

26153 VERSCHUEREN kinderen

Bijlage: opmetingsplan + volmacht verkopers

Registratie: Turnhout II

Hypotheek: -

Verkoopsvoorwaarden **fysieke** openbare verkoop Rep :

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

Op achttien maart

Ga ik, **Tom VERBIST**, notaris te Geel, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notarissen Verbist & Eerens" te Geel, Kollegestraat 38,

over tot het **opstellen van de verkoopsvoorwaarden** van de FYSIEKE openbare verkoop van de hierna beschreven onroerende goederen,

BESCHRIJVING GOEDEREN

KOOP 1

STAD GEEL – TWEDE AFDELING

Een **landbouwcomplex, bestaande uit landbouwwoning met landgebouwen en verdere aanhorigheden**, op en met grond (**lot 4**) gestaan en gelegen **Domeinstraat 24**, gekadastréerd volgens titel sectie A, nummer 900/Z en deel van nummer 900/Y en volgens huidig kadaster nummer 900/Z/P0000 en deel van nummer 900/Y/P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van vier hectare zevenenvijftig are zevenennegentig centiare (**04ha 57a 97ca**) - gereserveerde perceelidentificatienummer: **900/D2/P0000**.

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) van perceel nummer 900/Z: 889,00 €

Meetplan

Zoals voormelde goed afgebeeld staat onder **lot 4** op een meetplan opgesteld door landmeter Stef Geukens te Geel op 6 juni 2024, dat bij deze akte wordt gevoegd (bijlage) en werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13372-10405.

Partijen verzoeken om vrijstelling van registratie en van overschrijving van voormeld plan op basis van voormelde registratie in de plannendatabank. De partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat het plan sinds voormelde datum niet werd gewijzigd.

KOOP 2

STAD GEEL – TWEDE AFDELING

Een perceel grond (**lot 1**) gelegen **aan de Fransebaan**, gekadastréerd volgens titel Sectie A, deel van nummer 900/Y en volgens huidig kadaster deel van nummer 900/Y/P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van drie hectare negenenveertig are elf centiare (**3ha 49a 11ca**) - gereserveerde perceelidentificatienummer: **900/A2/P0000**.

Meetplan

Zoals voormelde goed afgebeeld staat onder **lot 1** op voormeld meetplan opgesteld door landmeter Stef Geukens te Geel op 6 juni 2024, dat bij deze akte wordt gevoegd (bijlage) en werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13372-10405.

KOOP 3

STAD GEEL – TWEDE AFDELING

Een perceel grond (**lot 2**) gelegen **aan de Fransebaan**, gekadastréerd volgens titel sectie A, deel van nummer 900/Y en volgens huidig kadaster deel van nummer 900/Y/P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van drie hectare achtennegentig are achtenzeventig centiare (**03ha 98a 78ca**) - gereserveerde perceelidentificatienummer: **900/B2/P0000**.

Meetplan

Zoals voormelde goed afgebeeld staat onder **lot 2** op voormeld meetplan opgesteld door landmeter Stef Geukens te Geel op 6 juni 2024, dat bij deze akte wordt gevoegd (bijlage) en werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13372-10405.

KOOP 4

STAD GEEL – TWEEDE AFDELING

Een perceel grond (**lot 3**) gelegen **aan de Fransebaan**, gekadastreerd volgens titel sectie A, deel van nummer 900/Y en volgens huidig kadaster deel van nummer 900/Y/P0000, met een oppervlakte volgens nagemelde meting van vier hectare twintig are achtennegentig centiare (**04ha 20a 98ca**) - gereserveerde perceelidentificatienummer: **900/C2/P0000**.

Meetplan

Zoals voormelde goed afgebeeld staat onder **lot 3** op voormeld meetplan opgesteld door landmeter Stef Geukens te Geel op 6 juni 2024, dat bij deze akte wordt gevoegd (bijlage) en werd geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met het referentienummer 13372-10405.

KOOP 5

GEMEENTE DESSEL

Percelen grond ter plaatse genaamd **“de Hoeven Heide”**, gekadastreerd volgens titel en volgens kadaster sectie F,

- 1/ nummer **39/C/P0000** met een oppervlakte van éénendertig are tien centiare (31a 10 ca).
- 2/ nummer **39/E/P0000**, met een oppervlakte van vierendertig are dertig centiare (34a 30ca).
- 3/ nummer **39/F/P0000**, met een oppervlakte van zesenvijftig are tachtig centiare (56a 80ca).
- 4/ nummer **39/G/P0000** met een oppervlakte van negenentachtig are vijftien centiare (89a 15ca).
- 5/ nummer **39/H/P0000** met een oppervlakte veertien are vijfentachtig centiare (14a 85ca).
- 6/ nummer **40/P0000** met een oppervlakte zesentwintig are veertig centiare (26a 40ca).
- 7/ nummer **41/P0000** met een oppervlakte van tien are vijfenzeestig centiare (10a 65ca).
- 8/ nummer **42/P0000** met een oppervlakte van achttien are vijfenvijftig centiare (18a 55ca).
- 9/ nummer **43/P0000** met een oppervlakte van twintig are veertig centiare (20a 40ca).
- 10/ nummer **44/P0000** met een oppervlakte van vijfendertig are zeventig centiare (35a 70ca).
- 11/ nummer **45/P0000** met een oppervlakte van drieëndertig are vijfenzeestig centiare (33a 65ca).

HETZIJ met een totale oppervlakte van **drie hectare eenenzeventig are vijfenvijftig centiare (03ha 71a 55ca)**.

TOTAAL kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 67,00 euro.

KOOP 6

GEMEENTE DESSEL

Percelen grond ter plaatse genaamd **“de Hoeven Heide”**, gekadastreerd volgens titel en volgens kadaster sectie F:

- 1/ nummer **49/P0000** met een oppervlakte van tweeëntwintig are (22a 00ca).
- 2/ nummer **50/A/P0000** met een oppervlakte van achttien are veertig centiare (18a 40ca).
- 3/ nummer **50/B/P0000** met een oppervlakte van achttien are vijftig centiare (18a 50ca).

HETZIJ met een totale oppervlakte van **achtenvijftig are negentig centiare (58a 90ca)**,

TOTAAL kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 6,00 euro.

KOOP 7

GEMEENTE DESSEL

Percelen grond ter plaatse genaamd **“Sandbergen”**, gekadastreerd volgens titel en volgens kadaster sectie F,

- 1/ nummer **4/02/L/P0000** met een oppervlakte van vierentwintig are achtenvijftig centiare (24a 58ca).
- 2/ nummer **4/02/M/P0000** met een oppervlakte van twintig are achtenvijftig centiare (20a 58ca).

HETZIJ met een totale oppervlakte van **vijfenveertig are zestien centiare (45a 16ca)**.

TOTAAL kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 7,00 euro.

Hierna **tesamen genoemd “het goed”**.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen 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.

VRIJWILLIGE VERKOOP onder de gerechtelijke vorm

OP VERZOEK VAN de VERKOPERS:

#

Hierna samen genoemd de “verkoper(s)”,

Alle verkopers, met uitzondering van de verkoper sub 6., #, worden alhier vertegenwoordigd door: Mevrouw MOLENBERGHS Hanne, notarisedewerker van de minuuthoudende notaris, met woonstkeuze op het kantoor van de minuuthoudende notaris, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Tom Verbist te Geel op 13 februari 2025.

Deze volmacht moet krachtens Organieke Wet Notariaat niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

EIGENDOMSOORSPRONG

#

DE VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Artikel 1: Kosten

De koper dient - naast het kostenpercentage zoals bepaald in de hierna vermelde algemene verkoopvoorwaarden - volgende onkosten te betalen.

Aandeel in bijzondere kosten:

De kopers van deze kopen zullen als bijzondere kosten dienen te betalen waarop de onkosten ook moeten voldaan worden: **GEEN**

Aandeel in de “algemene kosten”

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier

Artikel 2: Instelprijs

De instelprijzen bedragen:

TE GEEL

- Voor koop 1 (lot 4 meetplan): vierhonderd vijftig duizend euro (450.000,00 €);
- Voor koop 2 (lot 1 meetplan): tweehonderd zestig duizend euro (260.000,00 €);
- Voor koop 3 (lot 2 meetplan): driehonderdduizend euro (300.000,00 €);
- Voor koop 4 (lot 3 meetplan): driehonderd vijftien duizend euro (315.000,00 €);

TE DESSEL

- Voor koop 5: honderd negentig duizend euro (190.000,00 €);
- Voor koop 6: dertigduizend euro (30.000,00 €);
- Voor koop 7: zevenentwintigduizend euro (27.000,00 €).

Het is niet mogelijk te bieden, onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Artikel 3: Plaats, dag en uur van de zitting

De zitting zal plaatsvinden in het Parochiecentrum te 2440 Geel, Vaartstraat 40 op **woensdag 28 mei 2025 om 16u00.**

Artikel 4: Bezoeken

Het goed gelegen te Geel, Domeinstraat 24 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden *elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 29 maart 2025 tot en met de zaterdag 24 mei 2025.*

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Artikel 5: Overdracht van eigendom - genot

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

GENOT

De verkochte goederen zijn niet verhuurd/verpacht (ook niet voor het plaatsen van publiciteitspanelen); de goederen zijn vrij van gebruik en bewoning, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld.

1. Kopen 1, 2, 3 en 4 (GEEL)

KOOP 1 is vrij van pacht (ingevolge hiernavermelde akte verleden voor notaris Tom Verbist te Geel op 29 augustus 2014)– **geen voorkeurecht meer - ter vrije beschikking van de eigenaar na het ruimen van de vruchten in het najaar van 2025 uitgezonderd de strook grond met alle erop staande constructies over een diepte van honderddertig (130) meter noordwaarts over de linker- en rechter grens van koop 1 dewelke onmiddellijk beschikbaar is na het definitief worden van de verkoop.**

KOPEN 2, 3 en 4 zijn verpacht aan # – voorkeurecht voor pachter – bij niet uitoefening voorkeurecht pachter, einde pacht en ter vrije beschikking van de eigenaar na het ruimen van de vruchten in het najaar van 2025.

Dit alles ingevolge een akte verleden voor notaris Tom Verbist te Geel op 29 augustus 2024, geregistreerd. In zelfde akte heeft de pachter verklaard van de eigenaar geen enkele vergoeding meer te ontvangen hebben, waaronder voor vruchten, navetten en opstallen en dat hem geen goederen zijn voorbehouden (zoals afsluiting, waterputten en dergelijke meer).

2. Kopen 5, 6 en 7 (DESSEL)

zijn verpacht aan # - voorkeurecht voor pachter – bij niet uitoefening voorkeurecht pachter, einde pacht en ter vrije beschikking van de eigenaar na het ruimen van de vruchten in het najaar van 2025.

Ingevolge een akte verleden voor notaris Tom Verbist te Geel op 29 augustus 2024, geregistreerd. In zelfde akte heeft de pachter verklaard van de eigenaar geen enkele vergoeding meer te ontvangen hebben, waaronder voor vruchten, navetten en opstallen en dat hem geen goederen zijn voorbehouden (zoals afsluiting, waterputten en dergelijke meer).

Artikel 6: Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Artikel 7: Hypothecaire toestand

De goederen worden 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.

Artikel 8: Pandwet

Na ingelicht te zijn door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- hij alle leveranciers over de laatste 10 jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in of op het hierbij verkochte onroerend goed (zoals zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzoverder) volledig heeft betaald;

- er zich in of op het 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 waren geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Artikel 9: Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Overdracht van rechten en vorderingen

principe

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen ingevolge productaansprakelijkheid of vorderingen tegen aannemers en architect – onder meer inzake in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid

Alle hieruit voortvloeiende kosten neemt de koper voor zijn rekening vanaf heden.

tienjarige aansprakelijkheid - verzekering

Aangaande de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat – verklaart de verkoper dat er geen werken in onroerende staat werden uitgevoerd waarvan de definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, zodat de verplichte verzekering niet van toepassing is.

Artikel 10: Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Artikel 11: 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 het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Artikel 12: Vorderingen tot vrijwaring

De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 13: Erfdienstbaarheden

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de verkochte goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens voor wat betreft de goederen gelegen te Dessel :

*KOOP 5: aardgasvervoerderinstallatie en *KOOP 6: hoogspanningslijn ELIA - hetgeen wordt vermeld onder punt "K. KLIM FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT".

Artikel 14: Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Artikel 15: Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenot treding. 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.

Artikel 16: Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Artikel 17: Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

INVENTARIS

De verkoper verklaart:

- a) dat het overgedragen onroerend goed **niet** is opgenomen in
 - de inventaris van leegstaande woningen/gebouwen,
 - de inventaris van verwaarloosde woningen/gebouwen,
 - de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen/gebouwen, zoals bedoeld in het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 22 december 1995, betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen.
 - de inventaris van leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten
- b) dat zij **niet** werden verwittigd of door een administratieve akte werden gewaarschuwd dat het pand, behoudens grondige betwisting, op de inventaris zal worden gezet;

c) dat er hem/hen **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

VOORKOOPRECHT

De verkoper verklaart:

a) dat zij met betrekking tot het verkochte goed **geen** (conventioneel) voorkeurecht of recht van wederinkoop hebben toegestaan en

b) dat er **geen** wettelijk noch decretaal recht van voorkoop bestaat, *met uitzondering van het recht van voorkoop:*

1/ het **wettelijk voorkeurecht in hoofde van de pachters**, zijnde

-de voornoemde # (voor wat betreft koop 2, 3 en 4 te Geel)

-de # (voor wat betreft koop 5, 6 en 7 te Dessel).

De instrumenterende notaris zal het voorkeurecht tijdig aanbieden via een aangetekend schrijven aan de beide pachters - conform het Vlaams Pachtdecreet.

2/ het **voorkeurecht inzake VLAAMSE WATERWEG** (voor wat betreft koop 1, 2, 3 en 4 te Geel)

De instrumenterende notaris zal het voorkeurecht tijdig aanbieden via de Grondenbank.

Artikel 18: Bijzondere voorwaarden:

Niet van toepassing.

Artikel 19: **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

A. STEDENBOUW

1/ Splitsing

Voor wat betreft goederen te Geel (koop 1, 2, 3 en 4).

Er wordt alhier opgemerkt dat krachtens 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ondertekende notaris bij schrijven de dato 10 februari 2025, het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Geel in kennis heeft gesteld van de verdeling waartoe huidige verkoop aanleiding heeft gegeven.

Stad Geel heeft hierop het volgende geantwoord ingevolge schrijven de dato 10 februari 2025, hierna letterlijk overgenomen:

"In antwoord op uw schrijven van 10/02/2025 betreffende percelen A/900/Z en A/900/Y, gelegen Domeinstraat 24, kunnen wij u meedelen dat er met betrekking tot de verdeling volgende opmerkingen worden gegeven:

• Op 06/08/2024 werd volgend advies gegeven door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij betreffende de percelen:

"De aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. In het verleden was hier een landbouwbedrijfszetel gevestigd en een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd werd hier nog niet bekeken/vergund. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient conform omzendbrief RO 2017/01 van het BVR lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen de afweging te maken of deze site nog geschikt is om (terug) in professioneel landbouwgebruik genomen te worden. Een omvorming naar een zonevreemde site betekent immers een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog een bijkomende negatieve impact hebben op de vergunningverlening en -verlenging van nabijgelegen landbouwbedrijven.

- Dichtstbij gelegen SBZ-H ten NO op 3.337m*
- Dichtstbij gelegen VEN op 2.334m*
- Dichtstbij gelegen woongebied op 1.724m*
- Dichtstbij gelegen woongebied met landelijk karakter op 965m*
- 3 actieve landbouwbedrijfszetels binnen een straal van 500m :*
- o 1 in ZW-windrichting β Op 356 m: Bedrijven met diverse graasdieren*

o 2 in ZO-windrichting β Op 353 m: Gespecialiseerde runderjong- en mestveebedrijven (professioneel) β Op 293 m: Bedrijven met diverse combinaties van akkerbouwgewassen (professioneel)

- Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300m: slechts 2
- Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 500m: slechts 3

Gelet op deze gunstig ligging in een open agrarisch gebied met zeer beperkte randvoorwaarden en de aanwezigheid van twee veebedrijven binnen een straal van 500m en slechts 3 niet landbouwerswoningen binnen diezelfde straal kan ons agentschap niet instemmen met het zonevreemd maken van deze site. De impact op de vergunningverlening en -verlening op de nabijgelegen veebedrijven kan en mag hier absoluut niet in het gedrang gebracht worden, wat door bijkomende zonevreemde gebouwen wél het geval zou zijn. Het betreft ook nog eens een perceel van maar liefst 17ha. De gebouweninfrastructuur leent zich ons inziens ook nog uitstekend voor een nieuw landbouwgebruik (bv. tuinbouw, akkerbouw, CSA, sierteelt,...). Een zonevreemde functie is voor deze bedrijfssite op deze locatie absoluut onwenselijk. De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten met de aanwezige bebouwing (en eventueel wat aanpassingswerken) en dat andere sectoren hier een minder geschikte infrastructuur terugvinden. We merken hierbij ook op dat wanneer de gebouwen op deze site niet bouwfysisch geschikt zouden zijn voor bepaalde landbouwdoeleinden dat deze, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, uiteraard wél verbouwd, eventueel gesloopt en opnieuw opgebouwd kunnen worden. Bovendien is het grootste voordeel hier dat er vanaf het begin van de activiteiten een bedrijfswoning aanwezig is die het mogelijk maakt om toezicht te houden op dieren/gronden/materiaal."

- Indien men in strijd met het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij toch wenst over te gaan tot een functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen: De decreetswijziging van 13 juli 2001 inzake zonevreemde woningen en gebouwen voert een artikel 145bis in in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, § 2, Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de **bedrijfswoning** en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de **bedrijfsgebouwen** van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

- Besluit van de Vlaamse Regering [tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1)]:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk,

jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

- Volgens de RvVb moet onder para-agrarisch worden verstaan die bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw in de ruime zin aansluit en erop afgestemd is.

Tenslotte geven we nog een niet-limitatieve lijst van para-agrarische bedrijven die buiten de agrarische bedrijven, op de percelen zouden kunnen opgestart worden:

1. Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, eentredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voorzover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft. Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij. Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;

2. Kennels met uitgeruste hokken van minstens 100 dieren.

3. Veeartsenijkundige klinieken met stallen: Deze aanvragen dienen bijzonder omzichtig beoordeeld te worden. Aan volgende twee voorwaarden dient voldaan te worden:

- * de praktijk dient uitsluitend gericht te zijn op de verzorging van de veestapel (paarden, rundvee en varkens)

- * de kliniekllokken en de bijhorende stallen moeten voldoende omvangrijk zijn opdat de aanvrager veearts meer dan 50 % van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek.

4. Inrichtingen met een functie ten behoeve van het algemeen nut, zoals :
schoolhoeves met uitsluiting van onderwijs- en bestuursgebouwen;
proefstations en proefbedrijven voor de landbouw, gericht op praktijkonderzoek en voorlichting;
centra voor kunstmatige inseminatie; door het departement Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur erkende kinderboerderijen."

Voor wat betreft goederen te Dessel (koop 5 en 6).

Er wordt alhier opgemerkt dat krachtens 5.2.2. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ondertekende notaris bij schrijven de dato 12 februari 2025, het college van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dessel in kennis heeft gesteld van de verdeling waartoe huidige verkoop aanleiding heeft gegeven.

Gemeente Dessel heeft hierop het volgende geantwoord bij schrijven de dato 21 februari 2025, hierna letterlijk overgenomen:

"Het college van burgemeester en schepenen:

Artikel 1.

Neemt kennis van de verkoop van de percelen gelegen te Hoeven Heide Dessel, sectie F, nrs. 39C, 39E, 39F, 39G, 39H, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49, 50A, 50B.

Artikel 2.

Geeft opdracht aan de dienst omgeving om aan Notariskantoor Verbist & Eerens, Kollegestraat

38, 2440 Geel mee te geven dat de aard en de bestemming van de goederen niet mag worden gewijzigd."

2/ Stedenbouwkundige informatie

De verkopers verklaren

- dat bij hun weten het verkochte goed op heden niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening,
- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing of planschade.
- dat het verkochte goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen,
- dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed werken en/of handelingen te verrichten waarvan sprake in artikel 4.2.1. van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (inzake vergunningsplichtige handelingen).

De verkoper verklaart voor alle vergunningsplichtige werken die zij gebeurlijk hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen. Zij verklaren bovendien, te goeder trouw, geen kennis te hebben van onwettige constructies die dateren van vóór zij eigenaar waren.

Instrumenterende notaris verklaart, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna genoemd "VCRO"), op basis van de door de verkoper afgelegde verklaringen en op basis van de stedenbouwkundige uittreksels en/of stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de Stad Geel en de gemeente Dessel de dato 6 augustus 2024, bij zijn/haar weten:

Goederen onder Geel

1° dat voor de onroerende goederen

- een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven:
- op **23 oktober 1967, verbouwen / uitbreiden van land- en tuinbouw** (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)
- op **12 augustus 1968, nieuwbouw veldschuur** (voor wat betreft perceel 900/Y)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens voormelde stedenbouwkundig(e) uittreksel/inlichtingen, is zoals hierna vermeld (zonder verzekering dat deze bestemming gewijzigd kan worden):

- volgens gewestplan Herentals-Mol: **agrarisch gebied**
- volgens **gemeentelijk RUP zonevreemde woningen**, besluit tot goedkeuring 29 januari 2009: met bestemming: **overdruk zonevreemde woningen II**

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopers, de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op voorschreven goederen geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat er voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is,

6° dat de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat de goederen geen voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit de voormelde stedenbouwkundige uittreksels/de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen waarvan de inhoud werd toegelicht blijkt eveneens onder meer hetgeen volgt:

26153 VERSCHUEREN kinderen

1/ soort weg: Lokale weg type 3 (categorie); Openbare weg (toegankelijkheid); Lokaal bestuur (beherende instantie) (voor wat betreft perceel 900/Y)

2/ inzake rooilijn: niet van toepassing

3/ inzake onteigeningsplan: niet van toepassing

4/ stedenbouwkundige overtreding: niet van toepassing

5/ milieuvergunning:

-voor MAZOUTTANK, dossiernummer 1993738, referentienummer 1993/M3/01588, status: aktename, datum: 08/08/1994, einddatum: 08/08/2014, klasse 3, procedure: VLAREM; (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)

-voor LANDBOUW, dossiernummer 199045, referentienummer 1990/A/14609, status: vervallen, datum: 01/09/1990, ARAB; (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)

-voor LANDBOUW, dossiernummer 199044, referentienummer 1990/A/14608, status: vervallen, datum: 01/09/1990, ARAB; (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)

-voor LANDBOUW, dossiernummer 1995199, referentienummer 1995/M3/02100, status: vergund, datum: 13/12/1995, einddatum 29/01/2016, VLAREM; (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)

-voor AKKERBOUWBEDRIJF, dossiernummer 200039, referentienummer 2000/V2/00415, status: vergund, klasse 2, datum 11/08/2000, einddatum 11/08/2020, VLAREM; (voor wat betreft perceel 900/Y)

6/ milieu-risicogrond: niet van toepassing

7/ natuur:

* vogelrichtlijngebied: niet van toepassing

* habitatrichtlijngebied: niet van toepassing

* VEN- en IVON-gebied: niet van toepassing

* natuurbeheerplan: niet van toepassing

8/ inzake erfdiensbaarheden van openbaar nut:

- Erfdiensbare strook waterloop "Dalemansloop" voor ruimingswerken (voor wat betreft percelen 900/Z en 900/Y)

- Erfdiensbare strook waterloop "Kanaal van Bocholt naar Herentals" voor ruimingswerken (voor wat betreft perceel 900/Y)

- Gemeenteweg privaat (voor wat betreft perceel 900/Y)

Goederen onder Dessel

1° dat voor de onroerende goederen: een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven:

-VOOR KOOP 6 - - percelen 49, 50/A en 50/B:

door het Vlaams Gewest op 12 februari 2007 voor het vernieuwen van de bovengrondse 70 kv hoogspanningslijn "Mol-Turnhout-Beerse" met gemeentelijk dossiernummer 4922-2006)

- VOOR KOOP 7 - percelen 4/02/L en 4/02/M

*op 24 mei 1966 voor het bouwen van een boerderij met gemeentelijk dossiernummer 1045/1966 (voor wat betreft KOOP 7 - percelen 4/02/L en 4/02/M)

*op 1 juli 2021 -door de Deputatie met referte OMV_2020153321 voor Graspop Metal Meeting 2021 (klasse 1)

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens voormelde stedenbouwkundige uittreksels/inlichtingen, is zoals hierna vermeld (zonder verzekering dat deze bestemming gewijzigd kan worden):

-volgens gewestplan Herentals-Mol: **agrarisch gebied**

-volgens **provinciaal RUP wegverbinding N18-N118** – status scoping

-volgens **gemeentelijk RUP Zonevreemde recreatie**: - -besluit tot definitieve vaststelling de dato 2 juli 2015, met als bestemming “**Art. 1 Agrarisch gebied met mogelijkheid solitaire vakantiewoning (overdruk)**”

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkopers, de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat er op voorschreven goederen geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat de goederen geen voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Uit voormelde stedenbouwkundig uittreksels/de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen - waarvan de inhoud werd toegelicht blijkt eveneens onder meer hetgeen volgt:

1/ soort weg:

- Lokale weg type 1 (wegcategorie); Openbare weg (toegankelijkheid); Lokaal bestuur (beherende instantie) (voor wat betreft percelen 4/02/L en 4/02/M)

- Aardeweg (wegklasse); Openbare weg (toegankelijkheid); Lokaal bestuur (beherende instantie) (voor wat betreft percelen 49, 50/A, 50/B, 39/E, 39/F, 39/G, 39/H, 40, 41 en 44)

2/ inzake rooilijn: “**Kastelsedijk**” **goedgekeurd de dato 26 november 1960 (voor wat betreft KOOP 7 -percelen 4/02/M en 4/02/L)**

3/ inzake onteigeningsplan: geen gegevens

4/ stedenbouwkundige overtreding: niet van toepassing

5/ milieuvergunning: niet van toepassing

6/ milieu-risicogrond: niet van toepassing

7/ natuur:

* vogelrichtlijngebied: niet van toepassing

* habitatrichtlijngebied: niet van toepassing

* VEN- en IVON-gebied: niet van toepassing

* natuurbeheerplan: niet van toepassing

8/ inzake erfdienstbaarheden van openbaar nut: niet van toepassing, **behoudens hetgeen hierna vermeld onder punt “K. KLIM FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT”**

De koper erkent – in het kader van zijn onderzoeksplicht – het belang voor hem om voorafgaandelijk (i) bij de bevoegde dienst stedenbouw zich bijkomend te bevragen over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de eventuele door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

Zonevreemd

De koper wordt gewezen op het feit dat alle goederen, zowel deze te GEEL als te DESSEL **zonevreemd** zijn, aangezien ze gelegen zijn in **AGRARISCH GEBIED**, zodat de voorschriften en beperkingen voorzien door de artikels 4.4.12 tot en met 4.4.15 VCRO van toepassing zijn ingeval van woningbouw en de artikels 4.4.16 tot en met 4.4.19 VCRO van toepassing zijn ingeval van niet-woningbouw. De kopers erkennen er op gewezen te zijn dat het zonevreemd karakter van de gebouwen mogelijke gebruiks- en verbouwingsbeperkingen met zich brengt.

Voor wat betreft koop 1 wordt uitdrukkelijk verwezen naar de opmerkingen van de Stad Geel, meegedeeld op de stedenbouwkundige splitsing, hierna nogmaals letterlijk weergegeven:

- **Op 06/08/2024 werd volgend advies gegeven door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij betreffende de percelen:**

*“De aanvraag is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. In het verleden was hier een landbouwbedrijfszetel gevestigd en **een functiewijziging van landbouw naar zonevreemd werd hier nog niet bekeken/vergund**. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij dient conform omzendbrief RO 2017/01 van het BVR lijst met toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen de afweging te maken of deze site nog geschikt is om (terug) in professioneel landbouwgebruik genomen te worden. Een omvorming naar een zonevreemde site betekent immers een aantasting van de agrarische structuur en kan bijgevolg ook nog een bijkomende negatieve impact hebben op de vergunningverlening en -verlenging van nabijgelegen landbouwbedrijven.*

- Dichtstbij gelegen SBZ-H ten NO op 3.337m
- Dichtstbij gelegen VEN op 2.334m
- Dichtstbij gelegen woongebied op 1.724m
- Dichtstbij gelegen woongebied met landelijk karakter op 965m
- 3 actieve landbouwbedrijfszetels binnen een straal van 500m :
 - o 1 in ZW-windrichting β Op 356 m: Bedrijven met diverse graasdieren
 - o 2 in ZO-windrichting β Op 353 m: Gespecialiseerde runderjong- en mestveebedrijven (professioneel) β Op 293 m: Bedrijven met diverse combinaties van akkerbouwgewassen (professioneel)

- Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 300m: slechts 2
- Niet-landbouwwoningen binnen een straal van 500m: slechts 3

Gelet op deze gunstig ligging in een open agrarisch gebied met zeer beperkte randvoorwaarden en de aanwezigheid van twee veebedrijven binnen een straal van 500m en slechts 3 niet landbouwerswoningen binnen diezelfde straal kan ons agentschap niet instemmen met het zonevreemd maken van deze site. De impact op de vergunningverlening en -verlening op de nabijgelegen veebedrijven kan en mag hier absoluut niet in het gedrang gebracht worden, wat door bijkomende zonevreemde gebouwen wél het geval zou zijn. Het betreft ook nog eens een perceel van maar liefst 17ha. De gebouweninfrastructuur leent zich ons inziens ook nog uitstekend voor een nieuw landbouwgebruik (bv. tuinbouw, akkerbouw, CSA, sierteelt,...). Een zonevreemde functie is voor deze bedrijfssite op deze locatie absoluut onwenselijk. De waaier aan landbouwsectoren en de bijhorende infrastructurele eigenschappen zijn erg divers. Dat maakt dat verschillende landbouw- of para-agrarische sectoren meteen zouden kunnen opstarten met de aanwezige bebouwing (en eventueel wat aanpassingswerken) en dat andere sectoren hier een minder geschikte infrastructuur terugvinden. We merken hierbij ook op dat wanneer de gebouwen op deze site niet bouwfysisch geschikt zouden zijn voor bepaalde landbouwdoeleinden dat deze, i.f.v. professionele landbouwactiviteiten, uiteraard wél verbouwd, eventueel gesloopt en opnieuw opgebouwd kunnen worden. Bovendien is het grootste voordeel hier dat er vanaf het begin van de activiteiten een bedrijfswoning aanwezig is die het mogelijk maakt om toezicht te houden op dieren/gronden/materiaal.”

- Indien men in strijd met het advies van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij toch wenst over te gaan tot een functiewijziging van landbouw naar residentieel wonen: De decreetswijziging van 13 juli 2001 inzake zonevreemde woningen en gebouwen voert een artikel 145bis in in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, § 2, Artikel 11. (01/09/2009 - ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

- Besluit van de Vlaamse Regering [tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen (verv. BVR 29 mei 2009, art. 1)]:

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de "hoofdfunctie land- en tuinbouw in de ruime zin", voor zover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;

2° de nieuwe functie heeft betrekking op volgende activiteiten of combinaties daarvan : een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, jeugdlogies, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij, een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy) of een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt onder meer land- en tuinbouwactiviteiten of aan de land- en tuinbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie.

- Volgens de RvVb moet onder para-agrarisch worden verstaan die bedrijven waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw in de ruime zin aansluit en erop afgestemd is.

Tenslotte geven we nog een niet-limitatieve lijst van para-agrarische bedrijven die buiten de agrarische bedrijven, op de percelen zouden kunnen opgestart worden:

1. Stallen voor paardenhouderijen met minstens 10 paarden, waarbij de hoofdactiviteit is gericht op het fokken en/of houden van paarden en eventueel bijkomend op het africhten, opleiden en/of verhandelen ervan, en, afhankelijk van de omvang van de paardenhouderij als activiteit, inclusief de aanhorigheden, zoals bergingen voor voeder, materieel en onderhoud, de gebeurlijke manège, binnen- of buitenpiste, eentredmolen, een groom, verhardingen en afsluitingen, enz. Stallen en andere constructies zijn maar toegelaten voorzover de paardenhouderij over een in verhouding tot het aantal paarden staande voldoende oppervlakte aan loopweiden in eigendom of in pacht heeft. Als ondergeschikte nevenactiviteit zijn toegelaten het recreatief medegebruik door particulieren, een eenvoudige cafetaria van beperkte omvang enkel ten behoeve van de gebruikers van de paardenhouderij en/of een in pandige woonst voor de effectieve beheerder of toezichter van de paardenhouderij. Puur recreatieve activiteiten zoals restaurants, logies, verblijfsaccommodatie, feestzalen, speeltuinen, enz., zijn uitgesloten;

2. Kennels met uitgeruste hokken van minstens 100 dieren.

3. Veeartsenijkundige klinieken met stallen: Deze aanvragen dienen bijzonder omzichtig beoordeeld te worden. Aan volgende twee voorwaarden dient voldaan te worden:

- * de praktijk dient uitsluitend gericht te zijn op de verzorging van de veestapel (paarden, rundvee en varkens)

- * de kliniekllokale en de bijhorende stallen moeten voldoende omvangrijk zijn opdat de aanvragende veearts meer dan 50 % van zijn beroepsarbeid zou kunnen uitoefenen binnen de kliniek.

4. *Inrichtingen met een functie ten behoeve van het algemeen nut, zoals :
schoolhoeves met uitsluiting van onderwijs- en bestuursgebouwen;
proefstations en proefbedrijven voor de landbouw, gericht op praktijkonderzoek en voorlichting;
centra voor kunstmatige inseminatie; door het departement Welzijn,
Volksgezondheid en Cultuur erkende kinderboerderijen.”*

Instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de verschijners op artikel 4.2.1. VCRO (inzake vergunningsplichtige handelingen), evenals op artikel 6.1.1., eerste lid VCRO (strafbepalingen bij niet-naleving informatieplicht). De koper verklaart – voor zover nodig - conform artikel 6.6.2 VCRO te verzaken aan de vordering tot nietigheidsverklaring op basis van een eventueel inbreuk op de informatieplicht bij de publiciteit en bij de onderhandse overeenkomst (artikel 5.2.5. Codex), gezien dit werd rechtgezet bij onderhavige authentieke akte.

B. WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN.

De verkoper verklaart dat

-hij geen kennisgeving van vaststelling tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid mocht ontvangen en dat de eigendommen niet opgenomen zijn in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;

-dat op de eigendommen geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van voormeld decreet.

Ondergetekende notaris verklaart dat het register van herstellvorderingen werd geconsulteerd en dat dit register geen informatie bevat over de eigendommen.

De koper wordt erop gewezen dat voormeld register enkel informatie over strafrechtelijke procedures inzake woningkwaliteit bevat en dat dit dus niet over ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed gaat.

C. ONROEREND ERFGOED

1/Beschermd onroerend erfgoed:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd als monument, stads- of dorpszicht, (cultuurhistorisch) landschap of archeologisch zone of site. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

2/ Opname in vastgestelde inventaris:

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in

*de landschapsatlas,

*de inventaris van archeologische zones,

*de inventaris van bouwkundig erfgoed,

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

D. BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.

- een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een

stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (art. 90 bis Bosdecreet). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet.

- de verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

De verkoper verklaart dat de te verkopen goederen – tenminste sedert zijn verkrijging - **geen bos** zijn (geweest), zoals bedoeld in het Bosdecreet.

E. NATUUR

De verkoper verklaart dat de verkochte onroerende goederen bij zijn weten **niet** zijn gelegen binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

F. BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld, dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door OVAM op **8 augustus 2024** in overeenstemming met artikel 101§1 van het genoemd Decreet.

3. Inhoud bodemattesten: Elk bodemattest bepaalt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

4. De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het bodemdecreet in verband met de overdracht van de gronden werden nageleefd.

6. De notaris herinnert eraan dat voormelde attesten **geen waarborg** bieden omtrent het al dan niet zuiver zijn van de grond en dat het niet verhindert dat de regels inzake grondverzet van toepassing blijven. Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, is de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden.

De verkoper is voor het goed geen vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet.

G. ASBESTINVENTARISATTEST (KOOP 1-GEEL)

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een **gebouw dat werd opgericht voor het jaar 2001 uiterlijk op 31 december 2031** over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies groter dan 20m² van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart over een **geldig asbestinventarisattest** te beschikken **met unieke code UC: 20240603-000024.000, opgemaakt op 3 juni 2024.**

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

8 asbestmaterialen, 0 beperkingen, 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 3 asbestmaterialen: dringend verwijderen;*
- 0 asbestmaterialen: dringend maatregelen nemen;*
- 4 asbestmaterialen: verwijderen;*
- 0 asbestmaterialen: maatregelen nemen;*
- 1 asbestmateriaal: zorgvuldig beheren.”*

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

De koper dient genoeg te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

H. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT(KOOP 1- Geel)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, door energiedeskundige Geert Ceulemans, gedateerd op **18 mei 2024**, met vermelding van de unieke code 20240518-0003251459-RES-41. Het berekend energieverbruik van deze woning bedraagt **653 KWh/m² (label F)**.

RENOVATIEPLICHT. Het goed is een residentieel gebouw(eenheid). De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 5 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

I. STOOKOLIETANK (KOOP 1-GEEL)

De verkopers verklaren dat in het verkochte goed te Geel, Domeinstraat 24 (sub 4) een **ondergrondse stookolietank** aanwezig is met een inhoud van 5.400 liter in metaal.

De verkoper verklaart dat deze stookolietank, conform de voorschriften van VLAREM II, door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging en dat een periodieke controle werd uitgevoerd op **30 april 2024** zoals blijkt uit een gunstig conformiteitsattest afgeleverd door Sapaco BV te 2440 Geel, Heuvel 35.

Dit attest is nog geldig.

J. ZONNEPANELEN - GROENESTROOMCERTIFICATEN

De verkopers verklaren dat er geen zonnepanelen vervat zijn in onderhavige verkoop.

K. ELEKTRISCHE INSTALLATIES (KOOP 1-GEEL)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na deze keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

Bij proces-verbaal van **30 mei 2024** werd door Autonome Security Controle VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben. De koper verklaart te weten dat hij over **een termijn van 18 maanden beschikt vanaf heden** om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

L. POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Op vraag van instrumenterende notaris of er voor de hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers **ontkennend**, en bevestigen zij dat er aan deze eigendommen sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

M .RISICO-ZONE OVERSTROMINGEN - WATERPARAGRAAF

Instrumenterende notaris verklaart - overeenkomstig de Wet Verzekeringen - dat de goederen **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstroming.

Instrumenterende notaris verklaart - overeenkomstig het decreet integraal waterbeleid (2°, 3° en 4°) – dat de goederen

1° niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

2° niet gelegen zijn in SIGNAALGEBIED (zijnde nog niet ontwikkelde gebied met een harde bestemming die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen).

3° niet/wel gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied, zoals hierna vermeld:

De *overstromingsrapporten (de dato 6 februari 2025)* vermelden volgende scores:

KOOP 1, 2, 3 en 4- Geel:

Perceel 900/Z (KOOP 1)

***P-score** (voor het perceel): A

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): A

Perceel 900/Y (KOOP 2, 3 en 4)

***P-score** (voor het perceel): D

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): A

KOOP 5, 6, en 7- Dessel:

Perceel 4/02/L, 4/02/M (KOOP 7),

***P-score** (voor het perceel): B

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): ONBEKEND

Perceel 39/C, 39/E, 39/G, 39/H

***P-score** (voor het perceel): B

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): ONBEKEND

Perceel 39/F, 44, 45, 40, 41, 42, 43, 49, 50/B

***P-score** (voor het perceel): A

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): ONBEKEND

Perceel 50/A

***P-score** (voor het perceel): D

***G-score** (voor de aanwezige gebouwen groter dan 25m²): ONBEKEND

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

O. KLIM FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT

De verkoper verklaart op basis van de website: www.klim-cicc.be dat de goederen niet gelegen zijn nabij transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of hoogspanningsleidingen, behoudens hetgeen hierna vermeld voor wat betreft de goederen gelegen te Dessel:

Met betrekking tot KOOP 5 (percelen 39/E, 39/F, 40 en 41)

- In een schrijven de dato 2 oktober 2024 deelde **Fluxys Belgium** het volgende mee, hierna letterlijk overgenomen:

*"Fluxys Belgium bezit **aardgasvervoerinstallaties** die door de percelen 39E, 39F, 40 en 41 aangelegd werden. Er zijn dus **wettelijke erfdienstbaarheden** van toepassing bij uw aanvraag.*

(...)

Erfdienstbaarheid op te nemen in de akte

Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de aardgasvervoerinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart het bij deze akte verkochte perceel.

Artikel 2

De installaties van Fluxys Belgium vallen onder de bepalingen van de wet van 12 april 1965 betreffende het transport van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Artikel 11 van deze wet verbiedt specifiek elke daad die de aardgasvervoerinstallaties of de exploitatie ervan kan schaden. Daarom neemt de eigenaar van de percelen waarin deze installaties zich bevinden of de eigenaar van de percelen gelegen in de nabijheid van deze installaties, alle nodige voorzorgsmaatregelen om beschadigingen aan de

Fluxys Belgium-installaties te vermijden.

Artikel 3

De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door Fluxys Belgium noodzakelijk geacht worden voor het beheer en voor de exploitatie van deze installaties.

Fluxys Belgium zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt vergoeden.

Deze erfdienstbaarheid verplicht eveneens de eigenaar en de gebruikers Fluxys Belgium toegang te verlenen tot het terrein, alsook vrije doorgang te verschaffen naar en in de zone belast met erfdienstbaarheid.

Deze verplichting is geldig voor elk omheide perceel alsook voor elk perceel dat de eigenaars of de gebruikers wensen te omsluiten. In dat geval zullen zij Fluxys Belgium vooraf moeten verwittigen, om hiervoor een specifieke toegangsconventie af te sluiten.

Artikel 4

Uit de wettelijke erfdienstbaarheid vloeit voort dat, binnen een strook grond, die zich over de ganse lengte van de installaties uitstrekt, de volgende bijzondere bepalingen in acht dienen genomen te worden:

A. Activiteiten die in de nabijheid van onze installaties niet zijn toegelaten (KB 19/03/2017)

Artikel 15 van het Koninklijk Besluit van 19 maart 2017 schrijft een voorbehouden zone voor van 10 meter, namelijk 5 meter aan weerszijden van de as van de aardgastransportinstallaties, waarin alle werkzaamheden verboden zijn, evenals:

- ° de aanwezigheid van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, carports, tenten;*
- ° het opstapelen van goederen of materiaal;*
- ° het wijzigen van het reliëf van de bodem (bv. Het graven van grachten, ophogingen, graafwerken);*
- ° alle werken die de stabiliteit van de (onder)grond rond de vervoerinstallaties in het gedrang kunnen brengen, zoals graafwerken en grondwerken;*
- ° het uitvoeren van grondbewerkingen voor land- en tuinbouw dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld;*
- ° het plaatsen van palen (afsluitingen, weidepalen, palen voor hagelnetten,...)*

Daarenboven zijn boringen (horizontale, verticale, monsternames, penetrometers, peilbuizen, plaatproven, etc.) en persingen verboden op minder dan 15 meter van onze installaties tenzij u een voorafgaand schriftelijk akkoord heeft verkregen van onze onderneming.

Tenslotte is de aanwezigheid van bomen en struiken, andere dan deze vermeld op de "lijst van toegelaten bomen en struiken in de voorbehouden zone in de nabijheid van een leiding" (terug te vinden via www.fluxys.com), verboden in een zone van 6 meter, namelijk 3 meter aan weerszijden van de as van de aardgastransportinstallaties.

B. Wettelijke meldingsplicht (KB 21/9/1988)

In een zone van dertig (30) meter, namelijk vijftien (15) meter aan weerszijden van onze installaties (= beschermde zone):

- ° wordt elk ontwerp minstens (15) werkdagen voor de start van de werken aan Fluxys Belgium voorgelegd om de te respecteren veiligheidsvoorschriften voor en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen;*
- ° is deze procedure verplicht voor de bouwheer, of studiebureau/architect, aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.*

De melding gebeurt via:

- ° brief aan Fluxys Belgium – c/o infoworks, Kunstlaan 31, 1040 Brussel*
- ° fax: 32 2 282 75 54 – e-mail: infoworks@fluxys.com*
- ° bij voorkeur via de KLIP-website voor werken in Vlaanderen – <https://klip.vlaanderen.be> of voor werken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië via de KLIM-website (Federaal*

Kabels en Leidingen informatie Meldpunt) – www.klim-cicc.be.

Belangrijke opmerking: de beschermde zone, zoals hierboven beschreven, is een minimumzone die, indien nodig, uitgebreid wordt tot de zone waar de uitvoering van de werken de integriteit van de gasvoerinstallaties kan schaden.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken, laat uitvoeren door een derde, is hij, volgens het koninklijk besluit van 21 september 1988, verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 5

Op eenvoudig verzoek zal de regionale verantwoordelijke van Fluxys Belgium – tel. 02/234.43.03 gratis overgaan tot de afpaling van de installaties op het terrein, op datum en uur met hem overeen te komen. Deze afbakening dient door de aanvragen gecontroleerd te worden door middel van een voldoende aantal met de hand uitgevoerde opzoekingsputten.

Artikel 6

Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 140 Brussel.”

Met betrekking tot KOOP 6 (percelen 49, 50/B en 50/A):

In een schrijven de dato 2 oktober 2024 deelde Elia NV het volgende mee, hierna letterlijk overgenomen

*“Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich **hoogspanningsinstallaties van Elia** bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.*

Onder de bovenstaande referentie “ELIA-installaties” vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

° Voor bovengrondse hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden meegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken uit te voeren.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ten informatieven titel in bijlage.”

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notarissen Tom Verbist & Katrien Eerens

Kollegestraat 38 – 2440 Geel

Tel 014 588 141

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5. **De notaris leidt de verkoop. Hij kan een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:**

- a) de verkoop opschorten;
- b) **één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;**
- c) **een bod weigeren of het als onbestaande verklaren;** hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) **massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;**
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bidder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De bidder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bidder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bidder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopshandelingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrigenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

26153 VERSCHUEREN kinderen

- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten **wordt het percentage van de kosten berekend op** de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Schuldvergelijking

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de

tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoop prijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek

van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

Artikel 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

SLOTVERKLARINGEN

1. Bekwaamheid. De verschijners verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om onderhavige akte te tekenen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling.

2. Identiteit. De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit der verschijners werd aangetoond aan de hand van de stukken door de wet vereist en voorgelegd door verschijners.

3. Informatieverstrekking. De verschijners erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

De verschijners bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die uit onderhavige akte voortvloeien en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Zij verklaren deze akte met alle eraan verbonden rechten en verplichtingen voor evenwichtig te houden en uitdrukkelijk te aanvaarden.

4. Verwijzing naar akten. Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat bevestigen de verschijners uitdrukkelijk dat de akten waarnaar in deze akte of haar eventuele bijlagen verwezen zou worden, en deze akte, één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

5. Voorlezing-toelichting. De verschijners erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben, er kennis van genomen te hebben, en instrumenterende notaris te hebben ontslaan van volledige voorlezing van de akte.

Partijen hebben verklaard instrumenterende notaris uitdrukkelijk vrij te stellen van integrale voorlezing van de akte. Hierop ingaande werd de akte integraal voorgelezen wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12 alinea 1 en 2 van organieke wet op het notarisambt, evenals de gebeurlijke wijzigingen aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp – en werd de gehele akte door instrumenterende notaris ten behoeve van de partijen toegelicht.

6. Recht op geschriften: vijftig euro (50,00 €).

WAARVAN AKTE, verleden te Geel, op kantoor, op hogervermelde datum, en na vervulling van alles wat hierboven staat, hetgeen alle partijen erkennen, ondertekend door de partijen en ons, notaris.