

MINUUT

met

aangehechte stukken

1^e uitgifte afgeleverd

Doss.: ****

REP.NR. : 2026/

AKTE DD. : 14/10/2026

Kant. RZ: : Luik 1

**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 JUPRELLE – Zevende afdeling - WIHOGNE**

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "DOUBLE DIMME", volgens recent kadastraal uittreksel gekend onder **sectie A, nummer 0254P0000**, kadastrale aard: weiland, met een oppervlakte van achttien are zeventig centiare (18a 70ca) met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van veertien euro (14,00 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 Wihogne, volgens kadaster gekend sectie A, nummer 0254P0000, ter plaatse genaamd "DOUBLE DIMME", met een oppervlakte van achttien are zeventig centiare (18a 70ca).

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

Volgens de beschikbare stedenbouwkundige inlichtingen wordt het perceel doorkruist door een inspectieput en een belangrijke riolering met gravitair afvoersysteem. Tevens wordt voor het perceel melding gemaakt van een hoog overstromings- en afstromingsrisico. Het perceel wordt doorkruist door een as van geconcentreerde afstroming en bevindt zich op minder dan twintig meter van een risico op geconcentreerde afstroming.

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 **TIENDUIZEND DRIEHONDERD EURO (€ 10.300,00)**.

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

rechtsoverdracht kan ingesteld worden noch door de koper noch door de verkoper.

Gemeenschappen

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

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: SWDE, ELIA, FLUXYS BELGIUM, RESA S.A. Intercommunale, PROXIMUS.

Bij schrijven de dato 14 september 2026 heeft ELIA aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: *“Na analyse hebben wij vastgesteld dat zich in de nabijheid van de in uw aanvraag vermelde locatie hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden.*

Onder de rubriek “Installaties – Elia” vindt u meer informatie over het type en het spanningsniveau van onze installaties.

• **Voor bovengrondse hoogspanningslijnen** verzoeken wij u het volgende in de akte te vermelden:

Het perceel is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn die eigendom is van ELIA. Boek 3 van het koninklijk besluit van 8 september 2019 betreffende de installaties voor distributie en transport van elektrische energie legt veiligheidsafstanden op ten opzichte van de geleiders en hoogspanningsmasten, die moeten worden nageleefd afhankelijk van de aard van het obstakel en de spanning van de lijn.

In geval van werken of bouwwerken in de nabijheid van de hoogspanningslijn en/of een hoogspanningsmast dient contact te worden opgenomen met Elia, zodat zij de na te leven veiligheidsmaatregelen kan meedelen en de verenigbaarheid van het project met de aanwezigheid van de hoogspanningsinstallaties kan onderzoeken.

Elke nieuwe aanplanting van hoogstammige bomen (uiteindelijke hoogte van meer dan 3 meter) binnen een zone van 30 meter aan weerszijden van de as van de hoogspanningslijn dient eveneens door Elia te worden onderzocht.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat Elia over een toegangsrecht beschikt om de hoogspanningsinstallaties te controleren en de noodzakelijke onderhouds- en instandhoudingswerken uit te voeren.

• **Voor ondergrondse verbindingen** zijn er geen innemingen op het betreffende perceel. In het aangrenzende openbaar domein kunnen zich ondergrondse verbindingen bevinden, waarvan u, in voorkomend geval, de plannen in bijlage vindt.

• **Eventuele toekomstige installaties** worden op het bijgevoegde plan aangeduid met roze onderbroken lijnen. Voor meer informatie over het project verzoeken wij u contact op te nemen met het Contact Center.

Voor elk type installatie gelden specifieke veiligheidsvoorschriften. U vindt deze ter informatie in bijlage.”

Bij schrijven de dato 14 september 2026 heeft PROXIMUS aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: **“Belangrijke informatie inzake planaanvragen:** 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 FLUXYS BELGIUM aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: "Fluxys bezit optische vezels die in de aangeduide zone aangelegd werden. Deze optische vezelkabels maken deel uit van haar gastransportnetwerk. De wettelijke erfdienstbaarheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing voor uw aanvraag. De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden. Wij vragen u ons te bevestigen dat de tekst in de akte werd opgenomen. U vindt hierbij, louter ter aanwijzing, de inplantingsplannen van onze optische vezels in de betrokken zone."

Bij schrijven de dato 14 september 2026 heeft SWDE aan ondergetekende notaris bevestigd wat volgt: "Geachte mevrouw, heer, Als bijlage vindt u het plan/de plannen of uittreksel(s) van plan(nen) waarvan de referenties hierboven worden vermeld. Een papieren plan kan op verzoek worden toegestuurd. Alle plannen groter dan A3-formaat worden u automatisch via gewone post toegestuurd. Gezien de omvang van onze leidingen moet u, vóór aanvang van uw werkzaamheden, contact opnemen met ons Klanten Contactcentrum op het nummer 087/87.87.87 tussen 8u00 en 16u00, om een afspraak ter plaatse te bekomen met een sectorverantwoordelijke. Wij dringen er in het bijzonder op aan een geschikte veiligheidsmarge aan te houden bij het gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van installaties van de S.W.D.E. om schade te voorkomen; de communicatie van de plannen ontheft de uitvoerder der werken niet van zijn verplichting tot het treffen van alle vereiste voorzorgsmaatregelen tijdens het verrichten van graafwerkzaamheden of van civieltechnische werkzaamheden in de nabijheid van ondergrondse installaties. Bovendien moet u in voorkomend geval de onderstaande algemene voorwaarden naleven of doen naleven door de mogelijke uitvoerders der werken, deze algemene voorwaarden mogen niet worden gescheiden van de gecommuniceerde plannen. Hoogachtend. Algemene voorwaarden 1. De tracés en maten op de plannen zijn enkel benaderingen die dienen om het opzoeken van de ondergrondse leidingen toe te laten. Het is inderdaad mogelijk dat deze plannen niet meer volledig met de werkelijkheid overeenstemmen ingevolge diverse oorzaken (bijvoorbeeld aangebrachte wijzigingen aan de weg). Hetzelfde geldt voor de andere installaties dan de leidingen. 2. Het is mogelijk dat de nummers van de gebouwen, alsook de configuratie van de weg gewijzigd zijn sinds de opstelling van de plannen; er moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen; de Waalse Watervoorzieningsmaatschappij wijst alle aansprakelijkheid af indien de aan u verstrekte documenten niet meer zouden overeenstemmen met de aangegeven ligging. In geval van twijfel moet men SCHRIFTELIJK bijkomende inlichtingen vragen aan de S.W.D.E. 3. In principe worden onze leidingen op ongeveer één meter diepte gelegd.

Er bestaat geen enkele verplichting die ons de ingraving van onze leidingen oplegt op een bepaalde diepte; Société wallonne des eaux Rue de la concorde, 41 4800 Verviers INTERNE bovendien kunnen de wegnivelleringswerkzaamheden de bedekking van de leidingen gewijzigd hebben. Voor de exacte plaatsbepaling zijn alleszins manuele sonderingen vereist. 4. Bij het gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van installaties van de S.W.D.E. moet er een geschikte veiligheidsmarge worden aangehouden om schade te voorkomen; de communicatie van de plannen ontheft de uitvoerder der werken niet van zijn verplichting tot het treffen van alle vereiste voorzorgsmaatregelen tijdens het verrichten van graafwerkzaamheden of van civieltechnische werkzaamheden in de nabijheid van ondergrondse installaties. 5. De aansluitingen van gebouwde of ongebouwde onroerende goederen, in het algemeen gelegen aan weerszijden van de wegen, zijn niet vermeld op de plannen en de plaats daarvan moet voorafgaandelijk worden bepaald door de uitvoerder der werken. 6. Aangezien bepaalde leidingen kathodisch beschermd zijn, moeten alle vereiste voorzorgsmaatregelen worden getroffen om deze bescherming niet te wijzigen of te onderbreken. 7. Het waterleidingnet dat bestaat uit buizen en specifieke onderdelen, onderling verbonden met rubberen glijringen, wordt ondersteund door de grond. Om enige loskoming te vermijden, moeten de grootste voorzorgsmaatregelen worden getroffen in geval van vrijmaking van de draagvlakken. 8. Als er werkzaamheden onder of op een lager niveau dan onze installaties moeten worden uitgevoerd, moeten de grootste voorzorgsmaatregelen worden getroffen om barsten in de leidingen te voorkomen bij de uitvoering van de graafwerkzaamheden; de grondaanvullingen moeten dermate gebeuren dat er naderhand geen grondverzakkingen kunnen optreden onder en in de nabijheid van onze leidingen. 9. Wanneer de uitvoering van massa's in beton of metselwerk, van kamers, enz. voorzien is, en als deze constructies onze leidingen moeten omwikkelen of bedekken, moeten er bijzondere maatregelen worden genomen in overeenstemming met de S.W.D.E. 10. De communicatie van de plannen gebeurt onder alle voorbehoud van alle rechten van de S.W.D.E; de S.W.D.E kan enkel binnen de wettelijke grenzen en, in voorkomend geval contractueel, aansprakelijk worden gesteld en mits de volledige naleving door de bouwheer/bouwheren en uitvoerder(s) der werken van onderhavige algemene voorwaarden, alsook van hun algemene zorgvuldigheidsplicht. De gecommuniceerde plannen zijn slechts zes maanden geldig vanaf de verzending ervan. 11. Als de werkzaamheden verder reiken dan de weergave op de plannen, moet u schriftelijk bijkomende plannen aanvragen om de volledige zone van de werkzaamheden te dekken. 12. De algemene aannemingsvoorwaarden van overheidsopdrachten voor werken, leveringen en diensten en van concessies voor openbare werken (KB van 14 januari 2013 of alle bepalingen ter wijziging of vervanging hiervan), in voorkomend geval toepasbaar op uw werken, voorzien o.a. in artikel 79, lid 2, het volgende: " De aannemer treft op zijn volle verantwoordelijkheid en op zijn kosten, alle maatregelen die onontbeerlijk zijn voor de bescherming, de instandhouding en de integriteit van de bestaande constructies en werken; hij neemt tevens alle voorzorgen die door de bouwkunst en door de bijzondere omstandigheden worden vereist om de naburige eigendommen te vrijwaren en om te vermijden dat daarin door zijn schuld stoornissen

worden veroorzaakt. " 13. Elke beschadiging van onze installaties kan tenslotte een strafbare inbreuk vormen."

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 erop 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 aanbieding 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 Juprelle

De verkoper legt de stedenbouwkundige inlichtingen voor, afgeleverd door de gemeente Juprelle op 28 juli 2026, betreffende voorschreven goed.

Uit deze stedenbouwkundige inlichtingen blijkt onder meer hetgeen volgt:

1. Bestemming – gewestplan

Voorschreven goed is volgens het gewestplan Liège, goedgekeurd bij besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 26 november 1987, volledig gelegen in agrarisch gebied ("zone agricole").

De gemeente Juprelle beschikt volgens de verstrekte inlichtingen niet over:

- een gemeentelijk ontwikkelingsschema ("Schéma de Développement Communal");
- een lokaal oriëntatieschema ("Schéma d'Orientation Local");
- een gemeentelijke stedenbouwkundige gids ("Guide Communal d'Urbanisme").

Het goed is evenmin gelegen binnen de perimeter van een stedenbouwkundige vergunning voor verkaveling ("permis d'urbanisation").

2. Gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften

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

- uithangborden en reclame-inrichtingen;
- de toegankelijkheid en het gebruik van voor het publiek toegankelijke ruimten en gebouwen of gedeelten van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit.

Volgens de verstrekte inlichtingen beschikt de gemeente Juprelle niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige gids.

3. Water – overstromings- en afstromingsrisico

Volgens de door de gemeente geraadpleegde cartografische gegevens is voorschreven goed gelegen in een zone met een hoog risico op overstroming door buiten de oevers treden en afstroming ("aléa d'inondation par débordement et ruissellement à valeur élevée").

Het perceel wordt bovendien doorkruist door een as van geconcentreerde afstroming ("axe de ruissellement concentré"), waarbij de gemeente melding maakt van een onzekerheidszone met betrekking tot de exacte ligging van deze as.

Het perceel bevindt zich tevens op minder dan twintig meter van een risico op geconcentreerde afstroming.

4. Beschermingszone waterwinning

Voorschreven goed is volgens de verstrekte inlichtingen niet gelegen in een waterwinnings-, beschermings- of toezichtszone in de zin van de toepasselijke Waalse regelgeving betreffende de bescherming en exploitatie van grondwater en drinkwater.

5. Natuur en milieu

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen is voorschreven goed:

- niet gelegen in een domaniaal of erkend natuurreserveaat;
- niet gelegen in een bosreserveaat;
- niet gelegen in een wetenschappelijk belangrijke ondergrondse holte;
- niet gelegen in een biologisch waardevol wetland.

Volgens de verstrekte inlichtingen is het goed evenmin blootgesteld aan een groot risico, een natuurrisico of een belangrijke geotechnische beperking.

6. Bodem

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen is voorschreven goed niet gelegen binnen één van de perimeters opgenomen in de databank betreffende de toestand van de bodem ("Banque de Données de l'État des Sols").

De bodemtoestand wordt hierna afzonderlijk behandeld aan de hand van het uittreksel uit de Banque de Données de l'État des Sols wallons (BDES).

7. Erfgoed en archeologie

Voorschreven goed:

- is niet opgenomen in de inventaris van het Waalse onroerend erfgoed;
- is niet beschermd en is niet gelegen binnen een beschermingszone van een beschermd onroerend goed;
- is niet opgenomen op een vrijwaringslijst;
- is wel opgenomen in de inventaris van het archeologisch erfgoed, zijnde de archeologische kaart ("carte archéologique").

8. Bijzondere perimeters en maatregelen

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen:

- is het goed niet gelegen binnen een perimeter van een te herontwikkelen site, landschappelijke en milieurehabilitatie, stedelijke herverkaveling, stedelijke revitalisering of stedelijke renovatie;
- is het goed niet opgenomen in het plan betreffende permanente bewoning;
- is het goed niet onderworpen aan een voorkooprecht en is het niet betrokken bij een onteigeningsproject, een ruilverkaveling of een besluit van onbewoonbaarheid.

Volgens de gemeente bestaan er op het ogenblik van het afleveren van de inlichtingen evenmin bijzondere bepalingen die aan de eigenaar zouden zijn opgelegd of hem zouden verplichten voorafgaandelijk bepaalde adviezen of beslissingen van de gemeente te verkrijgen, behoudens degene die op zijn verzoek zouden moeten worden aangevraagd.

9. Riolering en uitrusting van de weg

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen wordt voorschreven goed:

- doorkruist door een inspectieput (“regard de visite”);
- doorkruist door een belangrijke riolering met een gravitair afvoersysteem (“égout comportant un système d'écoulement de type gravitaire”).

De gemeente vermeldt tevens dat het goed toegang heeft tot een voldoende uitgeruste weg wat betreft water en elektriciteit en dat deze weg voorzien is van een voldoende stevige en brede wegverharding, rekening houdend met de plaatselijke toestand.

De weg is uitgerust met een riolering die wordt afgevoerd naar een operationele rioolwaterzuiveringsinstallatie. Volgens de verstrekte inlichtingen dient derhalve niet te worden voorzien in de installatie van een individuele microzuiveringsinstallatie.

10. Luchthaven

Volgens de verstrekte inlichtingen bevindt het goed zich, gelet op de gegevens waarover de gemeente beschikt, buiten de geluidshinderzone zoals vastgesteld in het ontwikkelingsplan op lange termijn van de luchthaven Liège-Bierset.

11. Vergunningstoestand

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

De gemeente verklaart tevens, bij haar weten, dat voor het goed geen proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld.

De gemeente wijst erop dat de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen geen waarborg bieden omtrent het wettig bestaan of de stedenbouwkundige conformiteit van eventueel op het goed aanwezige constructies of installaties. De loutere weergave van gebouwen op het kadastraal plan houdt niet in dat deze stedenbouwkundig regelmatig zijn.

12. Voorbehoud van de gemeente

De gemeente wijst erop dat de stedenbouwkundige inlichtingen worden verstrekt binnen de strikte grenzen van de gegevens waarover zij beschikt en slechts een indicatieve waarde hebben.

De gemeente kan bijgevolg niet aansprakelijk worden gesteld voor het onvolledige karakter van de verstrekte informatie of voor informatie waarover zij niet rechtstreeks beschikt of die ingevolge de evolutie van de toepasselijke regelgeving en voorschriften zou wijzigen.

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 en riolering

Volgens de door de gemeente verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen heeft het goed toegang tot een weg die voldoende is uitgerust inzake water en elektriciteit en voorzien is van een voldoende stevige en brede wegverharding, rekening houdend met de plaatselijke toestand.

De weg is uitgerust met een riolering die wordt afgevoerd naar een operationele rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het goed zelf wordt volgens de verstrekte inlichtingen doorkruist door een inspectieput ("regard de visite") en een belangrijke riolering met een gravitair afvoersysteem ("égout comportant un système d'écoulement de type gravitaire").

Kandidaat-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 en bevoegde instanties omtrent de precieze ligging, aard en eventuele gevolgen van deze infrastructuur.

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.

Voorkooprecht - Onteigening – ruilverkaveling

Volgens de verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen is het goed niet onderworpen aan een in het kader van deze stedenbouwkundige inlichtingen vermeld voorkooprecht en is het niet betrokken bij een onteigeningsproject of ruilverkaveling.

Het voorgaande doet geen afbreuk aan het eventuele recht van voorkoop van de pachter, dat hiervoor afzonderlijk werd behandeld.

De verkoper verklaart bij haar weten geen kennis te hebben van andere onteigeningsmaatregelen of bijzondere rooilijnvoorschriften die het goed treffen.

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 daarin vermelde cartografische gegevens blijkt dat het goed gelegen is in een zone met een hoog risico op overstroming door buiten de oevers treden en afstroming ("*aléa d'inondation par débordement et ruissellement à valeur élevée*").

Het perceel wordt bovendien doorkruist door een as van geconcentreerde afstroming ("*axe de ruissellement concentré*"), waarbij melding wordt gemaakt van een onzekerheidszone met betrekking tot de precieze ligging van deze as. Het perceel bevindt zich tevens op minder dan twintig meter van een risico op geconcentreerde afstroming.

De kandidaat-kopers worden in de mogelijkheid gesteld om vóór het uitbrengen van hun bod kennis te nemen van de stedenbouwkundige inlichtingen waarin deze gegevens zijn opgenomen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de bidder kennis te hebben genomen van deze informatie.

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 ingentreding (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.