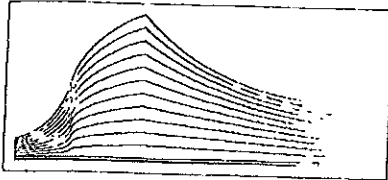


9

COPIE



p. 1

Expédition

Numéro de répertoire 2016 / 7001	délivrée pour la partie demanderesse HS: AV:	délivrée à	délivrée à
Date du prononcé 29 décembre 2016	Le euros DE: 20170000	le € DE:	le € DE:
Numéro de rôle 16A4232			

Jugement contradictoire après délibéré

ne pas présenter au receveur

Justice de paix du Canton D' Etterbeek

JUGEMENT

présenté le
ne pas enregistrer

A l'audience publique du **jeudi vingt-neuf décembre deux mille seize**, au prétoire de la Justice de paix du canton d' ETTERBEEK, Nous André DE MUYLDER, JUGE DE PAIX du canton précité, assisté de Martine KREEMERS, GREFFIER DÉLÉGUÉ de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant :

EN CAUSE DE :

Madame PICHENY Lisa, domiciliée à 1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT, avenue des Rogations 24, représentée par Me. Nathalie DEMART loco Me. Jean HERVEG, avocat à 1000 Bruxelles, Boulevard de Waterloo, 34, 3ème étage,
Partie demanderesse;

CONTRE :

COPIE NON SIGNÉE
(art. 792 CJ exempt)

1. L'association des copropriétaires formant la copropriété de la résidence DE MOT 20-22, inscrite à la banque Carrefour des entreprises sous le n° 0897.737.869, laquelle est établie à 1040 ETTERBEEK, rue Jean André De Mot, 20-22, représentée par Me. Julien VAN GILS loco Me. Olivier JAUNIAUX, avocat à 1300 Wavre, Place de l'Hotel de Ville 15-16,

A) étant représentée par le syndic, **Monsieur Jean, Pierre, Marcel, Denis LANNOY**, agent immobilier, né à Schaerbeek (Schaerbeek) le 10/06/1960, domicilié à 1180 UCCLE, avenue de l'Aulne, 62, représenté par Me. Julien VAN GILS loco Me. Olivier JAUNIAUX, avocat à 1300 Wavre, Place de l'Hotel de Ville 15-16,

B) étant représentée par le syndic La société privée à responsabilité limitée **ATELIER GESTION**, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n°0471.343.190, dont le siège social est établi à 1180 Uccle, Avenue Montjoie, 147/6, représentée par Me. Julien VAN GILS loco Me. Olivier JAUNIAUX, avocat à 1300 Wavre, Place de l'Hotel de Ville 15-16,

C) étant représentée par le syndic **Madame Anita Yannike BERGLING**, née à Stockholm (Suède) le 25/10/1956, domiciliée en dernier lieu à 1040 ETTERBEEK (Belgique), rue De Mot 20/0022, d'où elle a été rayée pour l'étranger le 04.08.2015 ayant déclaré se domicilier en Suede à SE 11479 Stockholm, P.O BOX 1321, mais semblant résider à 1040 Etterbeek, rue Jean André de Mot, 20-22, représentée par Me. Fary Aaram NIANG, Avocat à 1180 Uccle, avenue de l'Observatoire 112,

2. Madame Anita Yannike BERGLING, née à Stockholm (Suède) le 25/10/1956, domiciliée en dernier lieu à 1040 Etterbeek (Belgique), rue De Mot, 20/0022, d'où elle a été rayée pour l'étranger le 04.08.2015, ayant déclaré se domicilier en SUEDE, à SE 11479 STOCKHOLM, PO BOX 1321, mais semblant résider à 1040 Etterbeek (Belgique) rue Jean André de Mot, 20-22, représentée par Me. Fary Aaram NIANG, Avocat à 1180 Uccle, avenue de l'Observatoire 112,
Partie défenderesse;

Vu la citation signifiée le 12 août 2016;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'usage des langues en matière judiciaire;

Vu les conclusions de la partie demanderesse déposées le 15 novembre 2016;

Entendu les parties en leurs dires et moyens à l'audience du 15 novembre 2016, date à laquelle la partie demanderesse a déposé son dossier et la cause a été tenue en délibéré;

Vu les pièces déposées;

FAITS ET ANTECEDENTS

La demanderesse a acquis par acte authentique dressé le 6 juillet 2010 l'appartement A2 ainsi que la cave A2 sis dans l'immeuble situé à 1040 ETTERBEEK, rue Jean André de Mot 20-22.

Les autres appartements de cet immeuble appartiennent d'une part à Madame BERGLING et d'autre part à la SA INCORPORE, société appartenant à Madame BERGLING.

Suivant le procès verbal de l'assemblée générale du 14 avril 2016, Madame BERGLING dispose dès lors d'une majorité absolue et peut imposer toutes les décisions qu'elle souhaite.

Notre jugement du 24 novembre 2011 a désigné Maître Damien VAN ERMEN comme syndic provisoire avec notamment comme mission de faire procéder à la nomination d'un syndic professionnel de l'immeuble.

L'assemblée générale du 24 février 2012 a désigné Maître DELPEREE comme syndic professionnel.

L'année suivante, une assemblée générale s'est tenue le 25 mars 2013 qui a désigné Madame BERGLING comme syndic, désignation qui a été confirmée par une nouvelle assemblée du 25 mai 2013 et Madame BERGLING a convoqué une nouvelle assemblée générale pour le 18 juin 2013 où elle a voté tous les points qu'elle avait elle-même mis à l'ordre du jour.

Par jugement du 14 janvier 2014, le Tribunal de céans a annulé toutes les décisions des assemblées générales du 25 mars, 16 avril, 22 mai, 18 juin et 20 septembre 2013 et a désigné comme syndic provisoire Monsieur Jean-Pierre LANNOY (SPRL Atelier Gestion) avec pour mission de convoquer une assemblée générale extraordinaire afin de nommer notamment un syndic professionnel de l'immeuble.

A l'audience du 15 novembre 2016, les parties déclarent que depuis le jugement du 14 janvier 2014, plus aucune assemblée générale ne se serait tenue à l'initiative du syndic provisoire, les seules assemblées étant convoquées par Madame BERGLING et leur annulation fait précisément l'objet de la présente procédure.

OBEJET DE L'ACTION

COPIE NON SIGNÉE
(art. 792 CJ exempt)

Par ses conclusions déposées le 15 novembre 2016, la demanderesse postule l'annulation des décisions prises lors des assemblées générales des 14 avril et 19 octobre 2016 et demande d'autre part la confirmation du jugement du 14 janvier 2014.

DISCUSSION

En vertu de l'article 577-6 du Code civil, il appartient au syndic de convoquer les assemblées générales.

C'est donc le syndic qui convoque aussi bien les assemblées générales ordinaires que les assemblées générales extraordinaires comme le précise le paragraphe 2 du même article.

Le 2^e alinéa du paragraphe 2 de l'article 577-6 du Code civil dispose que : « le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins 1/5^e des parts dans les parties communes.

Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les 30 jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a consigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale. »

Cette disposition est claire et ne demande aucune interprétation : à partir du moment où des propriétaires disposant d'au moins 1/5e des parts dans les parties communes veulent convoquer une assemblée, ils doivent s'adresser au syndic qui convoque une assemblée générale.

Ce n'est qu'au moment où le syndic ne donne pas suite à une convocation d'une assemblée que le ou les propriétaires en question peuvent prendre initiative eux-mêmes.

En l'espèce Madame BERGLING a convoqué elle-même, en tant que copropriétaire majoritaire, directement une assemblée générale par sa lettre recommandée datée du 26 mars 2016 mais posté suivant caché postal le 27 mars 2016 depuis son domicile à Stockholm (Suède).

Par cette lettre recommandée elle a convoqué une assemblée pour le 14 avril 2016 à 15h : « au siège à la petite cave B1 ».

A juste titre la demanderesse conteste la régularité de la convocation émanant de la partie BERGLING puisqu'elle n'a pas la qualité de syndic au moment de cette convocation.

Partant, l'assemblée générale qui a eu lieu le 14 avril 2016 s'est tenue d'une façon irrégulière de sorte que toutes les décisions de cette assemblée doivent être annulées.

Le 4 octobre 2016, la partie BERGLING a une fois de plus convoqué une assemblée générale « extraordinaire et urgente » pour le 19 octobre 2016 et en vertu des mêmes principes que ci-dessus, cette assemblée générale est irrégulière et toutes les décisions de cette assemblée générale extraordinaire du 19 octobre 2016 doivent également être annulées.

Compte tenu de l'annulation des procès verbaux des 2 assemblées générales du 14 avril et 19 octobre 2016, le jugement rendu le 14 janvier 2014 coulé en force de chose jugée, reste toujours d'application, ce qui implique que c'est toujours Monsieur Jean-Pierre LANNOY (SPRL Atelier Gestion) qui assure la fonction de syndic de l'immeuble.

Pendant des débats, les parties ont déclaré que le syndic provisoire n'aurait apparemment convoqué aucune assemblée générale depuis le jugement du 14 janvier 2014, ce qui est particulièrement inquiétant.

Puisque le syndic n'est pas personnellement à la cause, le Tribunal ne peut évidemment l'interpeler à ce sujet, notamment quant au motif de ne pas avoir tenu une assemblée générale comme précisé dans le dispositif du jugement du 14 janvier 2014, malgré le fait qu'il aurait accepté la mission en question.

Ni le syndic ni les parties donnent une explication pour l'absence des assemblées générales ordinaires, ce qui est assez surprenants.

Indépendamment de ce qui précède, l'action intentée par la demanderesse est entièrement recevable et fondée et il y a donc lieu d'annuler toutes les décisions des deux assemblées générales tenues d'une façon irrégulière le 14 avril et le 19 octobre 2016.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge de Paix, statuant contradictoirement et en premier ressort;

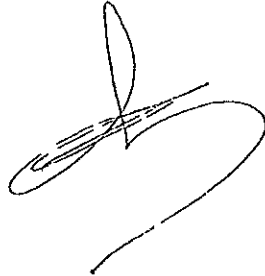
Déclarons la demande recevable et fondée;

En conséquence, annulons toutes décisions prises lors des assemblées générales des 14 avril 2016 et 19 octobre 2016.

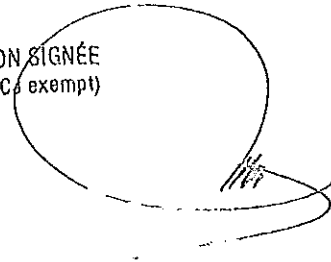
Condamnons la partie BERGLING aux dépens de l'instance, liquidés dans le chef de la demanderesse à 374,55€ au titre de frais de citation et mise au rôle et 1.440€ au titre d'indemnité de procédure, soit **MILLE HUIT CENT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTS** au total.

Déclarons le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution;

Et Nous avons signé avec le Greffier délégué.



COPIE NON SIGNÉE
(art. 792 C. exempt)



Numéro de Rôle: 11B278

JUSTICE DE PAIX
du canton de
ETTERBEEK
expédition délivrée
à :
le :
N° réd. : 201000
Droits : EUROS

ORDONNANCE

A l'audience du **VINGT-QUATRE NOVEMBRE DEUX MILLE ONZE**,
au prétoire de la Justice de Paix du canton de ETTERBEEK, Nous André DE MUYLDER, juge de
paix du canton précité, assisté de André STALPAERT, Greffier en chef de la juridiction susdite,
avons rendu l'ordonnance
suivante :

EN CAUSE DE :

Madame PICHENY Lisa, domiciliée à 1040 ETTERBEEK, rue André De Mot 20-22.
ayant pour conseil Maître Jean HERVEG, avocat à 1200 BRUXELLES, Square Vergote 1 Bte 1;

Vu la requête unilatérale en nomination de syndic sur pied de l'article 577-8 § 1er du
Code Civil déposée le 6 octobre 2011;

Vu les pièces jointes à la requête;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière
judiciaire;

DISCUSSION :

Il résulte des éléments de la cause que la requérante a acquis par acte authentique
dressé le 6 juillet 2010 par le Notaire Juan MOURLON BEERNAERT de résidence à BRUXELLES,
l'appartement A2 ainsi que la cave A2 dans un immeuble situé à ETTERBEEK rue Jean André
De Mot n° 20-22.

L'immeuble dans lequel est situé l'appartement en question est soumis au régime de la copropriété.

L'acte de base contenant le règlement de copropriété a été dressé par devant le même notaire que précisé ci-dessus en date du 16 avril 2008.

Le 26 mai 2010, l'acte de base a été modifié comme il résulte de l'acte modificatif dressé par le même notaire à cette date.

Le règlement de copropriété prévoit sous le chapitre III Association des copropriétaires, point 4 représentation, b : « *L'assemblée générale désigne un syndic conformément à l'article 577-8 § 1er A3 dont les pouvoirs sont fixés par les articles 577-8 § 4 à 7, 577-10 § 4 - 2° et 577-11 du Code Civil* ».

Une assemblée générale s'est tenue le 25 février 2011, date à laquelle la proposition de désigner un syndic a été rejetée.

L'article 577-8 § 1er alinéa 1er du Code Civil dispose que ... « *Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du Juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt* ».

Comme aucun syndic n'a été nommé ni dans le règlement de copropriété, ni dans la première assemblée générale qui s'est tenue le 25 février 2011, c'est à bon droit que la requérante sollicite sa désignation par le Tribunal de céans.

La demande en désignation d'un syndic peut se faire par requête unilatérale (Justice de paix Charleroi, 29 mai 1997, T. APP. 1998/3, 33; Justice de paix Fosses-la-Ville, 28 juillet 1998, J. T. 1998, 819).

D'autre part une jurisprudence majeure considère la désignation d'un syndic par le Juge comme une mesure transitoire en attendant la décision de l'assemblée générale des copropriétaires désignant un syndic conformément aux dispositions légales (J. KOKELENBERG, T. VAN SINAY et H. VUYE, OVERZICHT VAN RECHTSPRAAK ZAKENRECHT, 1994-2000, T.P.R. 2001, 969).

Il faut d'ailleurs rappeler que la désignation d'un syndic par le Juge est opposable à tout copropriétaire, étant donné que ce mode de désignation est expressément prévu dans l'article 577-8 § 1er du Code Civil.

Dans sa requête déposée le 6 octobre 2011, la demanderesse ne fait aucune proposition quant à l'identité du syndic à désigner et le Tribunal désigne dès lors un syndic provisoire qui aura pour mission de convoquer notamment une assemblée générale extraordinaire en vue de désigner un syndic conformément au règlement de copropriété, tout en précisant qu'entre-temps il assumera tous les pouvoirs qui lui sont confiés par la loi et les règlements.

PAR CES MOTIFS;

Nous, Juge de Paix, accueillons la requête et y faisant droit;

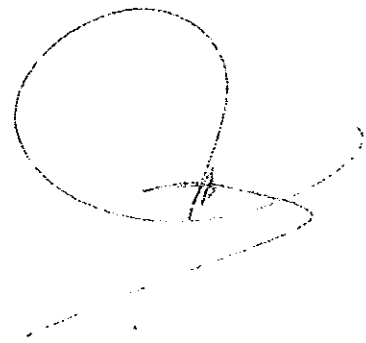
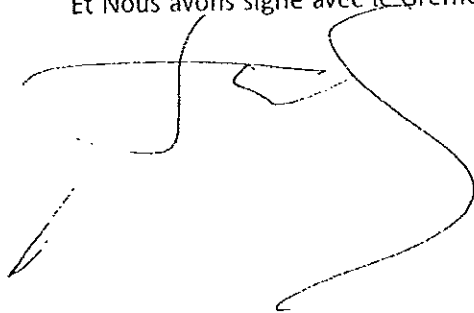
Désignons comme syndic provisoire Maître Damien VAN ERMEN, dont les bureaux sont établis à 1180 BRUXELLES, Avenue Brugmann 435, téléphone : 02/340.97.00, avec pour mission :

- de convoquer une assemblée générale extraordinaire en mettant notamment à l'ordre du jour la nomination d'un syndic de l'immeuble, après avoir sollicité des propositions d'au moins trois syndics professionnels acceptant d'assumer cette fonction.
- d'exercer entre-temps tous les pouvoirs de syndic qui lui sont confiés par la loi et les règlements:

Réservons les dépens;

Déclarons la présente ordonnance exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution;

Et Nous avons signé avec le Greffier en chef.





Quote-part charges locatives 2014 - 2015 -2016

esther de girolami <esther.degirolami@hotmail.fr>

mer. 30/08/2017 11:37

À Anita Yannike <yannike2014@hotmail.com>

Chère Madame,

Conformément à l'article 7 de mon contrat de bail de location résidentielle, signé le 13 août 2013, je vous prie de bien vouloir me communiquer copie des pièces justificatives sur lesquelles vous vous êtes basée pour pour déterminer le montant des charges locatives réclamé.

Je vous en remercie.

Esther De Girolami
20-22, rue De Mot Bte 1
1040 Bruxelles

⑤

CHARGES COURANTES 6535,94 €

Frais de syndic 2014	1200,00 €
Frais de syndic 2015	1200,00 €
Frais de syndic 2016	1200,00 €
VDDO BRU (consommation eau) (provision)	1029,35 €
Electricité parties communes	157,18 €
Prime d'assurance (2014-2015-2016)	2080,41 €
Frais de banque	39,20 €

CHARGES EXCEPTIONNELLES 2492,40 €

Recharge suite humidif/conservation	402,57 €
Facture 16 Décembre 2014	299,43 €
Provisions expertises M&C DEKLEINER Expert judiciaire (septembre 2012-2013)	255,40 €
Remise en état des vannes sur semelles facture 28 Janvier 2014	242,00 €
AVOICAT DE LA SOCIÉTÉ	1000,00 €
DECODE facturé du 6 septembre 2015	1000,00 €
Provisions Frais Avocat ALP	1000,00 €

TOTAL DES FRAIS PERIODE 9127,74 €

IMPUTATION DES PAIEMENTS

BERGUNG ANITA JANNINE	133,68 €
DEBANO CARLOS	96,89 €
INCORPORA	65,70 €
M ALAIN MICHAEL	100,99 €
MANE ESTHER DE GIROUAMI	128,55 €
MANE USA PICHEN	2880,00 €
TOTAL	6105,18 €

Fournisseurs 28.11.2015

ATELIER GESTION	2400,00 €
DECODE	242,00 €
DECODE	1000,00 €
TOTAL	3642,00 €

COPROPRIETAIRES	CODE	QUANTITE	CHARGES COURANTES	CHARGES EXCEPTIONNELLES	TOTAL
Appartement BERGUNG	10	197	2753,33 €	802	3555,33 €
Appartement INCORPORA	10	114	2301	2492,40 €	4793,40 €
Appartement BERGUNG	10	228	732,26 €	4210	4942,26 €
Appartement RIGIENV	10	1100	1000,00 €	6535,94 €	7535,94 €
TOTAL					21727,93 €

BILAN DE LA COPROPRIETE (provisoire)

	Actif	Passif	
Valeur compte vue	170,10 €	Fournisseurs	3542,00 €
Valeur compte vert	4228,91 € - 4399,01 €	Réserve/Roulement	3731,57 €
Charges période	5.127,74 €		
Palement Copropriétaires	-6.105,18 € - 3.024,56 €		
	7.423,57 €	7.423,57 €	

ACP Rue Jean-André De Mot 20-22 Etterbeek, n° BCE 0897.737.869
Budget 2017 of Lot 3/B1 of 114/1000 ACP Rue J-A De Mot 20-22 : only non-smokers

In Belgium the rent is net. In addition, there are the below estimated private and "charges locatives" (shared costs), which are calculated on the quotas in the statutes "l'acte de base" of 2008/modificatif 2010 by Notary Mourlon Beernaert for our small *copropriété forcée*.

According to Belgian Law a guarantee of two (2) months' rental is deposited on a joint bank account. In order to protect both parties a report "état-des-lieux" for the shared costs.

The 4 units pay for their own consumptions of electricity, heating and hot/cold water, as well as their private costs "charges privées" B.) in addition to the common costs A.) 1-6:


A. The monthly "charges locatives" are divided by 4 quotas of the housing organization :

1. AG Cocoon+ basic insurance annual 1.040,24 EUR ACP De Mot (2017)	86,37
2. Engie electricity for the common areas (the installation 2011) (2017)	7,17
3. Cleaning of 7 common windows (façade, entry, interior) (2 x 96 € HTVA)	16
4. Insurance of the non-professional syndic 131 €/year (Ethias)	11
5. Book-keeping with the obligatory T-accounts of the banks 75 €/month = 900 €	75
6. Eventually some smaller repairs	?
Total costs for the 4 "Lots" (A0, A1, B1 and A2)	2.346,48 €/year = 195,54 €/month

Lot 3/ B1's quote-part is 114/1000 according to the "acte de base": 22,30 €/month

B. The obligatory "charges individuels" and the optional individual costs follow below:

1. Private **Electricity/heating** consumption with a contract/invoices by the Electrabel
At the entry the reported index for Day & Night tariffs **Releve I:.....Releve II:.....**
2. Private **Water** consumption is displayed on the meter in the cellar : **Releve 1.....**
3. Private **Insurance** is additional to the collective one for the risks both towards the landlord and any 3rd parties against damage from fire, water, thefts etc. covering also third party liability. Copies of this contract and the proofs of payment are required.
4. Television-cable, Wifi, telephone are privately ordered and the costs borne by lessee.
5. "Etat-des-lieux" by an expert must be done before the entrance and a mandate signed **62,50 €** (50 % of 125 €) as the enclosures to the registration of the lease at the SPF FIN.
6. There is no cleaning of the common areas (entry, cellars, staircases, halls) included in the above charges: 3 h /month are divided for each 4 units/house-holds in the "Tableau".

2017-09-18  Yannike BERGLING Copropriétaire de 397 and 114/1000
PS A lost /stolen entry key (special security) will be debited 800 € (a new locker+15 keys)

Business Mandates Management

Cours Saint-Michel 60
B-1040 Bruxelles

+32 2 738 20 01 (FR) Option 4
+32 2 738 20 00 (NL) Optie 4
+32 2 738 20 02 (EN) Option 4

+32 2 738 45 99

Business.mandates.management@ing.be

MRS ANITA BERGLING
POSTOFFICE 1321
S 114 79 STOCKHOLM

Bruxelles, le 26 avril 2016

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous tenons à vous signaler que la société **ACP de L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22** nous a demandé de vous confier un mandat pour la gestion d'un ou plusieurs comptes dont elle est titulaire.

BE65363160676496

BE88363581098041

La relation découlant de ce(s) compte(s) et son/leur fonctionnement, en ce compris toutes les opérations qui y seront effectuées, sont régis par les documents «Pouvoirs de gestion» du/des compte(s) susmentionné(s), le Règlement Général des Opérations (RGO) d'ING (avec les Conditions générales Phone'Bank, Home'Bank et Business Bank en annexe), le Contrat et les Conditions générales des services Telelink@Isabel d'ING en cas de souscription à ces services, le Règlement Spécial des Opérations de Paiement et le Tarif des principales opérations bancaires des personnes morales ainsi que, le cas échéant, d'autres dispositions contractuelles applicables convenues ou à convenir avec ING. Le(s) représentant(s) statuaire(s) ou l'agent de gestion des mandats de la société, signataire(s) des documents «Pouvoirs de gestion» liés au(x) compte(s) susmentionné(s), a/ont reçu un exemplaire de chacun des documents mentionnés ci-avant.

Concernant les conditions et modalités de ce mandat (opérations autorisées, limitations éventuelles applicables,), nous vous remercions de bien vouloir vous adresser à ladite société.

Veuillez prendre connaissance des règlements et tarifs susmentionnés repris sur notre site ing.be (via «Tarifs et règlements» ou via le lien suivant: <http://www.ing.be/Règlements>) ou en prendre connaissance dans votre agence ci-dessous.

Par la réalisation par vos soins de toute opération quelconque relative au(x) compte(s) susmentionné(s), vous êtes réputé(e) avoir pris connaissance des termes du mandat et des divers documents énumérés ci-avant et les accepter, au nom et pour compte du(des) titulaire(s) du(des) compte(s).

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Sincères salutations,

Brigitte Vanloo

