacht.

De verkoper verklaart dat de pacht onderworpen is aan de bepalingen inzake pacht zoals van toepassing in het Waalse Gewest.

In beginsel beschikt de pachter bij verkoop van het verpachte goed over een recht van voorkoop overeenkomstig de toepasselijke bepalingen inzake pacht. Dit recht van voorkoop is evenwel niet van toepassing wanneer één van de wettelijk bepaalde uitsluitingsgronden voorhanden is. Ondergetekende notaris zal, voorafgaand aan de aanbidding van het voorkooprecht, nagaan of de pachter op het ogenblik van de verkoop daadwerkelijk over een recht van voorkoop beschikt.

Indien na dit onderzoek blijkt dat de pachter over een recht van voorkoop beschikt, zal dit recht worden aangeboden en verder afgehandeld overeenkomstig de toepasselijke wettelijke bepalingen. Indien daarentegen blijkt dat een wettelijke uitsluitingsgrond van toepassing is en de pachter bijgevolg geen recht van voorkoop geniet, zal geen aanbidding van het voorkooprecht plaatsvinden.

De koper treedt vanaf de eigendomsoverdracht in de rechten en verplichtingen van de verkoper als verpachter, overeenkomstig de toepasselijke bepalingen inzake pacht. De bestaande pacht blijft derhalve tegenstelbaar aan de koper, behoudens hetgeen dwingend uit de wet voortvloeit.

Vanaf zijn ingenottreding komt de aan de koper toekomende pachtvergoeding hem toe. De eventuele verrekening van reeds betaalde of nog verschuldigde pacht betreffende het lopende pachtjaar zal, indien nodig, bij het verlijden van de authentieke verkoopakte tussen partijen worden geregeld.

Administratieve toestand

a) Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige inlichtingen – gemeente Fexhe-le-Haut-Clocher

De verkoper legt de stedenbouwkundige inlichtingen voor, afgeleverd door de gemeente Fexhe-le-Haut-Clocher op 6 augustus 2026, betreffende voorschreven goed.

Uit deze stedenbouwkundige inlichtingen blijkt onder meer hetgeen volgt:

1. Bestemming – gewestplan

Voorschreven goed is volgens het gewestplan **Liège** volledig gelegen in **agrarisches gebied (“zone agricole”)**.

Het goed is niet gelegen binnen:

- een aanvullende voorschriftenzone van het gewestplan;
- een voorontwerp of ontwerp tot wijziging van het gewestplan;
- een perimeter van een dergelijk voorontwerp of ontwerp;
- een gemeentelijk ontwikkelingsschema (“Schéma de Développement Communal”);
- een voormalig gemeentelijk structuurschema;
- een lokaal oriëntatieschema (“Schéma d'Orientation Local”);
- een stedenbouwkundige vergunning voor verkaveling;
- een perimeter voor stedelijke renovatie of revitalisering;
- een te herontwikkelen site (“Site à réaménager”);
- een perimeter voor economische erkenning;

- een perimeter voor stedelijke herverkaveling.

2. Gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften

Het goed is niet gelegen in een gebied dat voorheen werd aangeduid als een beschermd stedenbouwkundig gebied ("Zone Protégée en matière d'Urbanisme") en evenmin binnen een perimeter waarop een algemeen reglement inzake gebouwen in landelijke gebieden ("Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural") van toepassing is.

Het goed is daarentegen wel gelegen binnen het toepassingsgebied van de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften betreffende:

- de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, met referentie **64025-RMR-0001-01**;
- uithangborden en reclame-inrichtingen, met referentie **64025-REP-0001-01**.

Er is volgens de verstrekte inlichtingen geen gemeentelijke stedenbouwkundige gids of voormalig gemeentelijk stedenbouwkundig reglement van toepassing.

3. Water – afstromingsrisico

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen is voorschreven goed gelegen in een zone met een **laag overstromingsrisico** ("aléa faible").

Tevens wordt melding gemaakt van een **middelgroot risico op overstroming door afstromend hemelwater** ("aléa moyen par ruissellement").

Het perceel wordt bovendien **doorkruist door een as van geconcentreerde afstroming** ("axe de ruissellement concentré") en bevindt zich op minder dan twintig meter van een dergelijke afstromingsas.

4. Beschermingszone waterwinning

Voorschreven goed is niet gelegen in een forfaitaire beschermingszone type III, doch is **wel gelegen in een vastgestelde beschermingszone type IIb**, zijnde een zone voor bescherming op afstand ("zone de prévention éloignée").

Volgens de verstrekte inlichtingen betreft het dossier zich in de fase van onderzoek ("dossier à l'instruction").

Het goed is niet gelegen in een vastgestelde toezichtszone type III.

5. Natuur en landschappelijke elementen

Uit de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat voorschreven goed:

- niet gelegen is in een natuurpark;
- niet gelegen is binnen of op minder dan honderd meter van een Natura 2000-gebied;
- niet gelegen is binnen een perimeter van landschappelijk belang ("Périmètre d'Intérêt Paysager");
- zich niet bevindt op minder dan tweehonderd meter van een opmerkelijke uitzichtzone;
- volgens de verstrekte inlichtingen geen opmerkelijke bomen of hagen bevat en dat dergelijke bomen of hagen zich evenmin bevinden binnen de daarin vermelde nabijheidsafstanden.

De verkoper verklaart daarnaast, bij haar weten, dat voorschreven goed niet gelegen is binnen een domaniaal natuurreservaat ("réserve naturelle domaniale"), een erkend natuurreservaat ("réserve naturelle agréée") of een bosreservaat ("réserve forestière") en dat het geen biologisch waardevol wetland ("zone humide d'intérêt biologique") omvat.

6. Bodem en ondergrond

Volgens de verstrekte inlichtingen:

- is het perceel niet opgenomen onder de percelen waarvoor reeds bodemonderzoeken of bodembeheerprocedures werden uitgevoerd of voorzien;
- is het niet opgenomen onder de percelen waarvoor uitsluitend indicatieve bodemgegevens bestaan die geen verplichting met zich meebrengen;
- bevindt het zich niet in een verplichte consultatiezone met betrekking tot ondergrondse ontginningen;
- bevindt het zich niet boven een mijnschacht, potentiële oude mijnschacht, ijzerertsmin of karstverschijnsel;
- is het niet gelegen in een wetenschappelijk belangrijke ondergrondse holte;
- is het niet onderworpen aan een fysieke beperking wegens aardverschuivingen en bevindt het zich niet op een helling van meer dan dertig graden.

De Waalse karstatlas vermeldt voor het betrokken gebied wel **gekarteerde formaties (“formations carbonatées”)**.

7. Erfgoed en archeologie

Voorschreven goed:

- bevat geen beschermd monument;
- bevat geen beschermde site;
- bevat geen beschermd architecturaal geheel;
- bevat geen archeologische site;
- is niet gelegen in een beschermingszone;
- is niet opgenomen in de gewestelijke inventaris van het onroerend cultureel erfgoed;
- is niet betrokken bij een archeologische kaart.

8. Ruilverkaveling en landinrichting

Voorschreven goed is **gelegen binnen een perimeter van ruilverkaveling en grondinrichting (“périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers”)**.

Volgens de verstrekte inlichtingen is het goed niet gelegen in de nabijheid van een “Chemin de Grande Communication” en zijn geen wijzigingen opgenomen in de atlas van de buurtwegen.

9. Overige administratieve gegevens

Uit de verstrekte inlichtingen blijkt verder dat voorschreven goed:

- geen watergang bevat;
- niet wordt doorkruist door een Fluxys-gasleiding en dat zich evenmin een dergelijke leiding op minder dan 250 meter bevindt;
- niet gelegen is in een Seveso-zone, een kwetsbare Seveso-zone of een contour rond een Seveso-inrichting;
- niet gelegen is in een geluidszone van de Waalse luchthavens;
- niet gelegen is binnen een strook van veertig meter langs een gewestweg;
- niet wordt doorkruist door een kunstwerk, riool, collector of gekanaliseerde waterloop;
- niet betrokken is bij een milieuvergunning klasse 1 of 2, een gecombineerde vergunning of een aangifte klasse 3.

10. Vergunningstoestand

De gemeente vermeldt dat het goed **niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd na 1 januari 1977.**

Evenmin werd voor het goed gedurende de twee jaar voorafgaand aan de aanvraag een stedenbouwkundig attest afgeleverd.

11. Voorbehoud van de gemeente

De gemeente wijst erop dat de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen geen waarborg bieden omtrent de wettigheid van eventueel op het goed aanwezige constructies of installaties. De loutere weergave van gebouwen op het kadastraal plan houdt evenmin in dat deze stedenbouwkundig vergund of geregulariseerd zijn.

De gemeente wijst er tevens op dat zij, binnen de wettelijke termijn voor het afleveren van de stedenbouwkundige inlichtingen, niet beschikt over de inlichtingen betreffende de uitrusting van de betrokken weg inzake water- en elektriciteitsvoorzieningen, en adviseert dienaangaande contact op te nemen met de betrokken intercommunales.

De verstrekte informatie en voorschriften blijven slechts geldig voor zover de feitelijke of juridische toestand van het goed niet wordt gewijzigd.

b) Geen verbintenis vanwege de verkoper

De verkoper verklaart bij haar weten geen vergunningsplichtige handelingen of werken te hebben uitgevoerd of laten uitvoeren in strijd met de toepasselijke stedenbouwkundige regelgeving en geen kennis te hebben van een proces-verbaal, herstelmaatregel of lopende procedure wegens een stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed.

Wat betreft de toekomstige toestand, en onder voorbehoud van eventuele door de wet opgelegde verplichtingen op burgerrechtelijk vlak betreffende de authentieke akte, verklaart de verkoper geen enkele verbintenis op zich te nemen in verband met de plannen van de koper.

c) Algemene informatie

Bovendien informeert de notaris:

1° dat bepaalde handelingen en werken als bedoeld in het CoDT slechts mogen worden uitgevoerd na voorafgaande verkrijging van de vereiste vergunning, behoudens voor zover een wettelijke of reglementaire vrijstelling van toepassing is;

2° dat er regels bestaan met betrekking tot het vervallen van de stedenbouwkundige vergunningen;

3° dat men door het bestaan van een stedenbouwkundig attest niet ontslagen wordt van de verplichting om de vereiste vergunning aan te vragen en te verkrijgen.

Nutsvoorzieningen

Volgens de door de gemeente verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen beschikt de gemeente niet over voldoende gegevens omtrent de uitrusting van de betrokken weg inzake water- en elektriciteitsvoorzieningen. Kandidaten-kopers worden uitgenodigd om, indien deze informatie voor hun voorgenomen gebruik relevant is, voorafgaandelijk zelf de nodige inlichtingen in te winnen bij de betrokken nutsmaatschappijen.

Eventuele kosten voor aansluiting op nutsvoorzieningen zijn ten laste van de koper, behoudens andersluidende dwingende wettelijke bepalingen.

De koper wordt erop gewezen dat, indien hij later een nieuwe aansluiting op het openbare drinkwaternet wenst te realiseren, de op dat ogenblik toepasselijke regelgeving inzake CertIBEau dient te worden nageleefd.

Onteigening - rooilijn

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Bodemtoestand: beschikbare informatie - houderschap

A. Beschikbare informatie

Het uittreksel uit de *Banque de Données de l'Etat des Sols wallons (BDES)* de dato 12 juli 2026 vermeldt hetgeen volgt:

"SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus est-il:

- *Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3)?* : **Non**

- *Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ?* : **Non**

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols".

Het uittreksel uit de Banque de Données de l'État des Sols wallons (BDES), afgeleverd op 12 juli 2026, zal gedurende de publiciteitsperiode ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op de website www.notarisvanbael.be. Iedereieder wordt aldus vóór het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid gesteld kennis te nemen van de inhoud van dit uittreksel. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bidder kennis te hebben genomen van de inhoud ervan.

B. Verklaring van niet-houderschap van de verplichtingen

De verkoper bevestigt, zo nodig, dat hij geen verplichtinghouder is in de zin van artikel 2,39° van het Decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering – hierna "Waals bodemdecreet", dit wil zeggen verantwoordelijk voor één of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van voornoemd decreet die, naargelang de omstandigheden, kunnen bestaan uit een onderzoeksfase gematerialiseerd door één of twee onderzoeken (oriënteringsonderzoek, kenmerkenonderzoek of gecombineerd onderzoek) en een behandelingsfase van de verontreiniging, bestaande uit een saneringsproject, saneringshandelingen en -werken, opvolgingsmaatregelen en veiligheidsmaatregelen in de zin van het Waals bodemdecreet.

C. Omstandige informatie

De verkoper verklaart, zonder dat de kandidaat-kopers hieromtrent voorafgaande onderzoeken van haar verlangen, dat zij over geen bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van het voormelde uittreksel zouden kunnen wijzigen.

Overstromings- en afstromingsrisico

Uit de verkregen stedenbouwkundige inlichtingen en de geraadpleegde cartografische gegevens blijkt dat het goed gelegen is in een zone met een laag overstromingsrisico ("aléa faible"). Tevens wordt voor het goed melding gemaakt van een middelgroot risico op overstroming door afstromend hemelwater ("aléa moyen par ruissellement").

Het perceel wordt bovendien doorkruist door een as van geconcentreerde afstroming ("axe de ruissellement concentré") en bevindt zich op minder dan twintig meter van een dergelijke afstromingsas.

De koper verklaart hiervan voorafgaandelijk kennis te hebben kunnen nemen en aanvaardt de toestand van het goed dienaangaande, onverminderd de wettelijke informatieverplichtingen van de verkoper.

Erfdienstbaarheden

Voorschreven goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee dit goed bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de haar bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor wat betreft het bestaan van eventuele andere erfdienstbaarheden, die zij zal moeten dulden, zelfs als geen der partijen ze kende.

In dit verband wordt door de verkoper medegedeeld dat zij geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd noch heeft toegestaan ten voor- of ten nadele van voorschreven goed, dat zij geen kennis heeft nopens het bestaan van erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin dit zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Stookolietank(s)

De verkoper verklaart dat op voorschreven goed geen ondergrondse, noch bovengrondse stookolietank aanwezig is (ook geen die buiten gebruik werd gesteld).

Pandregister

De verkoper erkent dat zij door de instrumenterende notaris ingelicht werd over de Pandwet van 11 juli 2013, en verklaart dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's

De eigendom en de risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper op het tijdstip van het verlijden van de authentieke verkoopakte.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

Indien mogelijk zal de koper, vanaf haar ingenottreding (tenzij de wet haar er eerder toe verplicht), de eventueel bestaande abonnementen inzake

water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op haar naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van de authentieke verkoopakte. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Notariële verkoopakte

De notariële authentieke verkoopakte zal verleden worden voor het ambt van notaris Rembert VAN BAEL of notaris Cathérine GIELEN, geassocieerde notarissen te Tongeren-Borgloon, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf het in vervulling gaan van de in deze verkoopsvoorwaarden gemelde opschortende voorwaarde(n).

Betaling Prijs en Kosten

De **koper** betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte de prijs, alsook volgende kosten:

- de registratiebelasting;
- de dossierkosten;
- de erelonen;
- btw op de kosten en erelonen.

De **verkoper** betaalt volgende kosten:

- de kosten om het onroerend goed te koop te stellen;
- de kosten die nodig zijn om het onroerend goed te kunnen overdragen (leveringskosten).

Bijvoorbeeld: bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, verkrijging van kopieën van relevante akten.

Fiscale verklaringen

Registratierechten

Ondergetekende notaris geeft lezing en toelichting van de toepasselijke bepalingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, zoals van toepassing in het Waalse Gewest, betreffende de naar aanleiding van de verkoop verschuldigde registratierechten, inzonderheid wat betreft de belastbare grondslag en het toepasselijke tarief.

Ondergetekende notaris wijst erop dat het gewone verkooprecht in het Waalse Gewest twaalf komma vijf procent (12,5%) bedraagt.

Voor zover aan de wettelijk bepaalde voorwaarden is voldaan, kan voor de verkoop van bepaalde landelijke onroerende goederen ("immeubles ruraux") een verminderd verkooprecht van toepassing zijn.

De notaris doet in het kader van onderhavige verkoopsvoorwaarden geen uitspraak over de uiteindelijke toepasselijkheid van enig verminderd tarief. De beoordeling daarvan geschiedt overeenkomstig de op het ogenblik van de verkoop toepasselijke fiscale bepalingen.

Tekortschatting en prijsbewimpeling

Ondergetekende notaris wijst partijen op de toepasselijke bepalingen van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten inzake tekortschatting, prijsbewimpeling en veinzing, en inzonderheid op de

artikelen 201 tot en met 204 van voormeld Wetboek, zoals van toepassing in het Waalse Gewest.

Partijen erkennen erop te zijn gewezen dat de heffingsgrondslag voor de registratierechten niet lager kan zijn dan de verkoopwaarde van het verkochte goed en dat een tekortschatting aanleiding kan geven tot de heffing van aanvullende rechten en, in voorkomend geval, de wettelijk bepaalde fiscale sancties.

Partijen erkennen eveneens erop te zijn gewezen dat prijsbewimpeling of veinzing aanleiding kan geven tot de wettelijk bepaalde aanvullende rechten, geldboeten en andere sancties.

De koper draagt de aanvullende registratierechten en fiscale gevolgen die uitsluitend voortvloeien uit een eventuele tekortschatting van het verkochte goed, behoudens voor zover de wet anders bepaalt.

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris, bewaarder van de minuut, bevestigt:

a) dat de identiteit van comparanten hem werd aangetoond aan de hand van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

b) dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de natuurlijke personen die in onderhavige akte verschijnen, alsook de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte, plaats van de zetel en het ondernemingsnummer van de rechtspersoon die in onderhavige akte verschijnt, overeenkomen met de vermeldingen in deze akte en dit op zicht van uittreksels uit het rijksregister en de Kruispuntbank van Ondernemingen.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro € 50,00, betaald op aangifte door ondergetekende notaris Rembert VAN BAEL.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Tongeren-Borgloon op plaats en datum als gemeld.

Na voorlezing heeft de verzoeker en mij, notaris, getekend.