

L'an deux mille quatre

Le vingt deux janvier

Devant Nous Gérald Snyers d'Attenhoven notaire suppléant Phi-lippe Boute Notaire de résidence à Bruxelles par ordonnance du Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles en date du quatorze mai deux mille deux,

ONT COMPARU :

1. La société anonyme **MASADA**, ayant son siège social à Waterloo, allée du Chevreuil, 4, inscrite au registre de commerce de Nivelles sous le n°52.439 et immatriculée à la BCE sous le n° 427.401.794. Constituée sous la forme d'une société de personnes à responsabilité limitée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Philippe Boute soussigné, en date du neuf octobre mil neuf cent quatre-vingt-quatre et dont les statuts ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge du premier novembre suivant sous le n°3056-37, transformée en société anonyme aux termes d'un acte du trente et un décembre mil neuf cent nonante, reçu par le Notaire Boute, prénommé, et publié aux annexes du Moniteur Belge le vingt-neuf janvier suivant, sous le n°322. Société dont les statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par le notaire Philippe Boute soussigné le dix juillet mil neuf cent nonante-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du vingt-sept novembre suivant sous le n°135.

Ici représentée par Monsieur Benjamin Thirifays à Dilbeek Godetialaan en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le cinq janvier dernier et dont une expédition est restée annexée à l'acte de base reçu le neuf janvier dernier.

2. La société anonyme **«EXECUTIVE PROJECTS & MANAGEMENT»** en abrégé **«E.P.M.»** ayant son siège social à 1180 Uccle, avenue de la Sapinière, 52, immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le n°653.429 et immatriculée à la BCE sous le n° 463.654.852. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Philippe Lagae à Bruxelles le vingt-trois juin mil neuf cent nonante-huit statuts publiés à l'annexe du Moniteur belge du huit juillet suivant sous le n°170. Société dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du même notaire le vingt-six juillet mil neuf cent nonante-neuf publié à l'annexe du Moniteur belge du dix août suivant sous le n°368.

Ici représentée par Monsieur Benjamin Thirifays à Dilbeek Godetialaan précité en vertu d'un mandat reçu par le notaire soussigné le dix-sept juillet dernier et dont une expédition est restée annexée à l'acte de base reçu le neuf janvier dernier.

Ci-après dénommées "LA PARTIE VENDEUR"

La partie vendeur déclare par les présentes VENDRE, céder et transporter sous les garanties ordinaires de fait et de droit, et pour

G988228



Recu n°

quitte et libre de toutes inscriptions, transcriptions et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques, à:

Mademoiselle **MILLET Stéphanie Maud Jacqueline**, née à Marseille, le six septembre mil neuf cent septante et un, célibataire, domiciliée à Schaerbeek, rue Britsiers 26, NN 710906 016 86  
Ci-après dénommée "LA PARTIE ACQUEREUR"

Ici présente et acceptant, les biens suivants  
**Commune de Schaerbeek - 5<sup>ème</sup> division**

Dans un immeuble de rapport et de commerce sis avenue du Diamant n°105, cadastré selon titre et selon extrait cadastral récent section C n° 89/T/8 pour une superficie de un are vingt-cinq centiares :

**Le Lot 5** dénommé «4<sup>e</sup> ETAGE» étant un appartement comprenant :  
- *en propriété privative et exclusive* : living avec balcon et une chambre en façade, hall, vestiaire, local w.c., salle de bain, dégagement au centre, deux chambres à l'arrière droit, cuisine avec terrasse à l'arrière droit, et la cave numéro 1aux sous-sols,  
- *en copropriété et indivision forcée* : cent cinquante-six/millièmes (156/1.000èmes) des parties communes, y compris du terrain.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les sociétés MASADA et EPM déclarent être propriétaires des biens prédictis pour l'avoir acquis de Monsieur ROOBAERT Jean Roger et son épouse Madame BIWER Alice Anne Claire domiciliés à Hocilaart aux termes d'un acte reçu par le notaire Gérald Snyers d'Attenhoven, prénomé, le seize juin deux mille trois, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles sous la référence 50-T-26/06/03-07385. Les époux ROOBAERT-BIWER étaient propriétaires du bien ci dessus décrit pour l'avoir acquis de Monsieur VANDERSTOCK Raymond Philippe, époux de Madame INGELS Marie Thérèse Berthe Barbe, à Bruxelles, et de Madame VANDERSTOCK Simonne Ernestine Jeanne, épouse de Monsieur VERVOORT Fernand Philippe, à Bruxelles, aux termes d'un acte reçu par les notaires Jean-Marie Vanneste, à Ixelles et Léon Verbruggen à Bruxelles, le huit octobre mil neuf cent septante-neuf, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, le seize octobre suivant volume 8528 n°24. Monsieur VANDERSTOCK Raymond et Madame VANDERSTOCK Simonne étaient propriétaires dudit bien depuis plus de trente ans à compter de ce jour.

La partie acquéreur ne pourra exiger d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes et déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède.

### **PROPRIETE - OCCUPATION - ENTREE EN JOUSSANCE - IMPOTS**

Le bien est occupé à des conditions biens connues des parties. La partie acquéreur aura la propriété dudit bien à dater des présentes, et la jouissance à partir de la perception des loyers.

Elle paiera et supportera toutes les contributions, impositions et taxes généralement quelconques, mises ou à mettre sur ledit bien à compter de ce dernier jour également.

Elle sera subrogée dans les droits et obligations de la partie vendeur en ce qui concerne les conventions relatives à l'occupation du bien.

La partie acquéreur paiera et supportera les charges communes de l'immeuble afférentes au bien vendu à compter de ce jour.

La quote-part du précompte immobilier pour l'année en cours est payée ce jour au vendeur par l'acquéreur, soit cinq cent soixante euros dont quittance. Le vendeur s'engage à rembourser à l'acquéreur la quote part de loyer pour le mois en cours soit la somme de cent vingt virgule quatre vingt euros ainsi que la garantie locative soit la somme de trois cent quarante sept virgule zéro cinq euros.

#### ASSURANCES - EAU - GAZ - ELECTRICITE

La partie acquéreur sera subrogée dans les droits et obligations de la partie vendeur pour ce qui concerne la police d'assurance relative à l'immeuble dont font partie les biens vendus. Elle en paiera les prochaines échéances conformément aux stipulations de l'acte de base de l'immeuble dont font partie les biens vendus.

La partie acquéreur s'engage à poursuivre les contrats d'abonnement aux eaux, gaz et électricité relatifs au bien vendu.

Les compteurs, appareils ou canalisations des eaux, du gaz et de l'électricité qui se trouvent dans l'immeuble et qui pourraient appartenir à la ville ou aux Compagnies concessionnaires ne font pas partie de la vente.

#### CONDITIONS GENERALES

Le bien décrit ci avant est vendu dans l'état et la situation dans laquelle il se trouve actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent ou pourront le grever, sauf à la partie acquéreur à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls, de manière que la partie vendeur ne puisse être recherchée ni inquiétée de ce chef et sans que la présente énonciation ne puisse donner à des tiers plus de droits qu'il en serait régulièrement justifié par titres authentiques et non prescrits, soit en vertu de la loi.

Le bien est vendu avec les vices apparents et cachés, le vendeur déclarant qu'à sa connaissance il n'y a pas de vice caché ni de mérulé. L'édit bien est également vendu sans garantie aucune de la contenance exprimée ci - avant dont le plus ou le moins fut-il même de plus d'un vingtième fera perte ou profit pour la partie acquéreur ainsi qu'il appartient à la partie vendeur.

#### ACTE DE BASE - CONDITIONS SPECIALES

La partie acquéreur déclare avoir pris connaissance des clauses et conditions de l'acte de base avec règlement de copropriété de l'immeuble dont font partie les biens vendus aux présentes et décharge le notaire instrumentant et la partie vendeur de toute responsabilité à ce sujet.

G988227



Denuncie

X

L'acte de base de l'immeuble sera remis à la partie acquéreur, dans le mois des présentes.

Il s'agit de l'acte établissant le statut immobilier de l'immeuble dont font partie les biens vendus acte du notaire Gérald Snyers d'Attenhoven notaire suppléant Philippe Boute à Bruxelles reçu le neuf janvier dernier.

La partie acquéreur s'engage à respecter les clauses et conditions de cet acte de base et du règlement de copropriété ainsi que des modifications régulièrement décidées par les assemblées générales des copropriétaires. Elle s'engage à en imposer le respect à tous ses ayants droit et ayants cause à tous titres : toutes les conventions ayant pour objet la propriété ou la jouissance des biens vendus devront mentionner que le nouvel intéressé est subrogé dans les droits et obligations de la partie acquéreur.

### COPROPRIETE

Les charges communes seront supportées par l'acquéreur à compter de son entrée en jouissance.

L'immeuble venant d'être placé sous le régime de la copropriété, le notaire instrumentant n'a pas pu satisfaire aux formalités légales en la matière.

D'autre part, aucun fonds de roulement ni fonds de réserve n'est à rembourser.

Aucun remboursement de fonds de réserve ne devra être constitué par l'acquéreur pour des travaux décidés et commandés par le vendeur avant le jour de la signature de l'acte authentique.

A dater du jour de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur devra constituer sa quote-part dans le fonds de roulement, telle qu'elle sera réclamée par le syndic.

### URBANISME

Par lettre du douze mai dernier, le notaire instrumentant, a interrogé l'administration communale compétente en vue de mentionner dans l'acte l'affectation prévue du bien objet des présentes par les plans régionaux et communaux.

La dite administration a répondu comme suit par son courrier du vingt-deux mai suivant :

*« Pour le territoire où se situe le bien :*

*\* en ce qui concerne la destination, ce bien est soumis aux prescriptions*

*- du plan régional d'affectation du sol (Moniteur Belge du 14 juin 2001, entré en vigueur le 29 juin 2001) où il est repris en zone d'habitation en bordure d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement*

*\* en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :*

Le règlement général et différentiel sur les bâtimens de la commune et le règlement régional 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 :*

*Si l'immeuble a été construit avant 1932, il est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (article 42 de l'Ordonnance du 4 mars 1993 relative à la protection du patrimoine immobilier). »*

La partie vendeur déclare qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale Organique de la Planification et de l'Urbanisme, le bien objet des présentes n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu.

Aucun des actes visés à l'article 84 paragraphe premier de l'Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles Capitale ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

### **PRIX - QUITTANCE**

La présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de **cent neuf mille euros (109.000,00 €)** que la partie vendeur reconnaît avoir reçu de la partie acquéreur comme suit :

- antérieurement aux présentes une somme de dix mille euros (10.000,00 €) ;
- et présentement le solde, soit nonante-neuf mille euros (99.000,00 €) sous forme de virement depuis le compte 774.2265324.28.

DONT QUITTANCE pleine et entière faisant double emploi avec toutes autres qui auraient pu être données précédemment pour le même objet, le tout sous réserve d'encaissement.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes, seront payés et supportés par la partie acquéreur.

Le notaire instrumentant a rappelé aux comparants les dispositions de l'article 212 du code des droits d'enregistrement en cas de revente d'immeubles dans les délais prescrits.

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

*Le*  
Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile respectivement en leur siège social et demeure indiquée ci - avant.

### **CERTIFICAT D'ETAT CIVIL**

Le notaire instrumentant soussigné certifie l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des parties, tels qu'ils sont énoncés en tête des présentes, sur le vu de pièces dont la production est exigée par la loi.

Les noms, prénoms et le domicile des parties sont connus du notaire ou lui sont établis par des documents d'identité probants à visés à savoir carnet de mariage/extrait acte de naissance

**PRIME A L'ACQUISITION, A LA RENOVATION ET AU CONFORT OCTROYEES PAR LE MINISTERE DE LA REGION BRUXELLOISE**

La partie acquéreur reconnaît que le notaire instrumentant leur a fourni tous les renseignements et/ou documents relatifs à l'octroi des primes à l'acquisition, à la rénovation et au confort.

**CHANTIERS TEMPORAIRES.**

Interrogé par le notaire sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure conformément à l'Arrêté Royal du vingt cinq janvier deux mille un concernant les chantiers temporaires ou mobiles, le vendeur a déclaré ne pas avoir effectué de travaux au bien vendu rentrant sous le champ d'application du dit arrêté royal.

**REGLEMENT COLLECTIF DE DETTES.**

Les parties déclarent ne pas avoir introduit de requête en règlement collectif de dettes.

**DECLARATIONS FISCALES**

Le notaire instrumentant a donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des droits d'Enregistrement sur la dissimulation dans les prix.

Interrogée par le notaire instrumentant sur le point de savoir si la partie vendeur est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, celle-ci nous a déclaré avoir la qualité d'assujettie et être immatriculée à la dite taxe sous le numéro 427.401.794.

En outre, les parties reconnaissent que le notaire instrumentant, leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73, du code de la TVA.

**PRO FISCO**

Afin de pouvoir bénéficier des dispositions de l'article 46bis C. Enreg. – Région de Bruxelles-Capitale (abattement immédiat), chacun des acquéreurs déclare :

- qu'il remplit la condition de l'art. 46bis, al. 6<sup>o</sup>, 1<sup>o</sup> C. Enreg. à savoir qu'il ne possède aucun bien immeuble affecté au logement (chaque acquéreur pour la totalité en pleine propriété et tous les acquéreurs conjointement);
- qu'il s'engage dans le délai légal de deux ans à établir son lieu de résidence principale à l'endroit du bien acquis;
- qu'il s'engage à conserver son lieu de résidence principale durant cinq ans ininterrompus dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Dont acte fait et passé à Bruxelles, avenue Franklin Roosevelt 148, date que dessus, après commentaire de l'intégralité de l'acte et lecture

intégrale des mentions prévues par la loi, les parties ci-avant qualifiées ont signé avec Nous, Notaire.  
Suivent les signatures –

Pour expédition conforme



Gérard Snyers d'Attenhoven

Notaire suppléant Philippe Boute à Bruxelles  
ordonnance du Président du tribunal de 1<sup>re</sup> instance  
de Bruxelles en date du 14 mai 2002

TRANSCRIT au 3<sup>e</sup> bureau des hypothèques à Bruxelles,  
sous la formalité n° 50-T - 05.02.2004-01664

et inscrit d'office sous la formalité n° 50-I -

Coût : *soixante-neuf euros quarante-neuf cents*

N.Réf. : 79

CCP. 679-2003030-77

Timbre :	10,73
Salaire :	58,76
TOTAL :	69,49

Le Conservateur,  
W. KESTELEYN

27 FEV. 2004

Enregistré *trois* rôle(s) *deux* renvoi(s)  
1<sup>er</sup>  
Au bureau de l'enregistrement de *Bruxelles*  
Le *02* février *2004*  
Vol. *26* Folio *89* Case *20*  
Reçu *quatre mille euros (8000€)*,  
Le Recopieur(s)

*quatre mille et*  
*deux mille rôle*