

PROCES-VERBAAL VAN DAGSTELLING HERVEILING WEGENS ROUWKOOP

REP: 54519

DATUM: 24 09 2026

BIJLAGE: /

DOSSIER: DB/2251090-4

TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op vierentwintig september

Bepaal ik, **Carmen de Vuyst**, notaris met standplaats te **Herzele**, op verzoek van ...

Dat tot de herveiling bij rouwkoop van navolgend goed wordt overgegaan, als volgt:

GEMEENTE HERZELE- eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden, staande en gelegen **Kruisveldstraat 5**, gekend volgens titel en recent kadastraal uittreksel, **sectie B, nummer 810F2 P0000**, met een oppervlakte van **427 m²** (vierhonderdzevenentwintig vierkante meter).

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): € 825,00

Het goed is eigendom van ...

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

Dat door mij bij proces-verbaal van toewijs gesloten op 6 november 2025, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Oudenaarde onder referte 69-I-07/01/2026-00129, het goed werd toegewezen aan:

De heer **ABAKKOUY Fouad**, geboren te ... op ...

(NN. ...)

en zijn echtgenote mevrouw **FALCHOU Mina**, geboren te ... op ...

(NN. ...)

samen wonende te 2660 Antwerpen (Hoboken), Jules Pauwelsstraat 35.

Voor en mits de principale koopsom van **tweehonderdendrieduizend euro (€ 203.000,00)**, benevens de kosten.

Dat voormeld proces-verbaal van toewijs op het Kantoor Rechtszekerheid te Oudenaarde werd geregistreerd op 07 januari 2026 onder referte 900/3099/19156, betaald tweeduizend honderddrieënnegentig euro (€ 2.193,00).

Dat de toewijzelingen op 2 november 2025 de kosten hetzij zesduizend vijfhonderdzevenenvijftig euro vijftig cent (€ 6.557,50) hebben betaald op de derdenrekening van ondergetekende notaris.

Aangezien echter voormelde toewijzelingen in gebreke zijn gebleven de voormelde principale koopsom te voldoen en gelet op de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs de dato 13 januari 2026, en de tweede dito ingebrekestelling op 5 maart 2026, die zonder enig gevolg zijn gebleven, zal ondergetekende notaris ingevolge tijdig verzoek vanwege de curator overgaan tot de HERVEILING WEGENS ROUWKOOP onder de voorwaarden en lasten opgenomen in het proces-verbaal van verkoopvoorwaarden dat door mij bij proces-verbaal van 18 september 2025 werd gesloten, mits volgende actualisaties en aanpassingen:



INSTELPRIJS – BIEDINGSPERIODE – DATUM PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING - BEZOEK – ACTUALISATIE HYPOTHECAIRE TOESTAND – STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL – MAATREGELENREGISTER – VERLENGING HERKEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1 INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt opnieuw honderdzeventigduizend euro (€ 170.000,00).
Er wordt geen gebruik gemaakt van een instelpremie.

2 BIEDINGSPERIODE

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 9 november 2026 om 12.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 17 november 2026 om 12.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

3 PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, én mits betaling van de aankoopkosten door de toewijzeling ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 26 november 2026 om 14.00 uur.

4 BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden zonder verdere afspraak :

- zaterdag 31 oktober 2026 van 14 tot 16 uur;
- zaterdag 7 november 2026 van 14 tot 16 uur;
- zaterdag 14 november 2026 van 14 tot 16 uur;

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

5 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.

...

6 STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

De Gemeente Herzele heeft bij schrijven van 24 september 2026 het “Stedenbouwkundig uittreksel – Inlichtingenformulier Vastgoedinformatie” inhoudende de administratieve en stedenbouwkundige toestand van het bij deze verkochte goed afgeleverd.

Uit voormeld schrijven blijkt onder meer het volgende:

OVERHEIDSPANNEN

Gewestplan

Referentie	GWP_02000_222_00012_00001
Beschrijving	origineel gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem
Bestemmingen	woongebeden



Interpreteerbaar wegens schaal	neen
Planfase	
- Status	besluit tot goedkeuring
- Datum	30/05/1978

Bijzonder plan van aanleg

Referentie	RUP_02000_212_00371_00001
Beschrijving	Herziening BPA Station 2012
Bestemmingen	Zone voor woningbouw
Planfase	
- Status	Definitieve vaststelling
- Datum	27/03/2012

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Wegklasse	Weg bestaande uit een rijbaan
Categorie	Lokale erftoegangsweg
Straatnaam	Kruisveldstraat
Toegankelijkheid	Openbare weg
Beherende instantie	Lokaal bestuur

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving	bouwen van een woonhuis
Referentie	41027_1972_123
Gemeentelijk dossiernummer	41027/8376/B/1972/10018
Aard aanvraag	nieuw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg	vergund
Datum beslissing	26/06/1972
Vergunning verlenende overheid	College burgemeester schepenen

Verkavelingsvergunning

Beschrijving	Oprichten van gesloten en halfopen bebouwingen op de loten 1 tot 5
Referentie	41027_1968_123
Gemeentelijk dossiernummer	41027/8772/V/0176/1
Aard aanvraag	nieuw
Beslissing eerste aanleg	vergunning
Datum beslissing	03/04/1968
Vergunning verlenende overheid	College burgemeester schepenen
Verval	
- Status	Opgeheven BPA/RUP op 09/03/2012
- Motivering	BPA Station herziening 9 maart 2012



Lot informatie	
- Nummer	4
- Status	vervallen
- Motivering	BPA Station herziening 9 maart 2012

MILIEU

Zoneringsplan

Bestemming	centraal gebied
------------	-----------------

Overstromingsgevoeligheid

Perceelscore: A

Gebouw-score: A

Overstromingsgebied en oeverzone

Niet van toepassing

Risicozone voor overstromingen

Niet van toepassing

Signaalgebied

Niet van toepassing

-

7 KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING

Na consultatie van het maatregelenregister overeenkomstig artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving op 18 september 2026 bevestigt de notaris dat het goed niet opgenomen is in het maatregelenregister. die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

8 ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 10 oktober 2024 werd door vzw Aceg vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal, hetzij op papier, hetzij digitaal, vanwege de notaris ontvangen.

De koper wordt geïnformeerd dat de werken, nodig om de inbreuken te doen verdwijnen die opgemerkt werden tijdens het controlebezoek, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle maatregelen moeten worden getroffen opdat de in overtreding zijnde installatie, indien zij in dienst blijft, geen gevaar vormt voor personen of goederen.

Ondergetekende notaris heeft aan de Federale Overheidsdienst Economie opnieuw verzocht een verlenging toe te staan voor de nieuwe eigenaar om de elektrische installatie in orde te brengen.

De Algemene Directie Energie heeft op 23 september 2026 als volgt geantwoord:

*'In antwoord op uw aanvraag is het toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te **Kruisveldstraat 5 te 9550 Herzele** in orde te brengen te verlengen tot **26-11-2027**, mits naleving van de volgende voorwaarden :*



- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

Opmerkingen:

- Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.
- In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.

Met vriendelijke groeten

Hoog Toezicht Energie Infrastructuur en - producten

Algemene Directie Energie'

9 RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Eengezinswoningen dienen volgens de huidige regelgeving binnen de 6 jaar na het verlijden van de notariële akte het energielabel D moeten behalen.

De notaris verklaart dat er voor het goed een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen (EPC Residentieel) werd opgemaakt op 11 oktober 2024 met unieke code 20241011-0003408814-RES-1.

Het energieprestatiecertificaat heeft een energiescore van 296 kWh/m² jaar en een energielabel C.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of minder strenge) renovatieverplichting kan gelden als hij binnen de 6 jaar de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

SLOTBEPALINGEN

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

NABAN - IZIMI

Een elektronische uitgifte van deze akte is raadpleegbaar met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme® via de site notaris.be (www.notarissen.be/notariele-akten/mijn-akten) of via de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Zottegem, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing door mij, notaris, getekend.