

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.

