

17

Jacques LAMBERT
HUISSIER DE JUSTICE

TVA/BCE : BE 0850.681.783

46, rue Renier Chalon
B.1050 Ixelles

lambert.jacques@monhuissier.be

☎ 02/343.15.70 - ☎ 02/343.12.97 - (Etude ouverte de 10h00 à 12h00)

Compte tiers : 630-3451136-32

(IBAN: BE90 6303 4511 3632 - BIC: BBRUBEBB)

Réf. : A138646-13 / MB

Maître Jean HERVEG (CITATION PICHENY 13.06.19)

PICHENY Lisa / DE MOT 20-22 COPRO

1^{er} feuillet

CITATION

copie
←
sel
4 unite

Attendu que ma requérante, ci-après mieux qualifiée, 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 sis dans un immeuble situé à 1040 BRUXELLES, rue Jean André De Mot, 20-22 ;

Attendu que les autres appartements de cet immeuble appartiennent, l'un, à une dame Anita Yannike BERGLING, et l'autre, à la société de cette dame, la INCORPORE SA, qu'elle gère toute seule.

←
Xavier

Attendu que l'acte de base contenant le règlement de copropriété a été dressé par le Notaire Juan MOURLON BEERNAERT le 16 avril 2008.

Qu'il a été modifié par acte de ce même Notaire dressé le 26 mai 2010.

Attendu que suite au refus de Madame BERGLING et de sa société, exprimés lors de l'assemblée générale du 25 février 2011, de désigner un syndic et ce nonobstant le règlement de copropriété qui l'imposait, ma requérante s'est vue contrainte d'introduire une demande en désignation d'un syndic provisoire devant la Justice de Paix de céans.

ositoja

här

Que la demande de ma requérante était, à l'époque déjà, également justifiée par la mésentente qui régnait dans l'immeuble, Madame BERGLING n'hésitant pas à imposer ses dictats totalement incompréhensibles et infondés et à s'immiscer sous n'importe quel prétexte dans la vie privée de ma requérante.

fin bal
- BV
- slup

läs sig i

defund

Attendu qu'un jugement du 24 novembre 2011 de la Justice de Paix de céans, a fait droit à la demande de ma requérante.

Que plus précisément, par ce jugement, Monsieur le Juge de Paix avait désigné comme syndic provisoire Maître Damien VAN ERMEN dont les bureaux sont établis à 1180 Bruxelles 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.

Attendu qu'une assemblée générale s'est tenue en conséquence le 24 février 2012 (pièce 5).

Que lors de cette assemblée, Me DELPEREE, avocat, fût désigné comme syndic professionnel.

revenir ✓

Attendu que l'année suivante, à la demande de Madame BERGLING, une assemblée générale s'est tenue le 25 mars 2013.

Que l'ordre du jour a également été établi par celle-ci (pièce 6).

ce n'est pas la même assemblée

Association des copropriétaires "ACP De Mot 20-22"
Rue Jean-André (J. A.) De Mot 20-22 à Etterbeek, Belgique

**ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
DU LUNDI 25 MARS 2013 à 15h 00 au rdc à l'appartement A0**

1. Présence et nomination du Bureau ;
2. Désignation d'un syndic non-professionnel avec l'assurance payée ;
3. Révocation du syndic Maître J-F Delpérée (il n'y a pas un contrat signé 3 ans, ni un paiement/provisions avant l'AG ordinaire Me Van Ermen) (à l'article 577-8 §6 du Code Civil) et avec ou sans son accord qu'il va aller avec le nouveau syndic à la Belfius Banque pour le transfert de la procuration pour des comptes bancaires et notre boîte internet etc. - préférable le 26 mars 2013, sinon à la date fixée aux notules de l'AG.
4. Règlement de l'intérieur est enregistré le 16.4.2008 à l'Hypothèque par Notaire Mourton Beernarts donne l'accès à la toiture commune et la terrasse privée d'A2 pour estimer les rénovations et devis obligatoires Acquéreur a l'accès aux endroits communs pour voir ses conditions ;
5. Arrêtez-l'abus que 75% de copropriétaires financeront les frais d'un avocat pour Mise en Demeure contre A2 ml annuellement parce que ses paiements d'eau sont toujours en décal comme ceci du 7.12.2012. Un pénal fixe pour les délais plus que 10 jours. Inscrivez-aux Notules que 4 unités vont 2 fois/an faire leurs paiements, ainsi que les photos transmis sur emails sur ses «mètres de passage». Le La clarté sur chaque consommation individuelle. A2 a caché ses chiffres au syndic depuis le dernier contrôle en octobre 2011. (par A0+A2 ensemble);
6. Combien sont les frais HYDROBRU pour 5 personnes qui souffrent que 2 personnes à l'A2 habitant là, ne sont jamais inscrites à la Commune ? La calculé va être faire pour le 1^{er} trimestre et A2 va payer ces frais ;
7. Permis de construction du 18.10.2010 pour le 4-ième habitation B1, la toiture A0 sans un balcon - inclus à l'Acte de Base du 26.5.2010 - et suite aux Déclarations à l'AG en 2008 et 2010 ;
8. Placement d'un Bois à l'Allée de passage pour éviter les vibrations - l'ancien syndic a refusé de contacter son confrère le Syndic Gestimass ;
9. Annulation de la 2^{ième} « ACP Résidence De Mot » crée par Gestimass et M. Kirkowe sans l'Acte de Base à l'Hypothèque pour « voler » la R De Mot 18-20 à la plaque du 9.10.2012. La Belfius a réglé cet erreur;
10. Madame l'Expert a été désigné par le TPI au Verdict du 18.1.2013 pour la crainte à la stabilité de éventuelle « mur mitoyen » - sans les dégâts montrés. Le syndic Delpérée a refusé d'intervenir jusqu'au 19.2.2013.

Il faut un avocat dans l'intérêt de la copropriété et aucun conseiller, lequel va demander l'Acte de Base pour ACP Demot 18 et le Mandat ad litem de « La Société copropriété Les Garages Privés » qui est morte 1959 de sa construction 1929 Notaire Richir. M. Delperé a refusé d'intervenir et ses confrères De Mulder et Verbraken sont muets et *in juncto* ils ont prétendu erronément aussi au litispendance à la Justice de Paix que Bergling et Incorpore sont les propriétaires - n'importe les Notules l'AG du 22.2.2011 sont fait par Me S. De Mulder ;

11. Supprimez 2 Velux sans l'accord. Plan à la De Mot 18 Allée de Passage ;
12. Inscrivez que merilles et les autres risques des dégâts-liant avec le refus de l'accès à la terrasse pour 2-3 devis Derbigum et pour replacer les tuiles et effacer 2 Velux, sous l'assurances du syndic et A2 passif ;
13. Remboursement de A0, voir Mise en Demeure le 20.2.2013, l'AG 2012 P. 9 travaux de ponçage et peinture des corniches de B. Dariusz (agréé la facture 48/2011) mais A2 n'a pas payé ses 25 %. Ni ses 25 % 263 € par A2 et idem remboursement de 263 € à A0 pour Taille d'un marxonnier et la facture du 7 mai 2012 ACP De Mot par SPRL C Daex ;
14. Approbation des comptes 2010 et 2011 (voir ci-joint 2 Excel) et à la protocole notiez les présentations défaillantes 2010-2012 de syndic, annexes 10-14 Reviseur des entreprises et Agent Immobilier. Le 20.2.2013 le syndic envoyait l'extrait No 25 en 2011 de la Belgus manquant, A0 ordonnait la Duplicata pour débloquer l'AG ordinaire. Mais il faut les extraits de 2012 pour clôturer 2012 suite à la loi belge ;
15. Les fonds de réserve de 200-€ par mois à partir du 1er avril 2012 n'ont pas versé au compte d'épargne par le syndic comme il faut. Cette calculé ainsi que approbation des comptes 2013 à la prochaine AG ;
16. Approbation du Budget 2013 et les charges communes Immobiliers ;
17. L'abus : nettoyages aux superficies communes faits seulement par 75% de habitants. A2 doit 1 fois/mois contribuer avec ses 3 h ;
18. Nettoyage de fenêtres communes par société Clean 2 x 80 € +TVA/an ;
19. Diverse ;

Que la discussion lors de l'assemblée a porté principalement sur la révocation du syndic en fonction, Monsieur DELPEREE (point 3 de l'ordre du jour), et sur la désignation de Madame Anita BERGLING en qualité de syndic non-professionnel (point 2 de l'ordre du jour).

Qu'en ce qui concerne le point 3 de l'ordre du jour, le syndic en fonction a effectivement été révoqué.

Qu'en ce qui concerne le second, Madame Yannike BERGLING et sa société ont voté pour la désignation de la première en tant que syndic non-professionnel de l'immeuble en question.

Que ma requérante a voté contre.

Qu'elle a expliqué son refus au vu des dissensions permanentes existant entre elle et Madame Anita BERGLING. Que dans ces circonstances, elle est convaincue de la nécessité de désigner un syndic professionnel neutre et ce d'autant plus que Madame BERGLING et sa société dispose déjà de $\frac{3}{4}$ des voix à l'assemblée générale.

Que semblant ouverte à cet argument, les parties ont alors décidé de reporter l'ordre du jour à une assemblée du 16 avril 2013 pour permettre à Madame BERGLING et à ma requérante de se renseigner sur divers syndics professionnels potentiels.

réfléchir sur l'éventuelle nomination d'un
syndic professionnel.

~~Les copropriétaires se renseignent auprès de
différents syndicats et se permettent de communiquer
les renseignements avant cette assemblée.~~

Pour Mme RICHENY



N. DEHANT
Mme DE HENNEG.



AD + B1

Pour la SA INCORPORE



Stéphanie TILKENS

Qu'à l'assemblée du 16 avril 2013, ma requérante déposa trois offres de services émises par trois syndicats professionnels différents.

Que l'assemblée fût à nouveau reportée au 25 mai 2013 pour permettre à Madame BERGLING de les examiner et de prendre éventuellement contact avec ces syndicats.

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AG) du 16 04 2013 - 15h00 DE L'IMMEUBLE RESIDENCE DE MOT - p.a. Avenue de Tervueren 143, 1150 Bruxelles

Suite au PV le 25 mars 2013 les copropriétaires ont organisé cette réunion de l'assemblée générale du copropriété. Madame Bergling ouvre la réunion.

1) Contrôle des présences/absences/mandats:

	Mme. BERGLING	Mme. PICHENY	INCORPORE SA
Présent/représenté	En personne		Représentée par Wendy Saman
Conseillers juridiques/techniques		Maitre Nathalie Demart Loco Maitre Hervé	
Quotes-parts	397/1000 + 114/1000	250/1000	239/1000
Signatures (une liste des présences est déjà signé au début de la réunion)			

- 2) Maître Demart signale que Madame Bergling envoie des emails à une mauvaise adresse. Elle utilisera l'adresse suivante dans le futur : nathaliedemart@yahoo.fr.
- 3) Maître Demart précise qu'elle conteste le 2^{ème} ordre de l'AG du 31 mars 2013 et le changement de lieu de cette AG via la procuration donné à Madame Wendy Saman.
- 4) Madame Bergling va réfléchir sur la nomination d'un syndic professionnel. Madame Picheny a trouvé 3 offres pour un syndic professionnel. Un syndic professionnel pourrait restaurer la confiance entre les différents copropriétaires. Copies de ces offres ont été remises à Madame Bergling et à Madame Saman.
- 5) Les personnes présentes sont d'accord de laisser le temps à Madame Bergling d'analyser les offres et de contacter les agences et même consulter d'autres agences. Dans cette hypothèse les offres seront communiquées à Madame Picheny par courrier électronique au moins 3 jours avant l'AG. Une nouvelle AG tiendra le 22 mai 2013 à 15h au 143, avenue de Tervueren, 1150 Bruxelles.
- 6) Madame Bergling veut que soit précisé qu'au point 6 du PV 2011 en ce qui concerne la gérance des documents administratifs et financiers, un classeur sera toujours tenu accessible dans la cave.

La séance est levée à 17.00.

Attendu que Madame BERGLING profita de la fixation pour une prochaine assemblée pour communiquer un nouvel ordre du jour.

Association des copropriétaires Résidence De Mot 20-22"
BCE 0897.737.869, Rue J. A. De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek
Ordre du Jour de l'AG extraordinaire du 25 mai 2013

1. Présences et nomination du Bureau ;
2. Désignation le syndic non-professionnel (Bergling Yannike) avec l'assurance 130 €/an à l'Ethias en novembre 2012 ;
3. Requête contre la placement 2 VELUX par A2 en été 2011 et le refus d'une copie de la Convention du 6.7.2010 par A2 ;
4. Permis par le Gouvernement d'Urbanisme REC 2010/027 i e l'extension des appartements A0 et B1 et le toit faible;
5. 3 devis envoyés par email du 4 mai 2013 09 :22 pour remplacement du Derbigum sous la terrasse privée d'A2 suite au Règlement Interné à l'Acte de Base du 21.4.2008 ;
6. Approbation des comptes 2010, 2011 et 2012 voir email idem journée samedi le 4.5.2013 comptabilités *en français* ;
7. Détermination d'un budget provisionnel pour 2013 ;
8. Contrôle par Mme Bergling quel date le fonds de réserve à partir du 24.2.2012 PV de l'AG 2012 ont été versé par le syndic professionnel cachant du 25.3.2013 à la Belfius ;
9. Communication entre les copropriétaires. Ou est l'accord que Mme Bergling est interdite de parle et d'écrire à A2? ;
10. Nettoyage des communes par ¾ et A2 doit payer 3 h/mois
11. Nettoyage des fenêtres communes par Mr Clean 2 x an 96 € ;
12. Frais de marronnier du 6 avril 2012 payeront par 4 unités ;
13. Assurances privées sont obligatoires par les 4 unités et la fuite entre 10-13 mars 2013 et le constat officiel d'Ethias ;
14. Intervention par avocat au RG 11/5214 TPI c/ ACP De Mot;
15. Diverse.

Que Madame BERGLING disposant avec sa société de la majorité des voix à l'assemblée, tous les points repris dans cet ordre du jour ont été approuvés par celles-ci.

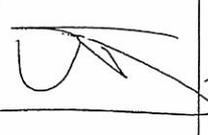
NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AG) du 22 05 2013 – 15h00 DE L'IMMEUBLE RESIDENCE DE MOT – BCE 0897.737.869 p.a. Avenue de Tervueren 143, 1150 Bruxelles

Suite au PV le 25 mars 2013 les copropriétaires ont organisé cette réunion de l'assemblée générale du copropriété et suite au PV le 16 avril 2013 les personnes présentes ce jour-là, sont d'accord de laisser le temps à Madame Bergling d'analyser les offres et de contacter les agences et même consulter d'autres agences. Dans cette hypothèse les offres seront communiquées à Madame Picheny par courrier électronique au moins 3 jours avant l'AG.

Madame Bergling ouvre la réunion.

Orde du jour : Madame Bergling signale qu'elle avait prévenu toutes les parties concernés par email du changement de date par rapport au ordre de jour proposé.

1. Contrôle des présences/absences/mandats:

	Mme. BERGLING	Mme. PICHENY	INCORPORE SA
Présent/représenté	En personne		Représentée par Wendy Saman
Conseillers juridiques/techniques		Maître Verheyen Loco Maître Herveg	
Quotes-parts	397/1000 114/1000	+ 250/1000	239/1000
Signatures (une liste des présences est déjà signé au début de la réunion)			

2. Désignation syndic non professionnel Madame Bergling :

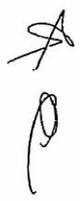
1. Désignation le syndic	Mme. BERGLING	Mme. PICHENY	INCORPORE SA
Présent/représenté	En personne		Représentée par Wendy Saman
Conseillers juridiques/techniques		Maître Verheyen Loco Maître Herveg	
Quotes-parts	397/1000 + 114/1000	250/1000	239/1000
	accord	pas accord	accord

L'AG désigne Madame Bergling comme syndic non professionnel.

Madame Bergling a réfléchi sur la nomination d'un syndic professionnel parmi les 3 offres, Octogone, Trevi et MJ Gestion (annexe 1) pour un syndic professionnel, proposé par madame Picheny. Un syndic professionnel pourrait restaurer la confiance entre les différents copropriétaires. Madame Bergling accepte de confier à MJ Gestion une mission purement administrative (comme formulé dans l'offre, page 4, à Madame Picheny daté le 11 avril 2013 voir annexe 1).

Madame Bergling et la SA INCORPORE tiennent à préciser les conditions afin de nommer un syndic professionnel:

- un contrat avec une durée limitée de 12 mois, signé par les 4 copropriétaires sans clause d'indemnité qui pourrait augmenter les frais soit 120€/mois;
- le nouvel syndic accompagné par Madame Bergling récupéra ensemble les informations de le précédent syndic. (pour faire les photocopies)



Madame Picheny estime que confier à un syndic professionnel une mission purement administrative ne pourra pas restaurer la confiance entre parties comme marqué dans le PV de l'AG du 16/4/2013.

3. requête contre la placement 2 velux

Ajourné à cause d'une audience qui aura lieu le 28 mai 2013 pour régler ce problème. Une copie de la convocation a été reçu par madame Picheny. Madame Bergling s'engage à faire parvenir par courrier simple l'Inventaire des documents + les pièces préalablement à l'audience de 28/5/2013.

4. permis par le gouvernement

L'AG reçoit à ce jour par le gouvernement un fax reçu le 22/5/2013 (annexe 2) reprenant un recommandé adressé à la sa INCORPORA – ACP Demot et madame Bergling qui précise que le Collège d'urbanisme a délivré un permis d'urbanisme visant à l'agrandissement d'un immeuble comportant 3 appartements en vue de créer un studio au 1^{er} étage, rue De Mot 22 à Etterbeek, conformément les plans modifiés 102 et 103 indice A du 18/2/2010.

5. remplacement du Derbigum

Le devis de Porowski du 01 mars 2013 (qui est envoyé à Madame Picheny le 4/5/2013) est accepté par Madame Bergling et SA Incorpore.

remplacement de Derbigum	Mme. BERGLING	Mme. PICHENY	INCORPORA SA
Présent/représenté	En personne		Représentée par Wendy Saman
Conseillers juridiques/techniques		Maître Verheyen Loco Maître Herveg	
Quotes-parts	397/1000 + 114/1000	250/1000	239/1000
	accord	pas accord	accord

Madame Picheny signale qu'elle avait répondu positivement à la désignation d'un expert pour vérifier l'immeuble totale. Le précédent syndic n'a pas réservé de suite à cette proposition formulé par lui-même.

6. Approbation des comptes 2010, 2011 et 2012.

Abstention pour les comptes 2010 et 2011 par madame Picheny.

Ce qui concerne les comptes 2012, madame Picheny approuve les comptes à condition que les frais de l'arbre et les frais d'assurance d'un syndic non professionnel soient supprimé. Madame Bergling s'engage à prendre ces postes à sa charge, à modifier les comptes de 2012 gratuitement et à envoyer les comptes 2012 modifiés par email. Ces comptes 2012 modifiés peuvent être approuvé lors d'une prochaine AG.

7. Budget professionnel

On maintient les quote-parts mensuels actuels.

8. Fonds de réserve

L'AG n'a pas reçu les informations concernant la constitution du fonds de réserve depuis 1/1/2013.

9. Communication entre les copropriétaires

L'AG n'est pas compétent de discuter ce sujet

10. nettoyage des communs

L'AG rappelle que selon le règlement interne chaque propriétaire a l'obligation de nettoyer régulièrement les parties en commun. Madame Bergling précise que depuis 6/7/2010 le nettoyage a été fait par les copropriétaires ou aux frais des copropriétaires à l'exception de madame Picheny. Madame Picheny mets une réserve par rapport cette dernière affirmation.

A
A
A

11. nettoyage des fenêtres communs

Madame Picheny marque son accord pour le paiement de la facture daté 28/2/2013 de Clean connection sous réserve d'un paiement antérieur par Maître Delpérée, le précédent syndic qui sera vérifié à la banque par madame Bergling.

Tous les parties sont d'accord avec ce contrat de nettoyage de 2 fois par an.

12. frais de marronnier

Madame Picheny n'accepte pas de payer les frais de tailler l'arbre. Madame Picheny précise que l'acte de base le 28/5/2010 stipule que le copropriétaire A0 prendra à sa charge les frais d'entretien de jardin et devra jouir en bon père de famille et estime donc que couper l'arbre n'est pas à charge des autres copropriétaires. Madame Bergling vérifiera cette affirmation dans l'acte de base et paie les frais de 2012 sous réserve et sans reconnaissance préjudiciable pour les années futurs.

13. Assurances privées

La fuite entre la salle de bains de A1 et de A2 a été réglé par l'assurance. Le constat officiel d'Ethias de la fuite a été fait par la société IMBEL, monsieur Bruls. L'AG souhaite que madame Picheny souscrit une assurance privé complémentaire à l'assurance d'Ethias. Madame Bergling va faire parvenir le contrat qu'elle a souscrit à Madame Picheny. Madame Picheny se positionnera via email son point de vue par rapport à cette assurance complémentaire dans le mois de la réception de la polis de madame Bergling.

14. Intervention par avocat

Madame Bergling a montré l'avis de fixation daté le 17/5/2013 et le fax reçu le 22/5/2013 (dont question dans point 4) qui sont adressé à « ACP RESEIDENCE DE MOT 20/22 (Gérant) ». Madame Bergling signale que le précédent syndic a reçu tous les Informations et tous les documents concernant ce litige RG11/5214 TPI. Suite au PV de l'AG du 25/3/2013, Madame Bergling déclare qu'elle a déjà mis en demeure maître Delpérée de leur faire parvenir l'intégralité des documents de copropriété et spécialement les documents concernant le litige actuellement devant le Tribunal de Premier Instance de Bruxelles. Madame Bergling va adresser par email à maître Demart et à Madame Picheny le rapport d'expertise que lui est reçu par recommandé le 21/5/2013. Madame Bergling signale à l'AG que Maître Delpérée serait intervenu volontairement à la procédure au nom de ACP De Mot.

15. divers

L'AG invite les copropriétaires de fournir 2 fois par an leur consommation privé d'eau par photo à Madame Bergling et à effectuer le paiement de ces factures dans un délai raisonnable.

La séance est levée à 20h.

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the lower-left quadrant of the page.

Que peu après la tenue de cette assemblée, Madame BERGLING convoqua une nouvelle assemblée pour le 18 juin.

**Association des copropriétaires « ACP Résidence De Mot 20-22 »
BCE 0897.737.869, Rue J. A. De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek
Ordre du Jour de l'AG extraordinaire du 18 juin 2013 à 15.00**

1. Contrôle des Présences/absences/ mandats ;
2. Contrat proposé par MJ Gestion pour sa mission purement administrative suite au PV du 22 mai 2013 de l'ACP De Mot.
Les 4 signatures prévues ajournent pour la prochaine AG;
3. Décision d'un avocat, qui va faire la citation et la Requête à la Article 737 C.J. Conciliation du 28 mai 2013 à la Justice de la Paix ne réglait pas la demande par $\frac{3}{4}$ de toute d'abord donner l'accès aux frais de A2 d'un expert pour le 1:er fois évaluer la qualité de ses travaux sans les 3 Devis fait par DP Rénovation (6.388 € sans paiement par la Banque, voir facture du 1.9.2011) si le commun toit ancien serait détruit avec le but d'une ordonnance de supprimer 2 « Was is das » VELUX placées sans l'accord de $\frac{3}{4}$ et sans garantir + réparer;
4. Décision que A2 donnera au syndic et MJ dans 1 mois une copie par l'email de sa Convention du 6.7.2010, P. 3 22/5 ;
5. Décision d'un avocat, qui va faire la citation et le Requête pour Article 737 C.J. à la Justice de la Paix contre le syndic révoqué (Me) Delpérée, qui a illégalement gardé nos Fardes et tous les documents - n'importe que 2 Mises en Demeure (mars 2013 et 27 mai 2013) ;
6. Décision que l'ACP De Mot parallèlement rentre à la Plainte n° 000117101 chez l'Ordre des avocats sous la responsabilité de Monsieur le Bâtonnier. Décision Dépistage par l'IPI montrait que personne tienne la compétence de condamner un avocat que s'agit avec la Mauvaise Intention comme syndic professionnel. A-t il une assurance pour les dommages par ses 2 interventions volontairement au TPI ?
7. Décision d'informer Mme l'expert Galler et TPI RG 11/5214 que suite au Permis par le Gouvernement d'Urbanisme REC 2010/027

l'extension de studio B1 ne prévue pas d'un 3:ième étage : Le toit et les mures sont un légère structure ;

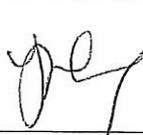
8. La durée de placement du Derbigum sous la terrasse privée d'A2 suite au Règlement à l'acte de base du 21.4.2008 (Décision AG 22/5) sera 3 jours en soleil. Voir l'information Mme Picheny puisse donner une proposition quel mois elle préfère de cette rénovation urgente (en discussion 2011 - ;
9. Approbation du transfert 8 mois x 200 € au compte épargne. Suite au Contrôle par Mme Bergling prévu le 22/5 notre fonds de réserve ne sont jamais versé par le syndic professionnel au compte d'épargne à partir du 24.2.2012 PV de l'AG 2012 comme prévue l'AG du 12.4.2012 - cachant du 25.3.2013 à la Belfius ;
10. Communication entre les copropriétaires. Ou est l'accord que Mme Bergling est interdite de parle et d'écrire à A2? ;
11. Nettoyage des communes par $\frac{3}{4}$ et A2 doit payer 3 h/mois
12. Nettoyage des fenêtres communes par Mr Clean 2 x an 96 € ;
13. Frais de marronnier du 6 avril 2012 payeront par 4 unités ;
14. Assurances privées sont obligatoires par les 4 unités et la fuite entre 10-13 mars 2013 et le constat officiel d'Ethias ;
15. Intervention par avocat au RG 11/5214 TPI c/ ACP De Mot;
16. Diverse.

Qu'à nouveau, tous les points furent approuvés par Madame BERGLING et sa société.

NOTULES DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AG) du 18 06 2013 -
15h00 de l'association des copropriétaires « ACP Résidence
De Mot 20-22" BCE 0897.737.869, Rue J. A. De Mot 20-22 à
1040 Etterbeek p.a. Avenue de Tervueren 143, 1150 Bruxelles

Le syndic non professionnel Madame Bergling ouvre la réunion.

1. Contrôle des présences/absences/mandats :

	Mme BERGLING	Mme PICHENY	Incorpore SA
Présent/représenté			Représentée par Mme Wendy Saman
Conseillers juridiques/techniques			
Quotes-parts	397/1000 +114/1000	250/1000	239/1000
Signatures			

**2. Contrat proposé de la mission *purement administrative* MJ
Gestion suite au PV du 22 mai 2013 de l'ACP De Mot :**

L'AG reçoit la copie, annexe 1,

A/ pour lecture par Madame Picheny qui le reçoit sous toute réserve et sans aucune reconnaissance judiciaire notamment quant à sa volonté déjà exprimée de voir un syndic prof désigné pour l'ensemble de la gestion de l'ACP

B/Madame Bergling et Incorpore SA mentionnent qu'il y a plusieurs erreurs dans ce contrat notamment l'adresse et la manque de la retro activité. Le contrat n'est pas limité à sa fonction purement administratif.

**3. Désignation avocat Saerens Patrick pour la citation et la
Requête de l'Article 737 C.J. (P 3 l'AG du 22.5) à la Justice de
la Paix : Le mandat va inclure l'accès d'un expert *aux frais de
Mme Picheny A2* pour les évaluations en discussion depuis
2011 de :**

La majorité décide de désigner l'avocat P. Saerens.

Ce point a déjà été le sujet de plusieurs Assemblées précédentes et madame Picheny maintient qu'elle conteste la demande

4. **Mme Picheny donne au syndic et MJ Gestion dans un délai d'un mois sa copie Convention du 6.7.2010, (P. 3 de l'AG 22/5)**

La majorité demande que Madame Picheny donne la copie conforme de la convention du 6/7/2010. (p3 de l'ag 22/5/2013)

Ce point est contesté par Madame Picheny.

5. **Désignation avocat pour la citation et la Requête suite à l'Art. 737 C.J. à la Justice de la Paix pour obtenir nos fardes et documents chez Syndic révoqué Maître Delpérée :**

La majorité vote pour. Ils décident de désigner Maître Saerens Patrick, Rue Willem Kuhnen 73, 1030 Bruxelles. Madame Bergling dépose un mail reçu de BIV disant que ce précédent n'était pas compétent de son remise et conseille de prendre contact avec le bâtonnier.

Madame Picheny ne souhaite pas introduire une procédure contre l'ancien syndic et vote contre la désignation de l'avocat.

6. **ACP De Mot décide rentre à la Plainte n° 000117101, annexe 2 à l'Ordre des avocats quant à la Dépistage, annexe 3 IPI n'a pas la compétence de trouver son assurance**

Madame Picheny ne comprends pas la contenu de ce point 6 ; manifestement il s'agit une plainte de madame Bergling auprès de bâtonnier qui ne la concerne pas.

La majorité rentre parallèlement à la Plainte n° 000117101, annexe 2 à l'Ordre des avocats quant à la Dépistage pour obtenir l'assurance de syndic professionnel. Pour être complète, il est marqué qu'il n'existe aucun contrat entre Maître Delpérée et l'ACP rue de mot.

- 7. ACP De Mot 20-22 informe Mme l'expert Galler et le TPI au R.G. 11/5214:** Le toit et les murs studio ont une légère structure ;

Le syndic non professionnel va informer madame Galler au nom de ACP de mot que l'architecte a clarifié la situation. (voir mail du 6/6/2013 de Emmanuel Tonglet : « par la présente je vous confirme que la structure du studio construit au 1^{er} étage ne peut pas soutenir un étage supplémentaire » et ceci suite aux plans faits par Madame Galler). On réfère également au document annexé à l'AG de 22/5/2013. Le fax reste avec l'erreur « avenue Demot ». Le syndic non professionnel va au nom de l'ACP rue Demot au gouvernement pour rectifier l'adresse.

Madame Picheny n'a pas eu connaissance de ce email du 6/6/2013 ; pour le reste elle soulève que ce point a déjà été traité dans le point 4 de l'AG du 22/5/2013.

- 8. Pour l'information concerne Remplacement du Derbigum** (sous la terrasse d'A2) voir email 3 jours ;

La majorité a marqué son accord. Le Derbigum va être placé début juillet (avant le congé de bâtiment). Madame Picheny n'a jamais cherché une solution pour ce problème urgent (discuté depuis 2011) donc elle peut être tenue responsable par négligence.

Madame Picheny soulève qu'elle n'a pas marqué son accord, voir point 5 de l'ag du 22/5/2013, et elle ne marque pas son accord sur ce remplacement. Ce point sera également contesté devant le juge de paix.

- 9. Fonds de réserve : Approbation le transfert montant
La transparence des extraits bancaires à la cabinet fermée ;**

Notre compte d'épargne a été ouvert chez Belfius en 2011 pour le fonds de réserve. Le syndic professionnel maître Delpérée n'a jamais transféré le montant du fonds de réserve pendant ces 13 mois de service. Ce montant est resté sur le compte à vue.

Aujourd'hui le syndic non professionnel a créé un ordre permanent en transférant 200€/ mois sans frais supplémentaire.

10. Communication entre les copropriétaires : déjà à l'ordre de jour de l'AG 22/5/2013.

11. La majorité vote pour la grille annexé établi par le syndic non professionnel afin de rendre la vie agréable pour tout le monde.

Madame Picheny constate que ce point fait déjà objet d'une discussion lors de l'ag du 22/5/2013 donc ce n'est plus à discuter aujourd'hui.

11. Nettoyage des fenêtres communes : déjà discuté à l'ag du 22/5/2013.

12. Frais de marronnier : déjà discuté à l'ag du 22/5/2013.

13. Assurances privées : déjà discuté à l'ag du 22/5/2013. Le délai n'est pas encore expiré.

La majorité attend impatiemment.

Le syndic non professionnel a reçu un document d'Ethias que l'immeuble ne présente pas de dommages mais qu'il est évident que si un dommage devait apparaître ils pourraient rouvrir le dossier.

14. Intervention par avocat au RG :

16.

a) Diverse

La majorité note que le bois de l'Allée de Passage est placé et payé en mai 2013 par A0, annexe 4, suite au grand silence par Gestimass scrl pendant +1 an : Le but serait de protéger l'immeuble contre les vibrations des voitures :

b) Divers : le syndic non professionnel constate que la convocation qui a été adressé à Madame Picheny ne correspond pas avec celui-ci de syndic non professionnel et nous avons décidé ensemble de suivre l'ordre du jour transmis à Madame Picheny et son avocat.

c) La majorité a transmis un courrier de monsieur Erik Verkeyn du 11/6/2013 pour information (voir annexe) Madame Bergling a payé 900€.

Attendu que conformément à l'article 577-9 §2 :

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu »

Attendu que selon Philippe DE PAGE¹ :

« L'irrégularité peut relever, soit de la violation formelle de la loi ou des statuts (par exemple, absence de convocation, non-respect des délais, décision à propos de points qui n'ont pas été portés à l'ordre du jour, etc.), soit de la violation des statuts ou de la loi (par exemple la violation des règles de quorum ou de majorité) ».

« L'abus existe – et constitue donc une faute au sens de l'article 1382 C ; Civ – lorsque la majorité impose à la minorité des décisions qui ne sont pas justifiées par une saine appréciation de l'intérêt commun ou qui ne présentent pas d'intérêt légitime pour la majorité, tout en causant un préjudice disproportionné pour la minorité ».

« La fraude existe lorsque l'intention de nuire est caractérisée. Par exemple, une décision formellement votée à la majorité ou réunissant le quorum requis mais prises dans des conditions anormales : convocation précipitée des copropriétaires, notamment en alléguant l'urgence ; décisions sur un point caché dans la rubrique « divers » de l'ordre du jour, etc. ».

¹ Philippe DE PAGE, *L'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles – l'assemblée générale*, in « La copropriété forcée dans les immeubles ou groupes d'immeubles bâtis », la charte, 1995 ; p.88 et svtes

Attendu que ma requérante considère que l'ensemble des décisions prises lors des assemblées des 25 mars, 16 avril, 25 mai et 18 juin 2013 sont à tout le moins abusives.

Qu'elle ne peut accepter d'être soumise à la seule volonté de Madame BERGLING que ce soit de par la majorité de fait que celle-ci détient au sein de l'assemblée ou de sa qualité de syndic.

Que le libellé des ordres du jour démontre que les points qui y sont repris visent quasi exclusivement à obliger ma requérante sans que ne soit visé l'intérêt commun.

Que, surtout, la communication est impossible avec Madame BERGLING. Que celle-ci n'hésite pas à adresser moult mails à ma requérante et/ou à son conseil sans que ceux-ci ne soient pour la plupart compréhensibles.

Qu'à la lecture de tous ces écrits (ordre du jour, mails,...), on peut légitimement s'interroger sur la capacité de Madame BERGLING à assurer la gestion de l'immeuble alors que manifestement elle ne maîtrise pas le français mais surtout que l'on est en droit de s'interroger sur ses capacités à raisonner de manière claire et cohérente.

Que ma requérante n'est pas la seule à se plaindre des attitudes de Madame BERGLING.

Que celle-ci n'hésite en effet pas à importuner nombre de personnes (bâtonnier, SPF divers, banques, experts judiciaires,...) en leur envoyant, pour des motifs aussi divers que variés mais le plus souvent sans fondement, des courriels ou en les mettant en copie de ses courriels.

Qu'enfin, Madame BERGLING et/ou sa société se sont vus assignés dans le cadre de plusieurs procédures qui les opposent à la copropriété voisine.

Qu'il ne pourrait être question pour Madame BERGLING d'intervenir dans ces causes sous différentes casquettes (propriétaires assignés et syndic).

Qu'un conflit d'intérêts manifeste l'empêche en tout état de cause de représenter la copropriété qu'elle a peut-être lésé par ailleurs de par ses agissements vis-à-vis de cette copropriété voisine.

Que dans l'intérêt de la copropriété, il est impératif que ce soit un syndic professionnel, neutre, qui assume la gestion de la copropriété.

Que ma requérante exige dès lors que soit désigné de toute urgence un syndic professionnel et demande l'annulation des décisions prises lors des quatre assemblées des 25 mars, 16 avril, et à tout le moins des 25 mai et 18 juin 2013.

SI EST-IL QUE,

L'AN deux mil treize, le VINGT-QUATRE JUILLET

A LA REQUETE DE :

Madame **Lisa PICHENY**, employée de bureau, domiciliée à 1040 ETTERBEEK (Belgique), Rue Jean-André De Mot, 22,

Ayant pour conseil Maître **Jean HERVEG**, Avocat, inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le n°0816.364.074, dont le cabinet est établi à 1000 BRUXELLES (Belgique), Boulevard de Waterloo, 34,

Je soussigné,

Jacques LAMBERT, Huissier de Justice de résidence à 1050 IXELLES (Belgique), rue Renier Chalon, n°46

AI DONNE CITATION A :

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 (Belgique), Rue Jean-André De Mot, 20-22, représentée par son syndic Madame Anita Yannike BERGLING, née à STOCKHOLM (Suède) le 25/10/1956, domiciliée en dernier lieu à 1040 ETTERBEEK (Belgique), rue Jean-André De Mot, 22/b 1 d'où elle a été rayée pour l'étranger le 19/06/2013 sans communiquer de nouvelle adresse officielle mais semblant résider en SUÈDE, à 106 61 STOCKHOLM, Skatteverket, 1 ou semblant résider à 1040 ETTERBEEK (Belgique), rue Jean-André De Mot, 20-22,

- étant au siège de la copropriété de la résidence **DE MOT 20-22** à 1040 ETTERBEEK (Belgique), Rue Jean-André De Mot, 20-22 et y parlant à

préposé(e) à ce délégué(e)

ainsi déclaré, qui ne signe pas l'original pour réception.

visé et
reçu copie

N'y ayant trouvé personne habilité à recevoir, j'ai, conformément à la Loi, déposé à cette adresse, sous pli fermé, la copie du présent exploit lui destinée, ce à 16 hrs 00, lui signalant que je lui adresserai, à cette même adresse, une lettre, sous pli recommandé à la poste, pour l'informer de la possibilité de retirer une copie conforme de cet exploit en mon Etude.

- étant à l'adresse de son syndic Madame Anita Yannike BERGLING en SUÈDE, à 106 61 STOCKHOLM, Skatteverket, 1

- signifiant mon exploit comme indiqué ci-dessous -

- étant à l'adresse de son syndic Madame Anita Yannike BERGLING à 1040 ETTERBEEK (Belgique), rue Jean-André De Mot, 20-22 et y parlant à

ainsi déclaré, qui ne signe pas l'original pour réception.

COMME A L'ORIGINAL

visé et
reçu copie

N'y ayant trouvé personne habilité à recevoir, j'ai, conformément à la Loi, déposé à cette adresse, sous pli fermé, la copie du présent exploit lui destinée, ce à _____ hrs _____, lui signalant que je lui adresserai, à cette même adresse, une lettre, sous pli recommandé à la poste, pour l'informer de la possibilité de retirer une copie conforme de cet exploit en mon Etude.

A COMPARAITRE LE :

JEUDI DIX OCTOBRE PROCHAIN (2013) à 09.00 HEURES du matin devant le JUGE DE PAIX DU CANTON D'ETTERBEEK, siégeant au local ordinaire de ses audiences, Rue de l'Etang, n° 4, à 1040 ETTERBEEK (Belgique)

AUX FINS DE :

Entendre dire préalablement que la présente cause n'appelle que des débats succincts au sens de l'article 735 du Code Judiciaire et qu'elle sera par conséquent retenue lors de l'audience d'introduction ou à l'audience la plus proche et ceci pour les raisons ci-dessus mieux précisées.

Entendre déclarer la présente action recevable et fondée.

Par voie de conséquence,

- Entendre désigner un syndic professionnel chargé d'exercer tous les pouvoirs de syndic qui lui sont confiés par la loi et les règlements et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale laquelle devra voir figurer à son ordre du jour la confirmation du syndic désigné par le jugement à intervenir ou la désignation d'un nouveau syndic qui devra être professionnel.
- Entendre annulées les décisions prises lors des assemblées générales de 25 mars, 16 avril, 25 mai et 18 juin 2013.

S'entendre en outre condamner aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure.

Entendre déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tous recours et sans caution et nonobstant toute offre de cantonnement.

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable et notamment sous réserve de majoration ou de diminution du montant de la demande en cours d'instance, s'il échet.

Demande fondée sur les motifs repris aux attendus qui précèdent, les lois en la matière et sur tous autres moyens de fait comme de droit à faire valoir en cours d'instance, s'il échet.

Et pour que Madame Anita Yannike BERGLING n'en ignore, mais attendu qu'elle semble résider sur le territoire du Royaume de Suède, État membre de l'Union européenne, et qu'aucun domicile ni domicile élu du destinataire ne me sont connus en Belgique, j'ai, huissier de justice susdit et soussigné,

en vertu de l'article 4 du Règlement (CE) N° 1393/2007 du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007, relatif à la signification et à la notification dans les États membres des actes judiciaires et extrajudiciaires en matière civile et commerciale, et abrogeant le règlement (CE) N° 1348/2000 du Conseil.

transmis, sous pli recommandé avec accusé de réception, déposé ce jour au bureau de poste à Ixelles (Belgique) et par FAX au numéro +46 8 405 46 76

- A. deux copies de mon présent exploit, conformément à l'article 4(5) du Règlement susdit,
- B. le formulaire rédigé en suédois informant le destinataire sur son droit de refuser de recevoir un acte s'il n'est pas rédigé ou accompagné d'une traduction dans une langue que la partie signifiée comprend ou dans la langue officielle ou l'une des langues officielles de lieu de signification,
- C. le tout accompagné d'une demande de signification d'acte complété en anglais,

A

**Justitiedepartementet
Enheten för brottmålsärenden och internationellt rättsligt
samarbete Centralmyndigheten
S-103 33 Stockholm
SWEDEN**

avec prière:

1. d'adresser à la réception de l'acte, par les moyens les plus rapides, un accusé de réception à l'entité d'origine, à savoir l'huissier de justice instrumentant soussigné, dans les meilleurs délais et en tout cas, dans les sept jours qui suivent cette réception en utilisant le formulaire type adéquat, conformément à l'article 6(1) du Règlement;

2. de transmettre l'acte, pour la signification duquel elle n'est pas territorialement compétente, ainsi que la demande, à l'entité requise territorialement compétente du même État membre, qui, elle, en informera l'entité d'origine au moyen du formulaire type, conformément à l'article 6 (4)
3. de procéder ou de faire procéder à la signification de l'acte dans les meilleurs délais et s'il n'a pas été possible de procéder à la signification dans le délai d'un mois, d'en informer l'entité d'origine, en application de l'article 7 (2), au moyen du certificat prévu à l'article 10;
4. lorsque les formalités relatives à la signification auront été accomplies, d'établir une attestation au moyen du formulaire type et de l'adresser à l'entité d'origine, avec une copie de l'acte signifié, conformément aux dispositions de l'article 10;
5. d'aviser le destinataire qu'il peut refuser l'acte à signifier s'il est rédigé dans une langue autre que la langue officielle de l'État membre requis et d'informer immédiatement l'entité d'origine que le destinataire refuse de recevoir l'acte conformément au § 1 de l'article 8 et ce au moyen de l'attestation visée à l'article 10 et en ce cas, de retourner la demande ainsi que les pièces dont la traduction est demandée;

Et attendu qu'en vertu de l'article 14 du Règlement, chaque État membre a la faculté de procéder directement par la poste à la signification des actes judiciaires aux personnes résidant dans un autre État membre, j'ai, huissier de justice susdit et soussigné, envoyé à l'adresse du destinataire une copie de mon présent exploit déposée ce jour sous pli recommandé avec accusé de réception, au bureau de poste à Ixelles (Belgique), l'enveloppe portant les inscriptions suivantes :

ENVOI RECOMMANDE AVEC ACCUSE DE RECEPTION

Anita Yannike BERGLING
Skatteverket, 1.
106 61 STOCKHOLM
SWEDEN

Et j'ai annexé les récépissés des envois recommandés mentionnés ci-dessus à l'original de mon présent exploit.

Et, à titre subsidiaire, attendu qu'il ne m'a pas été possible de vérifier l'exactitude des adresses de Madame Anita Yannike BERGLING du présent exploit et que les démarches décrites ci-dessus pourraient ne pas aboutir, j'ai en outre, pour toute sûreté, signifié une copie du présent exploit à Monsieur Le Procureur du Roi près le Tribunal de Première Instance de Bruxelles, étant en son Parquet sis à 1000 BRUXELLES (Belgique) rue des Quatre Bras, n° 2/4 (Bâtiment Portalis), et y parlant à :

Bruxelles,
même date que
ci-dessus, reçu
1 copie,

LE
PROCUREUR
DU ROI

COMME A L'ORIGINAL

Substitut, ainsi déclaré, qui a visé mon original pour réception de la copie.

Et pour que la partie citée n'en ignore, je lui ai laissé, étant et parlant comme dit ci-dessus, copie du présent exploit, sous pli fermé, conformément à la Loi, s'il échet.

DONT ACTE, sous toutes réserves.

Dont acte, coût : cent quatre-vingt euros et nonante cents,
En ce compris le droit éventuel d'enregistrement de 50,00 € comme détaillé en marge en application de l'article 8 bis du code de l'enregistrement,
Et à majorer éventuellement des frais de recommandé, soit 13,79 EUR.

L'Huissier de Justice

Jacques LAMBERT

FF*	41,92
FF/5*	33,51
VACS*	11,33
DINF*	7,05
PC*	8,86
TPL	0,62
FRN*	5,00
ENR	50,00

T/HTVA	158,29
*21%TVA	22,61
T/TVAC	180,90

REC*	11,40
------	-------

TOT/HTVA	169,69
*21%TVA	25,00
TOT/TVAC	194,69

*FRL	40,00
------	-------

