

Thierry DUMOULIN, Notaire
Société civile sous forme de SPRL
R.S.C. Charleroi n°862

N° 14.700

L'AN DEUX MILLE TROIS.

Le dix décembre.

Par devant Maître Thierry DUMOULIN, Notaire à Châtelet, à l'intervention de
Maître Damien COLLON-WINDELINCKX, Notaire à Etterbeek.

ONT COMPARU :

La société privée à responsabilité limitée « **STRUCTURA** », ayant son siège
social à Ixelles, avenue de la Couronne, numéro 156.

Constituée suivant acte reçu par le Notaire Damien COLLON-WINDELINCKX,
notaire à Etterbeek, le onze juillet deux mille deux, publié aux annexes du Moniteur
Belge du huit août suivant, sous le numéro 2002-0808-49.

Immatriculée au registre de commerce de Bruxelles sous le numéro
661.622.329 et assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro 478-071-329.

Ici représentée par ses gérants :

1) Monsieur VIGNALI Giuliano, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre, avenue des
Chardonnerets, numéro 14,

2) Monsieur DELOGNE Alain, domicilié à Braine-L'Alleud, Chemin de
l'Ermite, numéro 74,

agissant en vertu de l'article 11 des statuts, nommés à cette fonction par
décision de l'assemblée générale ayant suivi immédiatement l'acte de constitution de
la société du onze juillet deux mille deux et publié avec lui.

Ci-après dénommée "les vendeurs".

Lesquels ont, par les présentes, déclaré VENDRE sous les garanties ordinaires
de droit et pour quittes et libres de toutes charges et hypothèques, à :

Monsieur **CASTELLANO Nicola**, née à San Angelo (Italie) le vingt-sept
février mil neuf cent cinquante-huit et son épouse, Madame **ANCIAUX Béatrice**
Astrid Roberte Ghislaine, née à Mettet le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante
et un, domiciliés à 5060 Sambreville, section de Auvélais, rue des 2 Puissances,
numéro 103.

Epoux mariés à Mettet le vingt-cinq septembre mil neuf cent quatre-vingt-un,
sans avoir fait précéder leur union de conventions matrimoniales, statut non modifié
à ce jour, ce qu'ils déclarent.

Comparants dont l'identité est certifiée sur base du livret de mariage.

Ci-après dénommés "les acquéreurs".

Ici présents et acceptant le bien suivant :



Premier
feuille
double.

F637054



Tel 10/18/04
au Notaire
450 m ad

Commune de Woluwe-Saint-Pierre – Quatrième division

(Matrice cadastrale : 06913 – revenu cadastral : 461 € - 133 euros)

Dans une villa à appartements multiples située rue des Palmiers, côté sous le numéro 76, cadastré ou l'ayant été section B numéro 65 W 14, pour une contenance de un are vingt centiares :

I) L'appartement dénommé « Appartement rez » au rez-de-chaussée, repris au cadastre sous la référence #A.REZ/C5.6, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

l'appartement proprement dit au niveau du rez-de-chaussée, se composant de : salon, cuisine équipée, salle de bains, water-closet et une chambre à coucher, ainsi que la cave numéro 6 au sous-sol

b) en copropriété et indivision forcée :

les cent nonante/millièmes des parties communes dans l'assiette de l'immeuble.

II) Un local, anciennement à usage de bureau, et actuellement à usage de chambre à coucher, situé au niveau de l'entresol, repris au cadastre sous la référence #A.ENTRESOL/BUREAU, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

le local proprement-dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les vingt/millièmes des parties communes dans l'assiette de l'immeuble.

Tels que ces biens – parties privatives et parties communes – sont plus amplement décrits à l'acte de base avec règlement de copropriété dressé par le Notaire James DUPONT à Bruxelles, le quinze mai mil neuf cent nonante-six, transcrit au Cinquième Bureau de la Conservation des hypothèques de Bruxelles, le vingt-quatre mai suivant, volume 9401, numéro 1.

Origine de propriété

Les vendeurs ont fait, au sujet de l'origine de propriété du bien ci-dessus décrit, les déclarations suivantes :

A l'origine, ledit bien appartenait à Monsieur GEERTS Josephus Maria Ludovicus Antonius, et son épouse, Madame PIERRE Maria Leonia, pour avoir le terrain aux termes d'un acte reçu par le Notaire Alphonse BOMBEECK à Bruxelles,

le neuf juin mil neuf cent vingt-six (transcrit au Premier Bureau de la Conservation des Hypothèques de Bruxelles le vingt-trois juin suivant, volume 986, numéro 9), et les constructions, à savoir une maison avec dépendances, pour les avoir fait ériger à leurs frais.

Deuxième
feuillet
double.

Les époux GEERTS-PIERRE ont ensuite fait donation dudit bien au Centre Public d'Aide Sociale de Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte reçu par le Notaire Paul De Smedt à Woluwe-Saint-Pierre, substituant son Confrère, le Notaire Bernard Donck à Wezembeek-Oppem, en date du trois avril mil neuf cent septante-neuf (transcrit au Cinquième Bureau de la Conservation des Hypothèques de Bruxelles le six juillet suivant, volume 5729, numéro 6), suivi – après approbation par les autorités supérieures – d'un acte d'acceptation définitive dressé par ledit Notaire Donck, le vingt-quatre octobre mil neuf cent quatre-vingt (transcrit à ladite Conservation le vingt-trois décembre suivant, volume 6021, numéro 1).

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jean-Luc INDEKEU à Bruxelles, à l'intervention du Notaire Paul DE SMEDT prénommé, en date du dix-huit mai mil neuf cent quatre-vingt-deux (transcrit à ladite Conservation le vingt-huit mai suivant, volume 6201, numéro 20), le Centre Public d'Aide Sociale de Woluwe-Saint-Pierre vendu ledit bien, chacun à concurrence d'une moitié indivise en pleine propriété, à Monsieur VERHOEST Marc, né à Woluwe-Saint-Pierre le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-sept et son épouse, Madame GAILLY Anne Francine Paule Berthe, née à Ixelles le dix-neuf juin mil neuf cent cinquante-sept.

Aux termes d'un acte reçu par les Notaires James DUPONT à Bruxelles et Gérard SNYERS D'ATTENHOVEN à Bruxelles, le quinze mai mil neuf cent nonante-six (transcrit à ladite Conservation le vingt-deux mai suivant, volume 9372, numéro 18) les époux VERHOEST-GAILLY ont vendu ledit bien, après l'avoir placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, à la société anonyme « PRO INDUSTRIA », ayant son siège social à Woluwe-Saint-Pierre.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Damien COLON-WINDELINCK à Etterbeek, à l'intervention de son Confrère, le Notaire James DUPONT à Bruxelles, en date du vingt-quatre avril deux mille trois (transcrit à ladite Conservation le quinze mai suivant, sous la référence 051-T-15.05.03-04945), la société « PRO INDUSTRIA » a vendu ledit bien avec d'autres, à la société privée à responsabilité limitée « STRUCTURA », venderesse aux présentes.

CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes :

1° Le bien est vendu dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et

F637053



passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, qui peuvent y être attachées, sans intervention des vendeurs, ni recours contre eux.

Pour leur part, les vendeurs déclarent qu'à leur connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude en dehors des stipulations découlant de l'acte de base dont question ci-après ou de son titre de propriété.

- 2° Le bien est vendu sans garantie de fait des vices du sol ou de l'état des bâtiments.
- 3° Les parties n'auront l'une vis-à-vis de l'autre, aucun recours en raison d'une différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance réelle et celle indiquée, cette différence fût-elle supérieure au vingtième.
- 4° Les acquéreurs prendront toute disposition utile pour s'assurer contre les risques d'incendie ou autres. Leur attention a été attirée sur le fait que les vendeurs ne peuvent garantir que l'immeuble vendu restera assuré par leur contrat pendant une durée déterminée.
Les acquéreurs ont donc intérêt à s'assurer à partir de ce jour.
Les acquéreurs devront se conformer aux stipulations de l'acte de base dont question ci-après en ce qui concerne l'assurance tant des parties privatives que communes.
- 5° Les acquéreurs supporteront les impôts et contributions de toute nature frappant le bien à compter de l'entrée en jouissance ainsi que les redevances pour location des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone,...
Ces compteurs et conduites ne font pas partie de la vente.
Les acquéreurs devront se conformer aux stipulations de l'acte de base dont question ci-après et feront, dès leur entrée en jouissance, toute diligence pour la mutation ou la résiliation des contrats de raccordement pouvant exister.
- 6° Les acquéreurs s'obligent à régler les frais, droits et honoraires des présentes.

RAPPEL DE CONDITIONS SPECIALES

A l'acte reçu par le Notaire Damien COLON-WINDELINCK à Etterbeek, à l'intervention de son Confrère, le Notaire James DUPONT à Bruxelles, en date du vingt-quatre avril deux mille trois, il est stipulé ce qui suit :

« CONDITIONS GENERALES

« 1. Etat du bien – Servitudes

« ...on omet

« Il est précisé que l'acte de base contient notamment la disposition suivante :

« "En outre, le comparant déclare qu'une servitude de passage est constituée au profit du propriétaire de l'atelier, et de la personne qui a la jouissance du jardin, permettant l'accès audit atelier ou au jardin, depuis l'entrée de l'immeuble par la

Troisième
et dernier
feuillet
double.

« porte cochère, à travers le hall, et jusqu'auxdits ateliers et jardin. »

« Les acquéreurs déclarent avoir parfaite connaissance du litige qui a opposé les vendeurs à la copropriété. Une copie du jugement du tribunal de Première Instance de Bruxelles rendu en date du dix-huit avril deux mille deux, concernant le droit de passage, a été remise aux acquéreurs, qui le reconnaissent. »

Les acquéreurs seront, quant à ces conditions spéciales, subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs sans recours contre eux et pour autant qu'elles soient toujours d'application.

CONDITION SPECIALE

Les vendeurs s'engagent à effectuer avant le trente juin deux mille quatre, les travaux nécessaires contre l'humidité, constatée sur les murs extérieurs de la façade arrière de l'annexe, à savoir la chambre se trouvant au niveau ~~de l'entresol~~ du rez-de-chaussée.

En outre, les vendeurs s'engagent également à garantir pour une période de dix années les travaux précités, à compter du jour de la réalisation définitive de ces derniers.

La date de réalisation définitive des travaux sera constatée par écrit entre les parties.

STATUT IMMOBILIER

Les acquéreurs reconnaissent avoir connaissance de l'acte de base et de ses annexes, ainsi que de l'acte de base modificatif. Il déclare en avoir reçu copie antérieurement.

Les acquéreurs devront se soumettre à toutes les clauses et conditions de l'acte de base et du règlement de copropriété de même qu'à toutes décisions ultérieures régulièrement prises ou à prendre par les organes compétents de la copropriété, et ce tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants-droit à tous titres.

Tous les actes translatifs et déclaratifs de propriété et de jouissance, y compris les baux, ayant pour objet les biens vendus devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de la charte de l'immeuble et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers, successeurs et ayants-droit à tous titres.

COPROPRIETE

A. Conformément à l'article 577-11§1 du Code civil, le notaire soussigné a demandé au syndic, par pli recommandé du dix-sept septembre deux mille trois, notamment l'état des dépenses, frais et dettes.

Sans objet.

F637052



Le syndic a répondu par lettre du vingt-neuf septembre suivant. Les parties reconnaissent en avoir reçu une copie et dispensent le notaire soussigné de la reproduire au présent acte.

B. Il est convenu que les charges communes, les frais et dépenses diverses seront supportés par les acquéreurs comme suit :

- à compter de son entrée en jouissance en ce qui concerne les charges ordinaires ;
- à compter du jour de l'acte authentique en ce qui concerne :
 - toutes les autres dépenses ainsi que les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant cette date ;
 - les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litige, nées avant cette date ;
 - les appels de fonds destinés au fonds de réserve ;pour autant que ces frais, dépenses et appel de fonds ne soient pas devenus exigibles avant cette date.
- Les vendeurs déclarent qu'à ce jour, l'assemblée générale n'a pas décidé d'engager des frais extraordinaires qui deviendraient exigibles après la signature du présent acte. Dans le cas contraire, il les prendra en charge.

C. Les parties déclarent savoir que la quote-part des vendeurs dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Les acquéreurs reconstitueront auprès de la copropriété la quote-part afférente au bien vendu dans le fonds de roulement éventuel.

Les vendeurs sont créanciers de la copropriété pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle ils n'ont pas eu la jouissance effective des parties communes, le décompte sera établi par le syndic.

D. Les vendeurs déclarent qu'il n'y a pas d'instances en justice pendante devant les cours et tribunaux concernant l'association des copropriétaires de l'immeuble.

Il est entendu que les créances nées après l'acte authentique de vente suite à une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires sans que les acquéreurs ne soient tenus au paiement d'une indemnité aux vendeurs.

PRIX

En outre, la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de septante-cinq mille euros (75.000,00 EUR), en acompte duquel une somme de sept mille cinq cents euros (7.500,00 EUR) a été versée antérieurement aux présentes DONT QUITTANCE et le solde, soit soixante-sept mille cinq cents euros (67.500,00 EUR) est payé présentement.

DONT QUITTANCE, sous réserve d'encaissement.

ORIGINE DES FONDS

Le notaire Thierry Dumoulin, soussigné, déclare que le solde du prix de vente est payé présentement au moyen d'un chèque numéro 571468 tiré sur AGF du compte numéro 961-1958659-30 et d'un chèque numéro 540773 tiré sur FORTIS du compte numéro 001-2494887-26.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, en vertu des présentes.

URBANISME

1. Tel qu'il est prévu à l'article 174 de l'Ordonnance concernant l'organisation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, le notaire soussigné a demandé à la Commune de Woluwe-Saint-Pierre en date du vingt-cinq août deux mille trois les renseignements urbanistiques à fournir concernant le bien vendu.

Par sa lettre du premier septembre deux mille trois, la Commune de Woluwe-Saint-Pierre a répondu ce qui suit :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 25 août 2003, concernant le bien sis **RUE DES PALMIERS, 76 – APPARTEMENT REZ-DE-CHAUSSEE + CAVE N°5-**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

POUR LE TERRITOIRE OU SE SITUE LE BIEN :

.en ce qui concerne la destination :

- Plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03.05.2001 : *zone d'habitation à prédominance résidentielle*
- Plan particulier d'affectation du sol : NEANT
- Permis de lotir approuvé : NEANT

.en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Considérant que le terrain est bâti, tout projet de construction, de transformation ou de modification d'utilisation devra s'intégrer parfaitement dans le tissu urbain environnant.

Tout projet devra faire l'objet d'une étude approfondie.

.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 est repris.

.autres renseignements :

Le bien :

- ne se trouve pas dans un espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du plan régional de développement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12.09.2002 ;
- *est inscrit*, à ce jour, dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 42 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la Conservation du patrimoine immobilier (M.B. 07.04.1993) ;
- n'est pas grevé d'une servitude de conduite souterraine (transport de produits gazeux ou autres). »

2. Les vendeurs déclarent qu'en ce qui concerne le bien aucun permis d'urbanisme n'a été délivré ni certificat d'urbanisme laissant prévoir qu'un tel permis pourrait être obtenu et qu'aucune assurance ne peut être donnée concernant la possibilité d'exécuter sur le bien un des travaux et actes visés à l'article 84 §1 de l'Ordonnance.

3. Par conséquent, aucun des travaux ou actes dont question ne peut être exécuté sur le bien auquel l'acte se rapporte tant que le permis urbanistique n'a pas été obtenu.

PROPRIETE

Les acquéreurs ont la pleine propriété du bien vendu à dater de ce jour.

ENTREE EN JOUISSANCE

Les acquéreurs ont la jouissance du bien vendu par sa possession réelle depuis le quinze septembre deux mille trois.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur les dispositions de l'arrêté royal du vingt-cinq janvier deux mille un imposant notamment, à propos du bien vendu, la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure signalant les éléments utiles en matière de sécurité et de santé à prendre en considération lors d'éventuels travaux ultérieurs.

Le dossier d'intervention ultérieure est obligatoire dans tous les chantiers où s'effectuent des travaux, notamment de construction, de transformation, de rénovation, de réparation et de peinture, exécutés par au moins deux entrepreneurs différents intervenant simultanément ou successivement.

Dans les chantiers où les travaux sont exécutés par un seul entrepreneur, le dossier d'intervention ultérieure doit être établi pour les travaux qui se rapportent à la structure, aux éléments essentiels de l'ouvrage ou à des situations contenant un danger décelable.

Les dispositions dudit arrêté ne s'appliquent pas aux chantiers temporaires ou mobiles dont la réalisation était entamée au premier mai deux mille un.

Les vendeurs déclarent que, depuis le premier mai deux mille un, aucuns travaux tombant sous le champ d'application dudit arrêté royal n'ont été réalisés et qu'en conséquence, il n'existe pas de dossier d'intervention ultérieure.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution et les suites des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective sus-indiquée.

DECLARATIONS

Le notaire soussigné certifie l'identité des parties comparantes aux présentes au vu des pièces officielles émanant de l'état civil et requises par la loi.

Les parties reconnaissent avoir entendu lecture de l'alinéa premier de l'article deux cent trois du Code des Droits d'Enregistrement, d'Hypothèque et de Greffe.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties reconnaissent avoir reçu lecture par le notaire soussigné des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Ensuite de quoi, les vendeurs déclarent être assujettis à ladite taxe sous le numéro 478.071.329.

REGLEMENT COLLECTIF DES DETTES

Les parties nous déclarent, chacune en ce qui la concerne, qu'aucune requête en règlement collectif de dettes n'a été introduite à ce jour par elles ou par l'une d'elles et qu'elles n'ont pas l'intention d'en introduire une.



Thie

Approuvé la
rature de deux
mots et une
lettre nuls.

DONT ACTE

Fait et passé à Châtelet, en l'Etude.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte au moins cinq jours ouvrables avant la signature des présentes.

Et, après lecture commentée, intégrale des dispositions de l'acte visées à cet égard par la loi et partielle des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à CHATELET , le 17 -12- 2003

Vol 173 fo 18 c 7 cinq rôle un renvoi

REÇU : neuf mille trois cent septante-cinq euros

Le Receveur

(9375 €)

GENEVROIS A.



POUR EXPÉDITION CONFORME

[Signature]

Dépôt vol. 189 n° 134 Transcrit au 5e bureau des
hypothèques de Bruxelles
Dépôt : 8,94 le 07.01.2004
Transcr. 177,80 volume 051-T-07012004-10134
Inscr. d'office — et inscrit d'office
Total : 186,74 Coût Cent quatrevingt six euros
Réf. n° — septante quatre euros
A 134
PAIE

Le Conservateur PAFENOLS E.
[Signature]