

Courriers dirigés :

1. au Greffe du Tribunal de 1^{ère} Instance (FRANCOPHONE) de Bruxelles
2. à Mme. la Présidente Françoise PINTE de la Chambre (« CH. ») 5,

c.c. au Ministre de la tutelle de l'IPI Willy BORSUS (MR.) willy.borsus@fgov.be

à la gazette Émile & Ferdinand : « L'avocat - syndic nouvelle génération, serait il exclu l'arrive de la a réforme tant attendue arrive, la Loi IPI ? La déontologie des avocats ne protège pas les consommateurs de l'immobilier. »

à l'ombudsman Marie-Anne Bastin, au Me. J.-P Buyle, au Me. Nicolas Alaimo pour « consommateurs »
à L'Inspection Spéciale des Impôts (I.S.I.) : inciviques fiscaux pour davantage de syndics - sans T.V.A. ?

RG 2016/2140/A

NOTE D'AUDIENCE

**ENVOYÉE AVANT L'AUDIENCE DU 8 JANVIER 2018 à 08.45 h.
AU SUJET DE LA DERNIÈRE ORDONNANCE DU 21 MARS 2017 AVEC SON
CALENDRIER FORCÉ, LAQUELLE SUPRIMANT TOUTES LES ANCIENNES
CONCLUSIONS (« CCLs ») ET LEURS PREUVES TANDIS QUE LES CCLs
DÉPOSÉES LE 30.6 ET LE 30.10.2017 PAR L'A.C.P. DE MOT – DONT LE
SYNDIC ENREGISTRÉE À LA BCE - « ONT ÉTÉ GLISSÉES » HORS DE L'ACTE
REMIS AU GREFFE LE 14.12.2017. LES CCLs DU 30.9 ET 30.11.2017 PAR LA
DEMANDEUR, L'EX SYNDIC DELPÉRÉE, N'ONT JAMAIS ÉTÉ DÉPOSÉES :**

« DROIT AU SILENCE OUI. DROIT DE MENTIR NON. » Cf. Justice en ligne

A HONNEUR D'EXPOSER EN CAUSE DE

POUR :

1. L'A.C. P. « Association des copropriétaires de l'Immeuble Rue J.-A. De Mot 20-22
à 1040 Etterbeek », n° BCE 0897.737.869, à 1040 ETTERBEEK, Rue J.-A. De Mot 20-22/bte. 1,

Défenderesse i e les 3 consommateurs et Demanderesse aux conclusions reconventionnelles : (Voir les points 2-4)

Représentée par Mme. BERGLING Yannike, domiciliée à SE-114 79 STOCKHOLM, Suède, Box 1321, dont les données personnelles sont protégées, agissant en tant que syndic bénévole dûment enregistrée à la BCE et réélue à l'assemblée générale du quorum n° 2 du 20.10.2017 par les 551/1000 quotes-parts,

CONTRE :

1. L'ex syndic conventionnel DELPÉRÉE Jean Francis, agissant sans contrat IPI signé, domicilié à 1050 Ixelles, 45 Rue des Napes,
N.B. : mentionné ici dans un cadre extérieur à ses activités comme avocat et à la C.P.A.S.,

Demandeur et Défenderesse aux conclusions reconventionnelles : (Voir les points ci-dessus 2-4)

Représenté par l'avocat WAUTIER Roland, au Cabinet EQUITIS LEX, qui se situe Rue des Chevaliers 14/10, 1050 IXELLES,

A. LES DEMANDES

- Premièrement, la soussignée demande à ce que soit accordée d'office selon l'article 864 du C.J. la nullité absolue de la dette des 3 consommateurs, en s'appuyant sur la prescription de 2 ans et sur la citation déclarée nulle et non-avenante selon le droit à un procès équitable consacré par l'art. 6 de la C.E.D.H. et le Règlement C.E.E. contre la fraude fiscale et le blanchiment de capitaux/le financement du terrorisme (la L.B.C.- le F.T.) en vigueur depuis le 26.6.2017.

En effet, la somme de 8.254,15 € facturée le 3.7.2015 sans n° d'ordre par **l'avocat Delpérée avec T.V.A** correspondant aux 13 mois de « Prestations du syndic » sans soumission à la T.V.A. du 9.2.2012 (? avant l'élection) à 5.9.2013 (? pendant la rétention) - n'a pas été déclaré et n'a pas présenté de preuve du paiement de 1.432,52 € de T.V.A, pièce 1, pour la raison que « **les transactions commerciales** », pièce 2, ne font jamais l'objet des obligations d'un syndic selon la Loi de copropriété.

Ces mensonges commis par l'avocat Delpérée dans son rôle d'ex syndic, constituent la cause du Plan pour le printemps 2018 du Ministre de la Justice Koen GEENS (CD&V) afin d'assurer la protection des « consommateurs » dans les copropriétés, dans son but à moderniser le métier d'avocats réglementé.

Permettre à un avocat de devenir syndic d'immeuble selon la vision publiée dans l'Émile & Ferdinand n° 24 des 2 avocats P. Hofströssler et P. Henry serait une catastrophe en l'absence de concertation des professions concernées et sans réflexion sur la responsabilité « d'un syndic-avocat » selon la déontologie.

- Deuxièmement, la défenderesse sollicite à ce qu'une déclaration soit faite, à propos de la facture et des intérêts moratoires **non-contractuels** générés depuis le 3.7.2015 correspondant aux déplorables prestations de 2012 à 2013 de l'ex syndic. Cette dette doit être comptabilisée en prenant en considération la prescription de 2 ans (i.e le 25.3.2015 calculé depuis sa révocation) selon la Loi de consommateurs. Rappelons ici que cette dette émise erronément le 3.7.2015 par l'Avocat avec son n° BCE/T.V.A. ne substitue pas l'extraordinaire prescription (illégal) de 5 ans dans le métier d'Avocat ;

- Troisièmement, la concluante demande à ce que soit clarifiée la Loi Pot-pourri I et ses interdictions de notifier rétroactivement le jugement **caduc** datant du 14.1.2014 (RG 13A3063) rédigé par la Justice de Paix. Effectivement, celui-ci a été annexé = notifié à la demande selon l'art 748 du C.J. dans ce litige - dans le but d'aider un ex syndic commercial IPI « INCONNU » resté silencieux depuis le 14.1.2014 ;

- Quatrièmement, la défenderesse souhaite qu'un constat soit fait afin que nos 3 copropriétaires ne n'aient pas l'obligation de payer les services déplorables d'un syndic d'immeuble - **facturés en retard par un avocat** qui n'ayant jamais mis en œuvre les obligations qui lui sont conférées par la Loi de copropriété, exerçant sans aucune expérience de comptabilité avec T-compte bancaire, pièce 3, n'ayant même pas été capable d'écrire lisiblement sur l'ordinateur le P.V. de l'A.G. du 25.3.2013 concernant sa révocation unilatérale, pièce 4 : le comité des Incubateurs : Me. Delperée, Me. Tilkens, Me. Demart.

Pendant les 13 mois où il a exercé comme syndic, ses « missions » n'ont pas respecté le devoirs légaux impératifs suivants :

- Signer le contrat OBLIGATOIRE entre le syndic et les 3 copropriétaires ;
- Envoyer la convocation à l'assemblée générale (A.G.) annuelle et extraordinaire ;
- Payer lui-même son assurance - **au lieu débiter ces frais au locataire, M. Michaëli** ;
- Exécuter le P.V. de l'A.G. **du 24.2.2012 sur le nouvel acte de base et des 4 fuites d'eau** ;

Autres missions générales des obligations (liste non exhaustive) :

- Veiller au respect du règlement de copropriété ;
- Assurer la conservation des archives et documents de la copropriété - **Rappelons que nos 7 Fardes historiques ont été perdues après la rétention illégale 25.3.-5.9.2013** ;
- Tenir à jour la liste des copropriétaires ;
- Ouvrir et tenir un compte bancaire **—notons il n'a pas séparé les fonds de roulement et de ceux de réserve** ;
- Tenir la comptabilité professionnelle et Élaborer le budget annuellement ;

Cinquièmement, la soussignée demande la condamnation aux frais de 655 € du 14.3.2016 par l'Avocate Brassart pour l'audience d'introduction annulée suite aux attentats du 22.3.2016, ainsi qu'à l'indemnité de 5.000 € téméraire et vexatoire pour avoir erronément facturé en tant qu'avocat avec la T.V.A. alors qu'il s'agissait de « **transactions commerciales** » qui n'ont jamais réalisées par un syndic, n'exerçant d'ailleurs aucune de ses fonctions de syndic et ne remplissant de surcroît aucune de ses obligations annuelles comme le requière la Loi de copropriété ;

B. LES FAITS

Nous ne sommes qu'une petite A.C.P. de 500 m2 composée de 4 logements, ne présentant donc pas de besoins de gestion. Être syndic conventionnel est non seulement une charge en terme de temps (95€ / h.) à consacrer à la gestion de la copropriété (nulle) mais c'est également une responsabilité car, la Loi contraint le syndic à assumer un certain nombre de missions :

la plus importance devrait être de signer un contrat avec ses clients – les consommateurs dans l'A.C.P.

La phrase je cite : « **Le Droit au silence oui. Le Droit de mentir, non** » publiée sur le site de Justice en ligne, pourrait-elle être retenue parmi les mots illustrant les Avocats dans l'article rédigé par l'Avocat/ l'ex Bâtonnier J.-P. BUYLE « Emile & Ferdinand n° 24 « *Il est temps de craquer une allumette...* » ?

Les 2 CLLs du syndic Delpérée du 30.9 et du 30.11.2017 selon l'Ordonnance du 21.3.2017, n'ont jamais été déposées au Greffe. Ce fait ne semble pas honorer le procès contradictoire et ces manières ne sont certainement pas des démonstrations de « qualité, sécurité, secret professionnel, conflits d'intérêts, responsabilité » (Cf. l'article ci-dessus).

Le monopole d'AVOCATS.BE garantit que les avocats travaillant sans contrat du syndic, comme c'est le cas présentement avec le syndic Delpérée, ne sont pas tenus d'appliquer la nouvelle LOI IPI, ni même la déontologie des avocats, pièces 5-6 : Courriers de 2013 au Bâtonnier au sujet de la rétention et du Grand Silence par le Bâtonnier du 27.11.2017 qui ne prend pas en considération que l'avocat Delpérée,

-a) a erronément débité avec la T.V.A. pour « ses prestations syndic » lesquelles n'y jamais compris la T.V.A. pour ses devoirs légaux comme syndic conventionnel – en son nom d'avocat avec n° T.V.A.,

-b) a omis de soustraire à sa facture du 3.7.2015 le paiement de 739,68 € réalisé le 12.11.2012, pièces 7-8, qui avait versé sur son compte privé que notre fonds de roulement par la copropriétaire Picheny,

-c) a facturé la dette aux consommateurs après la prescription de 2 ans (i.e. le 25.3.2015) comprenant ses 6 mois de rétention illégale des 7 fardes historiques après sa révocation unilatérale le 23.3.2013,

La question fondamentale pour la CH. 5 est la suivante : , accorde-t-elle au syndic enregistrée à la BCE les droits de défendre l'A.C.P. selon la Loi et de récupérer les fonds de roulement et de réserve à la banque BELFIUS ? Ces derniers ont précédemment été vidés sans aucune justification par l'agent Immobilier IPI muré dans son Silencieux du 14.1.2014 au 26.10.2017, date de la « notification rétroactive » de l'ancien jugement dans cette l'affaire par l'ex syndic Delpérée et son avocat Wautier.

La règle de procédure nationale doit idéalement concilier deux valeurs fondamentales et partiellement contradictoires. La première est le principe du respect des droits de la défense ou « principe du contradictoire ». Une justice digne de ce nom permet en effet à chacune des parties de faire valoir son point de vue en ce qui concerne les faits du litige et les règles de droit qui s'y appliquent. Il n'y a pas de justice sans droit de contredire son adversaire, l'Avocat Wautier qui reste muet depuis le 21.3.2017.

Les Incubateurs au sein du système judiciaire suédois sont les greffes généraux. Ils garantissent l'impartialité et permettent que chaque prestation sera enregistrée définitivement et de façon immuable par ordinateur, pièce 9. Les CCLs déposées, et/ou dirigées par poste/fax n'ont jamais « glissé » hors de l'acte au Greffe.

Ce n'est qu'un stratagème en faveur du syndic Delpérée et de son étrange facture envoyée en retard.

C. LES GRIEFS

Les griefs pour les 3 copropriétaires sont réels, concrets, suffisants, directs (Larcier 2003, n° 42).

La facture 15/10 du 3.7.2015 de 8.254,17 € ne tenant pas compte du paiement réalisé le 12.11.2012 d'un montant de 793,68 €, ni le solde de 2.165,60 € sur « la liste d'ordinateur » datant du 15/10/2012. De plus, notre A.C.P. n'est pas soumise à la T.V.A. de 1.432,18 € facturée du syndic professionnel.

PAR CES MOTIFS

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucun.

PLAISE À MME. LA JUGE F. PINTE DE LA CHAMBRE 5, COMPOSANT LE TRIBUNAL DE 1^{ÈRE} INSTANCE (FRANCOPHONE) DE BRUXELLES, DE :

- Déclarer la présente note d'audience envoyée avant l'audience et les 2 CCLs déposées le 30.6.2017 et le 30.10.2017 par le syndic enregistré à la BCE, recevables et fondées, visant à obtenir la nullité absolue selon l'art. 864 du C.J. et la citation nulle et non-avenante puisqu'un syndic honnête n'effectue jamais de « *transactions commerciales* » ni de facture avec T.V.A. selon la Loi de copropriété de 2010, l'art. 6 de la C.E.D.H. (qui oblige à un procès contradictoire) et le Règlement C.E.E. anti-blanchiment :
 - ❖ Le Syndic Delpérée n'a jamais signé de contrat obligatoire de type IPI avec les copropriétaires ;
- « Craquer une allumette » en affirmant que des CCLs ne glisseront plus jamais à l'avenir hors d'un acte au Greffe privatif du Juge ou au Greffe général ;
- Prononcer que les mauvaises prestations réalisées pendant les 13 mois par l'ex syndic Delpérée erronément facturées le 3.7.2015 au nom de l'avocat Delpérée incluant la T.V.A soient comptabilisées sous la prescription de 2 ans (le 25.3.2015 suite à sa révocation) selon la Loi de consommateurs. Cette facture ne peut en aucun cas substituer la facture sans n° d'ordre du 3.7.2015 à laquelle s'applique la prescription de 5 ans considérée des prestations au métier d'Avocat Delpérée. Il devrait être interdit au Syndic Delpérée de facturer les 95 €/h pendant la période de 6 mois de rétention illégale ;
- Clarifier que la Loi Pot-pourri I interdit les « notifications rétroactives » par le Greffe et les Avocats, également ainsi que « la notification » le 27.10.2016 du jugement caduc du 14.1.2014, RG 13A3063 ;
- Condamner les frais de 655 € du 14.3.2016 par l'Avocate Brassart pour l'audience d'introduction et l'indemnité de 5.000 € « téméraire et vexatoire » pour cette manière de facturer au nom d'un Avocat et avec T.V.A. prétendant des « *transactions commerciales* » réalisées par un syndic, alors que celui-ci n'a rempli absolument aucune de ses obligations annuelles et n'a pas exercé ses fonctions de syndic ;

Pour l'A.C.P. De Mot n° 20-22 suite à l'acte de base enregistré au Cadastre depuis le 16.4.2008 Toulouse, le 5.1.2018 LL.M. en droit Mme. BERGLING, pièces 10-11, l'unique syndic bénévole enregistrée à la BCE par le SPF ECONOMIE : yannike2016@hotmail.com ne fonctionne plus et je ne possède pas de plate-forme belge @sécurisée comme les avocats belges suite à la Loi Pot-pourri I en vigueur depuis le 1.11.2015

Liste des inventaires :

- Annexe 1 3.7.2015 la fausse facture d'Avocat Delperée « Prestations syndic »
- Annexe 2 22 mars 2016 la citation sur « les transactions commerciales » par l'ex syndic
- Annexe 3 Comptabilité infantile de 2011 établie par « le syndic - l'avocat Delperée »
- Annexes 4 25.3.2015 Révocation illisible par 3 Incubateurs Me. Delperée, Tilkens, Demart
- Annexes 5-6 13.11.2017 Bâtonnier muet vs. ses interventions contre la rétention de 2013
- Annexes 7-8 12 novembre 2012 Paiement de 739,68 € (25%) par la copropriétaire Picheny de la non facture H.T.V.A. des devoirs sans n° d'ordre du 15.10.2012 du montant de 2.958,75 €
- Annexe 9 Le Tribunal suédois et ses Inventaires de l'Acte « P.V. » sont inchangeables
- Annexes 10-11 P.V. du 20.10.2017 l'enregistrement à la BCE, Banque Carrefour des Entreprises