

MI - Acte n°. 374. ✓

L'AN DEUX MIL ONZE.

Le vingt-neuf décembre.

Par devant Nous, David INDEKEU, Notaire à la résidence de Bruxelles.

A COMPARU

Monsieur **RAMIS Gregory Manuel Michel**, né à Bruxelles, le 02 août 1981 (NN : 81.08.02-153.89) et son épouse Madame **KADDUR Nadia**, née à Etterbeek le 08 février 1979 (NN : 79.02.08-156.16), domiciliés à Evere, Avenue Jules Bordet, 66.

Mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par le notaire Marc HENRY, à Andenne, le 15 décembre 2004, régime non modifié à ce jour ainsi déclaré.

Ci-après dénommés invariablement "LE VENDEUR"

Lesquels comparants déclarent vendre par les présentes sous les garanties ordinaires de droit et quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à :

Monsieur **LASCARACHE Dragos Alexandru**, né à Iasi (Roumanie) le 24 janvier 1987 (NN : 87.01.24-36.68) et son épouse Madame **LASCARACHE Mariana**, née à Iasi (Roumanie) le 07 août 1980 (NN : 80.08.07-524.32), domiciliés ensemble à Evere, Chaussée de Haecht, 1056.

Mariés sous le régime légal roumain, régime non modifié à ce jour.

Ci-après dénommé invariablement "L'ACQUEREUR".

Ici présents et acceptant la pleine propriété du bien suivant:

DESCRIPTION DU BIEN

COMMUNE D'EVERE (DEUXIÈME DIVISION)

Dans un immeuble à appartements multiples dénommé "Bordet", sur un terrain à front de l'avenue Jules Bordet, numéros 66-68, cadastré d'après titre section B partie des numéros 282/A, 282/C, 283/A/2 et 283/C, et suivant extrait de cadastre récent section B numéro 283 H, d'une superficie d'après titre de vingt-huit ares quarante et un centiares treize dixmillièmes.

L'appartement type H situé au rez-de-chaussée, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec placard, cuisine, living, un passage, chambre à coucher numéro 1, chambre à coucher numéro 2 avec débarras, salle de bain, un water-closet, ainsi que la cave numéro 67 au sous-sol.

b) en copropriété et indivision forcée : cent et un/dixmillièmes (101/10.000^{èmes}) des parties communes dont le terrain.

Revenu cadastral non indexé : mil deux cent septante-six euros (1.276,00 €)

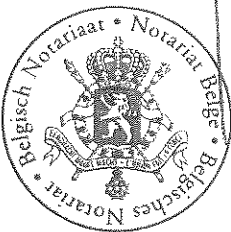
Tel que ce bien est décrit à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire Jacques Moyersoen, à Bruxelles, le 01 juillet 1975, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 01 août 1975, volume 7829 numéro 1.

ORIGINE DE PROPRIETE

A ce sujet, il nous a été déclaré ce qui suit :

Monsieur RAMIS Gregory et son épouse Madame KADDUR Nadia, prénommés, sont propriétaires du bien prédécrit pour l'avoir acquis de Monsieur DUVIVIER Robert et son épouse Madame VILAIN Yvette Léona, ensemble à

premier
rôle



Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le notaire Marc Henry, à Andenne, à l'intervention du notaire Philippe Degrooff, à Woluwe-Saint-Pierre, le 22 février 2005, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles sous la formalités 50-T-23/04/2005-04984.

Les époux DUVIVIER-VILAIN, prénommés, en étaient propriétaires pour l'avoir acquis des époux VAN DE WEYER Cyriel – TANGHE Rosa, à Wezembeek-Oppem, aux termes d'un acte reçu par les notaires Hans Berquin, à Bruxelles, et Yves Dechamps, à Schaerbeek, le 07 janvier 1988, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 18 janvier 1988, volume 9929 numéro 13.

Les époux VAN DE WEYER Cyriel – TANGHE Rosa, prénommés, en étaient propriétaires depuis plus de trente ans à dater des présentes.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et s'interdit d'exiger d'autre titre de son acquisition qu'une expédition du présent acte.

OCCUPATION

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation.

PROPRIETE - JOUISSANCE - IMPOTS

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien à compter de ce jour, à charge pour lui de payer et de supporter toutes les charges communes, ainsi que les contributions, taxes et impositions généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien au profit de l'Etat, des Communautés, des Régions, des Provinces, des Communes ou de tout autre organisme public, à compter de ce jour.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement ne reste due ; si tel était le cas, il serait personnellement tenu au paiement.

L'acquéreur rembourse au vendeur la quote-part dans précompte immobilier pour l'année deux mil onze, soit sept euros quarante-trois cents (7,43 €). Dont quittance.

ETAT DU BIEN - SERVITUDES

L'acquéreur déclare parfaitement connaître le bien vendu et en avoir personnellement relevé les limites, s'il échet.

L'acquéreur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni à une réduction du prix ci-après fixé, soit pour mauvais état des bâtiments, vices de construction même cachés, vétusté ou autre cause, soit vices du sol ou sous-sol, soit pour erreur dans la contenance ci-avant indiquée, toute différence entre cette contenance et la contenance réelle, même si elle dépasse un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état actuel, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur en cas de constatation de vices cachés, avec toutes les servitudes actives et passives y attachées, qu'elles soient continues ou discontinues, apparentes ou occultes.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas, à l'exception de ce qui peut résulter de l'acte de base dont question ci-dessus ou de titres antérieurs.

COPROPRIETE - CHARGES COMMUNES - ACTE DE BASE

1. Copropriété.

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 1 du Code Civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, à savoir la société privée à responsabilité limitée « ATLAS IMMO », sise à Jette, avenue Odon Warland, 109, de lui fournir les informations suivantes :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le syndic a répondu par lettre du 22 décembre 2011, dont une copie a été adressée à l'acquéreur, qui le reconnaît

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que conformément à cet article il est tenu, à l'égard de la copropriété, au paiement des montants mentionnés sub 1°, 2°, 3° et 4° ci-avant à dater de ce jour.

B. L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il aura la jouissance du bien. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

C. La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

D. Les créances nées après ce jour, suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

2. Acte de base.

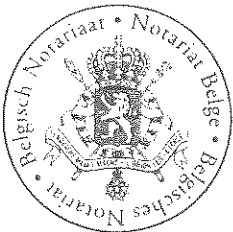
a) L'acquéreur reconnaît expressément avoir reçu ce jour une copie de l'acte de base.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans l'acte de base et les règlements de copropriété et d'ordre intérieur se rapportant au bien présentement vendu, ainsi que dans tous les droits et obligations qui en découlent, étant, en outre, subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires, lesquelles décisions sont conservées dans les livres et procès-verbaux de ces assemblées.

L'acquéreur s'oblige à s'y soumettre et ce, tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

b) Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ayant pour objet le bien ci-dessus décrit, y compris les baux et les concessions de jouissance, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, ainsi que de toutes les modifications décidées par

deuxième
rôle



l'assemblée générale des copropriétaires, et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et actions qui en découlent.

CONTENANCE

Les contenances ci-dessus indiquées ne sont pas garanties, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, fût-elle supérieure à un/vingtième devant faire profit ou perte pour la partie acquéreur, sans bonification, ni indemnité.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourrait se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

ASSURANCES

L'acquéreur est tenu de reprendre les polices d'assurances souscrites pour compte de la copropriété, relatives au bien vendu, et d'en payer les primes à dater de la première échéance qui suivra l'entrée en jouissance. Quant aux autres polices, il pourra à son choix les reprendre ou les résilier.

CONTRATS D'ABONNEMENT EAU, GAZ, ELECTRICITE

L'acquéreur continuera tous les contrats qui pourraient exister au sujet de l'eau, de l'électricité, du gaz et des compteurs et supportera les redevances à partir du jour de la prise en possession.

Il devra également se conformer aux stipulations du règlement de copropriété.

URBANISME

Le bien prédécrit est situé dans la Région de Bruxelles-Capitale.

a) Le Notaire instrumentant attire l'attention de l'acquéreur sur les dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du neuf avril deux mil quatre, adoptant le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ci-après dénommé « COBAT ».

b) En application de l'article 99 du COBAT, le Notaire instrumentant a demandé le 14 décembre 2011 à la commune de Evere, de délivrer les **renseignements urbanistiques**, qui s'appliquent au bien vendu.

Tel qu'il ressort de son courrier du 20 décembre 2011, ladite commune a répondu ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

- *en ce qui concerne la destination :*
 - *selon le PRAS (Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001) : **Zone d'habitation** : Espace structurant ;*
 - *selon le PRD (Arrêté du Gouvernement du 12 septembre 2002) carte I – projet de ville : ne se situe pas en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation ;*
 - *-selon le PPAS 160, appelé «BORDET», approuvé le 09.07.1992 : zone de recul, zone d'annexes;*
 - *Le bien se trouve dans le lotissement n° 39 approuvé le 30.07.1968*
 - *Le bien ne se trouve pas dans un périmètre du plan de préemption.*

Le texte/résumé de ces prescriptions est disponible à la commune.

- *en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis : celles des prescriptions générales d'urbanisme ;*
- *en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :*

A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

- autres renseignements : nihil
- Remarque : nihil.

Les renseignements ci-dessus sont certifiés exacts à la date du 15.12.2011.»

Le vendeur déclare que ni les biens ni une partie des biens, objets des présentes, n'a fait l'objet d'un **permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme** laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien un des actes et travaux visés à l'article 98, **paragraphe 1** du COBAT.

Par conséquent aucun des actes et travaux visés à l'article 98 paragraphe 1 du COBAT, ne peuvent être effectué sur les biens objets de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

c) L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire du fait que maintenir d'éventuelles infractions à la construction constitue également une infraction sur les dispositions légales concernant l'urbanisme.

d) Le vendeur déclare avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires pour les constructions et/ou modifications (même de destination) qu'il aurait effectuées, et n'avoir connaissance d'aucune infraction aux normes applicables en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

ASSAINISSEMENT DU SOL

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 18 novembre 2011 dernier mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle vendue.

Cette attestation stipule que la parcelle n'est pas actuellement inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

ARRETE ROYAL DU VINGT CINQ JANVIER DEUX MIL UN CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES ET MOBILES

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mil un, relatif aux chantiers mobiles et temporaires, notamment sur l'obligation d'établir un dossier d'intervention ultérieure lors de l'exécution des travaux nécessitant l'intervention de plusieurs entrepreneurs ou de travaux concernant la structure, les éléments essentiels de l'ouvrage ou des situations contenant danger décelable.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il n'a effectué sur le bien vendu aucun acte qui rentre dans le champ d'application dudit arrêté royal, à l'exception de la cuisine occupée dont le dossier est remis antérieurement à l'acquéreur qui reconnaît.



CODE DU LOGEMENT

Le vendeur déclare :

- que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'une demande de certificat de conformité;
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une location meublée ou de logement dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés et à ce titre n'est donc pas visé par les dispositions du Code Bruxellois du Logement soumettant la location de logements meublés dans la région de Bruxelles-Capitale à l'obtention d'une attestation de conformité;
- que le bien vendu ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que défini au Code Bruxellois du Logement.

REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES

Le vendeur déclare ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes, conformément à la loi du cinq juillet mil neuf cent nonante-huit.

PRIX - QUITTANCE

Et après lecture donnée par le notaire instrumentant du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement, les parties nous ont déclaré que la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **CENT SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (161.000,00 €)** que l'acquéreur a payé au vendeur comme suit :

- Antérieurement aux présentes, une somme de SEIZE MILLE CENT EUROS (16.100,00 €) a été virée à titre de garantie en faveur du vendeur sur le compte de l'étude du notaire instrument par le débit du compte 363-0790999-04
- Et le solde, soit la somme de CENT QUARANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT EUROS (144.900,00 €) présentement.

DONT QUITTANCE sous réserve d'encaissement.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX

A l'effet de satisfaire à la loi du dix août mil neuf cent nonante-huit, le Notaire soussigné déclare que le prix de vente a été viré sur le compte 310-0070081-36 de l'étude à partir du débit du compte ING n° 340-9105150-82.

REGLEMENT GENERAL SUR LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DU DIX MARS MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-UN

Le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le 1^{er} octobre 1981 ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le 1^{er} octobre 1981 mais dont la partie antérieure au 1^{er} octobre 1981 n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remettra sous la quinzaine à dater des présentes à l'acquéreur le procès-verbal de visite de contrôle.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul sans aucun recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique et les frais des visites de contrôles ultérieures.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de son obligation :

- de faire constater la mise en conformité de l'installation électrique dans les 18 mois de la passation de l'acte authentique de vente.

- de communiquer par écrit son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé qui a effectué la visite de contrôle dont question ci-dessus. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer le contrôle de mise en conformité de l'installation électrique. En cas de changement d'organisme agréé, l'acquéreur devra en informer l'organisme agréé ayant effectué la visite de contrôle précédente.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

Certificat de performance énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20111011-0000021972-01-8 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par LAMMENS Murphy le 11 octobre 2011 (durée de maximum dix ans).

Le dit certificat mentionne notamment les informations suivantes :

- Performance énergétique du bâtiment : F
- Emission CO2 : 74

L'original dudit certificat est remis à l'instant par vendeur à l'acquéreur, qui reconnaît.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires à résulter des présentes, seront payés et supportés par l'acquéreur.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, chaque partie élit domicile en sa demeure susindiquée.

CERTIFICAT D'ETAT CIVIL ET D'IDENTITE.

Conformément à la loi organique sur le Notariat et conformément à la loi hypothécaire, le Notaire soussigné déclare connaître les parties et avoir contrôlé leur identité sur base de leur carte d'identité et/ou registre national. Le numéro national des parties est ici, renseigné avec l'accord exprès des parties. Le Notaire soussigné certifie relativement aux parties à l'acte les nom, prénoms, lieu et date de naissance.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Le Notaire soussigné a rappelé au vendeur, qui le reconnaît, les dispositions de la loi du vingt-deux décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf en matière de restitution des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles endéans les délais prescrits.

Le vendeur soussigné déclare qu'il ne peut pas bénéficier de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des conditions d'obtention des primes à l'acquisition, à la construction ou à la rénovation d'un logement.

quatrième
rôle

**DECLARATION EN MATIERE DE LA TAXE SUR LA VALEUR
AJOUTEE**

Après avoir donné lecture des articles 62, paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le notaire instrumentant a demandé au vendeur s'il est assujetti pour l'application dudit Code.

Le vendeur a déclaré ne pas être assujetti à ladite taxe.

**DECLARATION PRO FISCO : ARTICLE 46bis : ABATTEMENT
REGION BRUXELLOISE**

L'acquéreur demande par les présentes l'application de l'article 46bis du Code des Droits d'Enregistrement (Région de Bruxelles-Capitale).

L'acquéreur :

a) déclare qu'il n'est pas propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation:

b) s'engage à établir sa résidence principale à l'endroit de l'immeuble acquis endéans les deux ans de date de l'enregistrement de cet acte;

c) s'engage à maintenir sa résidence principale dans la Région de Bruxelles-Capitale pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date de l'établissement de sa résidence principale dans l'immeuble pour lequel la réduction a été obtenue.

Pour l'application de l'article 46bis, l'acquéreur déclare en outre que le bien présentement acquis n'est pas situé dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation et que, dès lors, l'abattement requis par les présentes s'élève à soixante mille euros (60.000,00 €).

ARTICLE 9 DE LA LOI DE VENTOSE

Le notaire a informé les parties des obligations de conseil impartial imposées au notaire par les lois organiques du notariat. Ces dispositions exigent du notaire, lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou non proportionnés, d'attirer l'attention des parties sur le droit au libre choix d'un conseil, tant en ce qui concerne le choix du notaire que d'autre conseiller juridique.

Le notaire est tenu d'informer les parties de leurs droits et obligations en toute impartialité. Les comparants, après avoir été informés par le notaire des droits, obligations et charges découlant du présent acte, déclarent considérer les engagements pris par chacun comme proportionnels et en accepter l'équilibre.

DROIT D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Droit d'écriture s'élève à cinquante euros.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles.

Les parties déclarent à l'instant qu'elles ont préalablement pris connaissance du projet du présent acte le 27 décembre 2011 avant la date des présentes, et que ledit délai a été suffisant pour examiner utilement ledit projet.

Après lecture commentée et intégrale, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

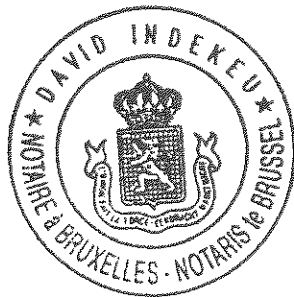
Suivent les signatures.

146.

Enregistré quatre rôles, un renvoi, au troisième bureau de l'Enregistrement de Bruxelles, le treize janvier deux mil douze, volume 78, folio 61, case 9.

Reçu douze mille six cent vingt-cinq euros (12.625).
Le Receveur, a.i.
Signé J. RONDEUX.

POUR EXPEDITION CONFORME.



[Handwritten signature]

cinquième
et dernier rôle

Salaire par case	€ 2,19
Salaire simple de transcription	€ 10,02
Salaire double de transcription	€ 160,32
Total	€ 172,53

Transcrit au bureau des hypothèques de :
Bruxelles 3

Le vingt-sept janvier deux mille douze

Réf. : 50-T-27/01/2012-01197

A verser sur le compte du bureau

IBAN 679-2003030-77 - BIC

Le montant de

cent septante-deux euros cinquante-trois cents

ex-Conservateur
Spoden August