

Cour d'appel de Bruxelles
Greffé civil
Greffé de la famille



2023/PR/932 - Ch. - -

Exp. : Cour d'appel, greffé civil, Palais de Justice, Place Poelaert 1, 1000 Bruxelles

Greffé civil et greffé de la famille

Correspondance traitée par:

CLOOTS G.

Tél : 02 519 81 72

Madame BERGLING Yannike
c/o Mme LECLERCQ
Av. Ernestine 6/1
1050 BRUXELLES

URGENT

Bruxelles, 22 août 2023

NOS REFERENCES

Nr : 2023/PR/932

VOS REFERENCES

//

ANNEXE

0

BERGLING Yannike / VAN BELLINGHEN Frédéric

Madame,


Je me permets de vous demander, conformément au protocole conclu le 30 juin 2010 entre la cour et les barreaux de Bruxelles, Louvain et Nivelles, d'envoyer **le plus rapidement possible le code nature de l'affaire** (de préférence par DPA- ou e-Deposit).

Les codes nature de l'affaire (par exemple : A.1.a) peuvent être trouvés sur notre site web sous information: <http://www.rechtbanken-tribunaux.be/fr/cour-dappel-de-bruxelles>

Pourriez-vous nous transmettre les informations suivantes :

Contre quelle décision faites-vous appel et contre quel régulateur ?

Recevez, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.


C. JOURDAN
Greffier

UN NOUVEAU PRIVILÈGE IMMOBILIER TRÈS DOUTEUX

LAURENT BARNICH
Professeur à l'ULB

INTRODUCTION

Les enseignants idéalistes proclament encore, aux étudiants en droit, que les lois sont votées par le Parlement et que les représentants de notre Royaume sont ainsi appelés à réfléchir et à débattre des réformes législatives.

Cet enseignement paraît obsolète au cours de la présente législature. Le gouvernement fait voter de très amples réformes, sur la base de projets rédigés par des « experts ». Toutes les branches du droit y passent, notamment des pans entiers du Code civil.

L'ampleur des réformes submerge le travail parlementaire et empêche tout débat et toute réflexion véritable. C'est l'occasion rêvée, pour les opportunistes de tous bords, de faire prévaloir subrepticement leurs intérêts particuliers.

Le *Moniteur belge* du 2 juillet 2018 publie une loi, du 18 juin 2018, « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges ». On y dénombre environ cinquante mille mots, soit autant que dans un petit roman. La lecture en est hélas plus laborieuse. Il y a un peu de tout : notamment une réforme de l'état civil, dont nous ne parlerons pas ici, et une réforme de la copropriété des ensembles immobiliers, matière à laquelle le présent colloque est consacré.

La copropriété accessoire et forcée avait fait l'objet jusqu'à présent de trois interventions législatives. Une première fois, en 1924 (loi du 8 juillet 1924), une deuxième fois soixante-dix ans plus tard (1) et une troisième fois seize ans plus tard (2). Huit ans ont suffi pour qu'apparaisse la nécessité d'une quatrième réforme. Gageons qu'à ce rythme accéléré il faudra reprendre l'ouvrage dans quatre ans tout au plus !

Le projet de loi, à l'origine de la dernière réforme de la copropriété, était présenté comme principalement « technique ». Et c'est en effet le cas pour la plupart des dispositions, lesquelles seront examinées par les autres rapporteurs du présent colloque.

(1) Loi du 30 juin 1994, *M.B.*, 26 juillet 1994.

(2) Loi du 2 juin 2010, *M.B.*, 28 juin 2010.

Par contre, un examen plus attentif fait apparaître une innovation très importante. Un amendement, déposé en dernière minute par des parlementaires poussés sans doute par un quelconque lobby (3), a institué discrètement un nouveau privilège immobilier. Le présent rapport y est consacré.

SECTION 1^{RE}. UN NOUVEAU PRIVILÈGE IMMOBILIER

L'article 176 de loi du 18 juin 2018 « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges » énonce que : l'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un 7^o rédigé comme suit :

« 7^o L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ».

Par cette disposition, le législateur institue un nouveau privilège immobilier. Il justifie sa décision comme suit :

« Il n'est pas rare que l'association des copropriétaires, en réalité les autres copropriétaires, doive assumer les frais et charges qu'un copropriétaire a omis d'acquitter. Afin d'y remédier, l'association se voit accorder un droit de prendre un privilège sur le lot de ce copropriétaire défaillant ».

On croit pouvoir déduire de cette justification que le privilège en question sera « pris » ou « inscrit » dans le registre de la publicité hypothécaire à charge du copropriétaire défaillant. Il n'en est rien.

L'article 177 de loi précitée, du 18 juin 2018, complète l'article 29 de la loi hypothécaire comme suit :

« Entre les créanciers, les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics par inscription sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'exception des privilèges des frais de justice et du privilège prévu à l'article 27, 7^o ».

Le nouveau privilège immobilier institué par le législateur est dès lors un privilège occulte, qui ne fait l'objet d'aucune inscription sur les registres de la documentation patrimoniale.

(3) Doc. parl., Chambre, 54K2919-08, inopétement proposé par Mme SCHEPMANS et MM. CLARINVAL, COFFIN, FORET et consorts.

La justification donnée sur ce point par les auteurs de l'amendement tient en peu de mots :

« L'article proposé dispense l'association des copropriétaires de l'inscription du privilège visé à l'article 27, 7^o, sur les registres du conservateur des hypothèques, à l'instar de la dispense d'inscription accordée à l'assureur pour son privilège sur la chose assurée (voir l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances). Il s'agit d'une exception à la règle de l'inscription obligatoire prévue à l'article 29 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, nécessaire pour la protection de l'association des copropriétaires qui est trop souvent confrontée à des frais et charges non payés par un copropriétaire. Le montant du privilège est limité aux frais et charges de l'année en cours et de l'année précédente ; en conséquence, le risque encouru par les banques qui octroient des emprunts hypothécaires est très limité ».

SECTION 2. UN PRIVILÈGE REJETÉ LORS DE LA PRÉCÉDENTE RÉFORME

La création d'un nouveau privilège immobilier par la loi du 18 juin 2018 n'a fait l'objet, comme on l'a vu, d'aucun débat parlementaire. Elle n'est appuyée par aucune justification sérieuse.

L'absence de débat sur cette problématique est d'autant plus regrettable qu'elle avait fait l'objet d'une discussion approfondie, lors de la précédente réforme de la loi sur la copropriété, et que les développements consacrés à ce sujet avaient abouti finalement au rejet de la consécration d'un nouveau privilège (4).

Le rapport de la proposition de loi déposée à l'époque (5) reprend les éléments de ce débat et notamment des objections pertinentes avancées par les représentants de la Fédération des notaires :

« La création d'un privilège à cet égard pose toutefois plusieurs problèmes : cette garantie ne fait l'objet d'aucune publicité au bureau des hypothèques, ce qui est contraire aux principes de la loi hypothécaire ; la création d'une nouvelle sûreté crée une véritable insécurité juridique dont l'acquéreur sera la seule victime car il devra payer les arriérés dus ; la sûreté ne sera pas le seul élément occulte dès lors que le montant exact des arriérés sera tout aussi occulte. Par conséquent, l'acheteur qui signera le contrat de vente conclu sous seing privé n'aura généralement pas connaissance du montant exact des arriérés dus ; si le montant est communiqué avant la signature du contrat de vente conclu sous seing privé ; engage-t-il l'association des copropriétaires dès lors que celle-ci ne pourra exiger aucun autre paiement lors de la passation de l'acte authentique ? »

(4) Doc. parl., Chambre, 52K1334-06, amendement n° 83.

(5) Doc. parl., Chambre, 52K1334-11.

- la dette sera-t-elle certaine, liquide et exigible, et donc plus contestable devant les cours et les tribunaux ?

- L'association des copropriétaires dispose actuellement d'autres possibilités de recours, dont: la saisie-exécution immobilière et l'opposition amiable suivie d'une saisie conservatoire ou d'une saisie-exécution ».

Dans le même sens, l'avis de M. Fr. GEORGES, professeur à l'Université de Liège, avait été reproduit au rapport. On pouvait y lire notamment que :

« Le mécanisme du privilège ne confère en principe de garantie que lorsque le bien qui en constitue l'assiette fait soit l'objet d'une saisie, soit partie d'un parti-moine à répartir dans sa globalité entre créanciers, comme en matière de faillite, de liquidation de personnes morales ou de règlement collectif de dettes [...]. Au contraire, en cas de vente de gré à gré du bien sur l'initiative du propriétaire qui ne paie pas ses charges de copropriété, il n'y a pas de procédure d'exécution forcée. [...] Dès lors, la volonté du législateur se traduira, en cas de vente amiable, par la force des choses, via l'entremise d'un notaire qui sera contraint, sous peine d'engager sa responsabilité, de veiller à obtenir une mainlevée amiable du privilège immobilier moyennant prélèvement informel sur le prix de vente. [...] À cet égard, la réforme française, qui a inspiré la proposition en projet, a été critiquée par la doctrine.

« L'absence de publicité du nouveau privilège [...] semble poser question. Un principe fondamental en matière de sûretés immobilières est leur publicité, afin de renseigner les tiers intéressés sur l'endettement du propriétaire de l'immeuble. [...]

« Ne serait-il pas opportun d'exiger un jugement ou à tout le moins la reconnaissance de la dette par le propriétaire ? En effet, disposer d'une sûreté réelle immobilière est une chose mais disposer d'une créance non seulement incontestable mais également exécutoire en est une autre. Ainsi, pour pouvoir faire une opposition entre les mains d'un notaire chargé d'une procédure d'ordre, les créanciers doivent en principe être munis d'un titre exécutoire, c'est à dire soit un jugement coulé en force de chose jugée ou revêtu de l'exécution provisoire, d'un acte notarié ou d'un titre administratif exécutoire ».

Force est de constater que ces objections importantes n'ont plus été examinées, ni même rappelées par les auteurs de l'amendement introduit en dernière minute au projet qui a donné loi du 18 juin 2018. En bruxellois, on dirait que l'affaire est passée « en stoemelings ».

Pour comprendre la portée et les conséquences de ce nouveau privilège immobilier occulte, il est nécessaire de rappeler quelques notions de base.

SECTION 3. QU'EST-CE QU'UN PRIVILÈGE IMMOBILIER ?

Le privilège est un droit que la loi donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires, en raison de la qualité de la créance (article 12 de la loi hypothécaire).

Le privilège immobilier est celui dont l'assiette est un immeuble. Il existe des privilèges immobiliers généraux, qui portent sur tous les immeubles du débiteur, et des privilèges immobiliers spéciaux, portant sur un immeuble déterminé (6).

Les privilèges généraux sont ceux octroyés à l'État pour le recouvrement des taxes, et le privilège pour frais de justice, c'est-à-dire pour les dépenses occasionnées par les actes faits sous l'autorité de la justice dans l'intérêt commun des créanciers.

Les privilèges spéciaux sur les immeubles, à l'instar des hypothèques, sont des droits réels immobiliers.

À ce titre, ils confèrent à leur titulaire un droit de préférence et un droit de suite sur les immeubles qui en forment l'assiette. Le nouveau privilège institué par la loi du 18 juin 2018 est un privilège immobilier spécial. Il porte, selon le texte de la loi, « sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot ».

SECTION 4. LA PUBLICITÉ EST LA RÈGLE EN MATIÈRE DE PRIVILÈGES IMMOBILIERS SPÉCIAUX

En règle, les privilèges spéciaux sur les immeubles sont soumis à la publicité hypothécaire. Ils font l'objet d'une inscription sur les registres de la conservation des hypothèques.

Cette inscription est fort importante. Elle permet d'avertir l'acquéreur d'un bien immobilier de l'existence du privilège et de la créance sous-jacente qu'il devra rembourser, *propter rem* en sa qualité de nouveau propriétaire, si le vendeur omet de le faire. Elle avertit, de même, le prêteur à qui l'on propose une hypothèque, des charges qui grèvent le bien immobilier devant lui servir de garantie.

La loi hypothécaire a opéré sur ce point, en son temps (en 1851), un progrès considérable. Elle a imposé, en confiant cette tâche aux conservateurs du bureau des hypothèques (7), l'inscription des privilèges. Les privilèges immobiliers spéciaux les plus importants sont respectivement : 1° celui du vendeur, pour le paiement du prix, 2° celui des copropriétaires pour le paiement des soultes et retours, 3° celui du donateur pour les charges pécuniaires ou autres prestations, liquides, imposées au dona-

(6) Sur ces distinctions plus généralement sur la matière des privilèges immobiliers en droit belge : G. DE LEVAL, A. GENIN, R. PONCELLET et R. DECLAIRFAYT, « Hypothèques et transcription », *Rép. not.*, tome X, Les sûretés, Bruxelles, Larcier, 1987, n° 874 et s.
(7) Devenus entre-temps et depuis peu : « l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ».

taire et 4° celui des copartageants pour le paiement des soultes ou retours de lots (article 27, 1° à 4°, de la loi hypothécaire).

Au moment de transcrire un acte révélant une créance privilégiée impayée (un prix de vente, une soulte ou une charge de donation), l'Administration générale de la Documentation patrimoniale est tenue de mentionner ce privilège dans le registre des inscriptions hypothécaires. Tout acquéreur d'un bien immobilier est ainsi averti de l'existence du privilège, en même temps que des hypothèques éventuelles qui grèvent le bien qu'il se propose d'acquérir. Et le bénéficiaire du privilège qui dispenserait l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de procéder à cette inscription, pour en éviter les frais, comme il est d'usage, perd son privilège.

Il existe deux autres privilèges spéciaux sur immeubles, dont l'existence dépend de la publicité qui en est faite.

Il s'agit de celui reconnu aux entrepreneurs et architectes pour le prix de leurs travaux impayés, qui est tombé pratiquement en désuétude (article 27, 5°, de la loi hypothécaire), et de celui donné par une loi du 21 février 2014 aux victimes pour les dommages et intérêts dus par le condamné en réparation du préjudice physique ou psychique résultant directement d'un acte intentionnel de violence constitutif d'une infraction pénale (article 27, 5bis, de la loi hypothécaire). En pratique, ces privilèges sont très rarement mis en œuvre. Le premier parce qu'il est coûteux et peu efficace, le second parce que, fort heureusement, les propriétaires de biens immobiliers se rendent rarement coupables d'un acte intentionnel de violence.

Finalement, jusqu'à présent, le seul privilège spécial sur immeuble qui échappait à la publicité hypothécaire était celui de l'assureur. Le privilège ne se justifie que pour autant que l'assurance tende à la conservation de la chose. Tel est le cas de la prime couvrant l'incendie du bâtiment, mais pas celle afférente aux risques locatifs ou au recours des voisins (8). Il est limité à deux primes annuelles, soit celle de l'année en cours et celle de l'année qui précède. La plupart des compagnies d'assurance exigent un paiement anticipé des primes. En pratique, ce privilège n'est mis en œuvre que dans les ventes forcées, pour les primes dont l'officier ministériel chargé de vendre a fait l'avance.

Sous le masque d'une réforme purement technique du droit de la copropriété, le législateur innove. Il institue un privilège spécial sur immeuble, qui existe et se conserve sans la moindre publicité, pour le recouvrement des charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent dans les immeubles soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée.

(8) *Rép. not., op. cit.*, n° 894.

SECTION 5. QUEL EST LE RANG DU NOUVEAU PRIVILÈGE ?

La détermination du rang des privilèges immobiliers n'est pas une question qui se pose tous les jours. Elle est essentielle pourtant, lorsqu'après une vente purgante, comme par exemple celle qui a lieu dans le cadre d'une procédure de saisie-exécution immobilière, le prix du bien immeuble doit être réparti entre les créanciers. L'acte qui formalise cette répartition est l'acte d'ordre dressé par le notaire instruisant, selon le prescrit des articles 1639 à 1654 du Code judiciaire.

Les principes qui gouvernent la répartition du prix de vente dans l'acte d'ordre sont les suivants :

- en règle, selon l'article 12 de la loi hypothécaire, les privilèges priment les hypothèques (9) ; les créanciers privilégiés sont dès lors remboursés par priorité ;
- les créanciers hypothécaires sont remboursés ensuite selon le rang de leur inscription respective ;
- le solde éventuel est réparti entre les créanciers chirographaires.

L'article 27, 7°, de la loi hypothécaire détermine le rang du nouveau privilège dans une phrase ambiguë dont la signification est incertaine.

Il est dit que le privilège « prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17. Le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement ».

Il est clair que le privilège de l'association des copropriétaires prend rang après les autres privilèges occultes. Mais que signifie la formule selon laquelle il prend rang après « les privilèges inscrits antérieurement » ? Nous avons vu ci-avant que ce nouveau privilège ne fait l'objet d'aucune inscription. Mais alors, de quelle antériorité s'agit-il ? Faut-il comprendre que le privilège de l'association des copropriétaires est au dernier rang de tous les privilèges immobiliers, qu'ils fassent l'objet d'une inscription ou non ? On ne voit pas quelle autre interprétation donner à la règle. Il eût été plus clair de l'exprimer simplement.

En tout état de cause, il apparaît que l'association des copropriétaires sera payée avant les créanciers hypothécaires, pour autant que sa créance soit relative aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

Les banques seront bien avisées d'y réfléchir au moment d'octroyer un crédit hypothécaire pour financer l'acquisition d'un appartement ancien dans une copropriété où les charges sont importantes. Le législateur en était conscient, mais il a estimé que « le risque encouru par les banques qui octroient des emprunts hypothécaires est très limité » (10). Nous verrons bien si les banquiers seront du même avis.

(9) Il est fait exception à cette règle, en ce qui concerne les privilèges faisant l'objet d'une inscription pour laquelle le conservateur, actuellement l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, aura été dispensé de l'inscription d'office, et qui auront fait l'objet d'une inscription ultérieure, ceux-ci « dégrèveront » en hypothèque et n'ont rang qu'à dater de cette inscription (article 36 de la loi hypothécaire).

(10) Extrait des travaux préparatoires cités plus haut.

Ce nouveau privilège occulte était-il nécessaire ? N'existait-il aucun moyen d'assurer le paiement des charges de copropriété en cas de vente du lot privatif ? C'est ce que nous allons examiner à présent.

Le paiement des charges, voire des arriérés de charges, par le copropriétaire qui vend son lot privatif était jadis un souci récurrent des syndicats de copropriétés.

Après avoir abandonné, comme on l'a vu, l'idée de naître la création des associations de copropriétaires d'un privilège, le législateur de 2010 (11) avait imaginé un mécanisme original, introduisant dans les règles relatives à la copropriété forcée des immeubles bâtis un article 577-11/1 du Code civil rédigé comme suit :

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance ».

« Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession ».

« À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant ».

Ce mécanisme permet d'éviter que le vendeur d'un lot privatif, dans un ensemble immobilier, file « à l'anglaise » en laissant impayée une dette envers la copropriété.

En communiquant au notaire chargé d'établir l'acte authentique de la vente le montant des arriérés dus par le vendeur, le syndic opère, par l'effet de la loi, une opposition entre les mains de l'officier ministériel, à concurrence des montants réclamés. Dans les jours suivant la passation de l'acte, il appartient au syndic d'opérer une saisie-arrêt, en suivant alors la procédure prévue par le code judiciaire. À défaut pour le syndic d'y procéder, le notaire remet valablement la somme au vendeur.

Il s'agit, selon le commentaire du notaire M. VAN MOLLE d'un mécanisme d'opposition extrajudiciaire doté d'une validité temporaire (12).

(11) Loi du 2 juin 2010, modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

(12) M. VAN MOLLE, « Quelques questions autour de la vente du lot privatif », in L. BARNICH et M. VAN MOLLE, *Les copropriétés. Actualités juridiques et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Limal, Anthems, 2010, pp. 99-124, spéc. p. 114.

Le mécanisme fit aussitôt l'objet de quelques critiques (13).

Les uns faisaient observer à juste titre que la loi paraissait indiquer au notaire de payer « préalablement » même les créanciers ordinaires ayant pratiqué une saisie. « Cette interprétation littérale du texte, contraire au principe de l'égalité entre créanciers ordinaires, ne fut toutefois jamais retenue en pratique (14).

Les autres se plaignaient de la brièveté du délai donné au syndic pour pratiquer une saisie. Il était de trois jours dans la première version du texte ; il fut porté à douze jours par une loi du 15 mai 2012.

Les critiques ont été entendues par le législateur qui, dans sa dernière réforme de la loi sur la copropriété, a adapté une deuxième fois le texte de l'article 577-11/1 du Code civil :

le montant à retenir comprendra désormais, outre les arriérés de charges proprement dits, les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges ;

le délai de douze jours pour pratiquer une saisie commencera à courir à la date de l'envoi de recommandé par le notaire instrumentant.

Au vu de la pratique notariale, il apparaît que le mécanisme mis en place par le législateur est très efficace, pour autant du moins que les syndicats répondent au notaire instrumentant et mettent en œuvre, le cas échéant, la procédure de saisie en cas de contestation des charges.

Dans la plupart des cas, les vendeurs n'échappent plus au paiement des charges de copropriété comme c'était le cas, trop souvent il est vrai, avant la réforme de 2010. Quelques sont encore les cas, en réalité, où la création de l'association des copropriétaires reste impayée après la vente d'un lot privatif ?

Il s'agit premièrement des cas où la copropriété n'est pas bien gérée. Le syndic omet de répondre au notaire instrumentant chargé de recevoir l'acte de vente du lot privatif ou omet de pratiquer une saisie-arrêt quand le notaire avise le syndic de l'opposition du vendeur.

Il s'agit ensuite des cas, plus rares, où le bien vendu est grevé de charges privilégiées et hypothécaires pour un montant supérieur au prix de vente.

(13) Fr. GEORGES, « Le droit du recouvrement dans ses aspects notariaux », *Chroniques notariales*, vol. 54, Larcier, 2011, pp. 143-146 ; C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, pp. 17-34 ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », *JuriméPratique*, 2011/1-2, pp. 221-276 ; V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.W.*, 2010-2011, pp. 178-196 ; A. SALVE, « Les charges communes, entre prise de bec et prise de tête dans la copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis », in P. LECOCQ (dir.), *La copropriété par appartements. Deux ans après la réforme*, CUP, vol. 138, Liège, Anthems, 2012, pp. 145-205.

(14) Cf. Bruxelles, 30 mai 2012, *R.C.D.I.*, 2012/3, p. 56.

L'opportunité de doubler la protection des associations de copropriétaires en instaurant un nouveau privilège n'apparaît des lors pas clairement. Est-il opportun de protéger les copropriétaires qui ont confié leurs affaires à un syndic négligent ? Est-il justifié de considérer que la « qualité » de la créance des copropriétaires justifie qu'elle soit préférée à celle du banquier ou à celle des autres créanciers du vendeur ?

SECTION 7. QUELLE EST PRÉCISÉMENT LA CRÉANCE NANTIE D'UN PRIVILÈGE ?

L'article 27, 7°, de la loi hypothécaire, inséré par la loi du 18 juin 2018, énonce que le privilège est reconnu à l'association des copropriétaires pour les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. La créance privilégiée est celle de l'association des copropriétaires pour le recouvrement des charges de la période en cours et pour celle de l'exercice précédent à l'encontre de chaque copropriétaire.

C'est ici qu'apparaît une première difficulté que Fr. GEORGES avait déjà pointée dans le rapport qui avait convaincu les parlementaires de la précédente législature de ne pas donner un privilège à la créance de la copropriété (15).

En principe, les créances auxquelles la loi attribue un privilège immobilier sont des créances certaines, voire exécutoires. Tel est le cas de celles privilégiées en vertu des articles 27, 1° à 4° de la loi hypothécaire. Ces créances sont reconnues par leur débiteur, dans un acte notarié transcrit, et bénéficient de la force exécutoire de cet acte. Tel est aussi le cas de la créance des entrepreneurs et architectes dont le montant figure au procès-verbal inscrit (article 27, 5°, de la loi hypothécaire). Tel est encore le cas de la créance des victimes d'une infraction pénale qui résulte nécessairement d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée (article 27, 5bis, de la loi hypothécaire). Cette règle de principe s'impose naturellement à raison des conséquences du privilège immobilier. Le créancier nanti d'un privilège est titulaire d'un droit réel immobilier qui lui donne un droit de préférence et aussi un droit de suite, c'est-à-dire le droit de se faire payer à charge des propriétaires successifs des biens grevés, en quelques mains qu'ils se trouvent.

Manifestement, le législateur a considéré que cette exigence qui s'impose à toutes les créances nanties d'un tel privilège ne s'impose pas pour celles relatives aux charges de la copropriété. Tout au contraire, le montant lui-même de cette créance est indéterminé.

L'imputation, à chaque copropriétaire, de sa quote-part dans les charges de la copropriété résulte de la clôture de l'exercice par l'assemblée générale de la copropriété. La décision de l'assemblée est le titre de la créance (16). Force est de constater que la créance privilégiée par l'article 27, 7°, de la loi hypothécaire aura un titre pour l'exercice précédent, mais pas pour l'exercice en cours. Son montant résultera au

mineux d'une décision autorisant le syndic à réclamer aux copropriétaires des provisions pour l'exercice en cours. Par définition, la créance provisionnelle est provisionnelle, dans l'attente que son *quantum* soit fixé par l'assemblée générale suivante.

Le législateur vient d'inventer un concept radicalement neuf. Un privilège immobilier octroyé à une créance indéterminée : voici un bel exemple d'insécurité juridique !

L'acquéreur d'un bien soumis au statut de la copropriété accessoire et forcée sera dès lors bien inspiré dorénavant, s'il veut se garantir des conséquences du privilège dont le bien qu'il achète est grevé, de provisionner entre les mains du syndic un montant suffisant pour couvrir les charges qui seront définitivement approuvées par l'assemblée pour l'année en cours.

(1) Une telle réclamation du syndic est contestée par le vendeur ? Il faudra attendre que la contestation soit tranchée. Entre-temps, ce dernier sera bien démuné. Il devra prendre l'initiative de lancer une procédure judiciaire à l'encontre de la copropriété. L'acquéreur et le notaire ne manqueront pas d'exiger que le montant réclamé « à titre de provision » par le syndic soit délégué provisoirement entre les mains de celui-ci.

Une telle créance est inconnue parce que le syndic ne répond pas quand on l'interroge au sujet des charges qui restent dues par le vendeur ? Ce cas est fréquent dans les copropriétés mal organisées dont les syndics sont négligents. Il n'y a pas de solution certaine pour l'acquéreur dans ce cas-là.

(2) Une telle créance ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits ? Ce cas est dans aucun doute le plus problématique.

En pratique, le plus souvent, lorsque le prix de la vente obtenu de gré à gré est insuffisant pour payer les créanciers inscrits, le notaire négocie avec ceux-ci l'abandon ou la renonciation à leur privilège ou à leur hypothèque en faisant valoir qu'une procédure judiciaire pourrait donner un prix plus bas encore. Il faudra désormais, dans les ventes des biens immobiliers soumis au régime de la copropriété, conduire la négociation avec les associations de copropriétaires et obtenir de leur part une renonciation au privilège, ce qui ne sera pas simple comme on le verra en répondant à la question suivante.

SECTION 8. QUI PEUT RENONCER AU PRIVILÈGE ?

Le privilège est un droit réel immobilier.

L'acquéreur d'un immeuble ne sera vraiment garanti de l'absence de privilège sur le bien qu'il acquiert que par une renonciation pure et simple émanant du titulaire du privilège ou, à tout le moins, par une renonciation subordonnée au paiement d'une somme d'argent déterminée au titulaire de la créance.

C'est ainsi que les notaires contribuent, dans leur pratique ordinaire, à garantir aux acquéreurs la liberté hypothécaire des biens immobiliers dont ils assurent la muta-

(15) Cf. *supra*.

(16) S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, *op. cit.*, n° 11.

tion. Ils obtiennent des créanciers inscrits ou privilégiés, préalablement à la vente immobilière, la promesse de mainlevée de leur inscription ou une renonciation au privilège. Ils vérifient naturellement que cette renonciation est valable.

Ils ne pourront plus le faire à présent. C'est ici en effet que les choses se compliquent.

Le titulaire du privilège n'est pas le syndic, c'est l'association des copropriétaires. Certes, le syndic décide au nom de l'association des copropriétaires pour les actes d'administration provisoire (article 577-8, § 4, 4^e, du Code civil). Mais renoncer à un privilège immobilier n'est pas un simple acte d'administration, c'est un acte de disposition qui dépasse les compétences du syndic et qui appartient à l'assemblée générale des copropriétaires. Et, s'agissant d'un acte de disposition qui a pour objet un droit réel immobilier, la majorité requise est des quatre cinquièmes (article 577-7, § 1, 2^e, c] du Code civil).

Pour renoncer au privilège, le syndic devrait dès lors se faire autoriser préalablement par une assemblée générale de la copropriété ayant statué à cette majorité. Tous les praticiens savent qu'il sera très difficile de l'obtenir.

Concrètement, cela signifie que les notaires chargés de la vente des biens immobiliers soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée ne sont plus en mesure de garantir la liberté hypothécaire des biens immobiliers en ce qui concerne le montant des charges dues par les aliénateurs pour l'année en cours et pour l'année qui précède.

Tant pis pour les acquéreurs de tels biens qui devront se retourner après la vente contre leurs vendeurs, si du moins ces derniers ne sont pas insolvables ou partis trop loin, si du moins les frais de la procédure ne sont pas dirimants ! Tant pis pour les banques qui ne pourront plus exiger un premier rang lorsque le bien hypothéqué est soumis au régime de la copropriété !

Concrètement, cela signifie par ailleurs que, dans les ventes de gré à gré problématiques où le prix de vente ne suffit pas au désintéressement des créanciers inscrits, le recours à un mode de vente « purgeante » deviendra la seule issue possible.

SECTION 9. QUI EST LE DÉBITEUR DE LA CRÉANCE NANTÉE D'UN PRIVILÈGE ?

La réponse à cette question n'est pas difficile : le débiteur de la créance privilégiée est le propriétaire du lot privatif. Mais que se passe-t-il dans le cas très fréquent où le propriétaire n'est pas seul, soit que le droit de propriété est démembré entre un usufruitier et un nu-propriétaire, soit qu'il est en indivision avec d'autres, comme c'est très souvent le cas en pratique.

Comme il est dit dans l'exposé des motifs de la loi du 18 juin 2018, l'usufruit légal du conjoint survivant fait naître bon nombre de situations où les appartements sont

concernés par un démembrement de copropriété. La propension des personnes à acquérir les appartements sous cette forme, pour des raisons de fiscalité successorale, multiplie encore ces cas.

La doctrine estimait généralement que l'usufruitier et le nu-propriétaire n'étaient pas solidairement responsables du paiement des charges (17). La jurisprudence citée dans les travaux préparatoires de la loi était majoritairement dans le même sens (18).

La loi du 18 juin 2018 a renversé, sur ce point, la solution déduite du droit commun par la doctrine et par la jurisprudence.

Le dernier alinéa de l'article 577-5, § 3, du Code civil énonce désormais que :

« Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des biens réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve ».

Selon l'exposé des motifs, la précision selon laquelle le syndic est tenu de communiquer la part de l'appel de fonds qui sera affectée au fonds de réserve permet de déterminer, dans les relations entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, ce qui incombe à l'un et ce qui incombe à l'autre.

Si la loi définit en effet le « fonds de roulement », d'une part, comme la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gestion et de conciergerie et le « fonds de réserve », d'autre part, comme la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture, il n'est pas certain que cette répartition coïncide exactement avec celle découlant des articles 605 à 608 du Code civil qui définissent les charges incombant à l'usufruitier et celles incombant au nu-propriétaire.

Quoi qu'il en soit la répartition n'intéressera plus dorénavant l'association des copropriétaires qui pourra désormais réclamer la totalité des charges tant à l'usufruitier qu'au nu-propriétaire. À cet égard, la modification législative est bienvenue.

Il en sera de même pour l'acquéreur d'un lot privatif en copropriété grevée d'un privilège qui aurait dû désintéresser l'association, dans son recours subrogatoire contre le vendeur.

(17) S. LEBEAU et M. VAN MOLLIE, *op. cit.*, p. 23 ; A. SALVÉ, *op. cit.*, n° 12.

(18) J.P. Anderlecht (2^e canton), 28 juillet 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 133, note C. ; M. RSTIN ; J.P. Ostende (2^e canton), 11 mars 1999, *J.J.P.*, 2000, p. 397 ; J.P. Forêt, 7 juin 2002, *R.C.D.J.*, 2006/4, p. 50 ; J.P. Saint-Josse-ten-Noode, 28 juin 2001, *R.C.D.J.*, 2006/4, p. 41 ; J.P. Bruxelles (1^{er} canton), 31 mars 2010 ; Civ. Liège, 4 septembre 2013, *R.C.D.J.*, 2015/3, p. 19 ; Civ. Liège, 3 septembre 2014, *R.C.D.J.*, 2015/3, p. 23 ; J.P. Anderlecht (2^e canton), 9 janvier 2014, *R.C.D.J.*, 2016/1, p. 25.

vier 2019, a tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil. Le privilège nantira d'office toutes les créances privilégiées existant à cette date.

CONCLUSION

On ne touchait jadis au Code civil, cette œuvre faite de subtils équilibres, qu'avec des mains tremblantes. Ces précautions paraissent oubliées de nos jours. Les lois dites réparatrices succèdent aux réformes mal préparées. Et c'est à présent une loi présentée comme purement technique qui met à mal la sécurité des transactions immobilières.

Il est peu probable que les parlementaires que l'on a convaincus de la nécessité d'insérer un nouveau privilège immobilier aient mesuré pleinement les conséquences désastreuses de cette innovation. Ils auraient pu, à tout le moins, se demander pourquoi l'idée n'avait pas prévalu jusqu'à ce jour et avait même été formellement rejetée sous une précédente législature.

La sécurité des transactions immobilières est un élément essentiel de notre État de droit. Le notariat y contribue et assume cette charge, nonobstant les lenteurs et les retards récurrents pour la délivrance des renseignements hypothécaires. La sécurité hypothécaire ne pourra plus être garantie désormais lors des mutations de biens soumis au régime de la copropriété accessoire et forcée.

Dans un communiqué de presse publié sur son site, le Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires, qui se présente comme « une association de défense des propriétaires », se félicite de la réforme intervenue. Cette satisfaction affichée est vraiment étonnante car la réforme pénalise ses membres.

Elle pénalise le copropriétaire « acheteur » qui risque de devoir supporter *in fine* les charges qui étaient dues par son vendeur. Elle pénalise aussi le copropriétaire « vendeur » dont le prix devra souvent rester consigné, pour une part, dans les études notariales tant qu'il n'aura pas fait trancher en justice ses réclamations à l'encontre des sommes qui lui sont réclamées par le syndic. Elle pénalise tous les autres, principalement ceux qui possèdent un lot dans les immeubles anciens, en ce que la valeur de leur propriété sera nécessairement décotée quand ils solliciteront un crédit bancaire.

Les seuls bénéficiaires de la réforme sont en réalité les syndics d'immeubles, et surtout ceux qui manquent de diligence ou ceux dont les comptes sont mal tenus. En consacrant un nouveau privilège, le législateur donne finalement une prime aux associations de copropriétaires mal organisées et aux syndics négligents.

On se demande pourquoi.

21 JANVIER 2019 ?

YVES VAN ERMEN

Syndic de copropriété

Président de la commission syndic de l'IPPI

Ancien président de l'IPPI

2018 est une année où plusieurs changements modifient le quotidien des syndics. Nous avons d'un côté la loi du 18 juin 2018. Mais nous avons aussi le Règlement Général de la Protection des Données (RGPD) (1), qui est applicable depuis le 25 mai 2018. Et finalement le nouveau Code de déontologie de l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI). Ce dernier a été voté par le Conseil national de l'IPPI et approuvé par le Conseil des ministres. Il a été publié ce 31 octobre 2018 et entrera en vigueur le 30 décembre 2018.

Cette contribution a pour but d'attirer l'attention des syndics, professionnels ou non, sur les nouvelles obligations et responsabilités en ce qui concerne les statuts, la tenue de l'assemblée générale, le contrat et la manière pratique d'y répondre. Elle permet également de communiquer les modifications déontologiques qui concernent spécifiquement les syndics IPI.

SECTION I^{re}. LES STATUTS DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

Il est maintenant prévu qu'un certain nombre de points repris dans le Règlement Général de Copropriété doit être transféré dans le règlement d'ordre intérieur (ROI) (2). Cela implique que le ROI, qui était auparavant facultatif, devient obligatoire. Premièrement, il devra reprendre le mode de convocation, de fonctionnement et des pouvoirs de l'assemblée générale. Deuxièmement, il précise le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon évenuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission. Troisièmement, la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires doit être évoquée.

Le règlement d'ordre intérieur devra aussi reprendre la désignation du syndic désigné par les statuts ainsi que les compétences et les obligations du commissaire aux comptes.

(1) <https://ec.europa.eu/info/law/law-topic/data-protection/reform/les-nouveaux-rgpd-organisations-publiques-entreprises-et-associations>.
(2) Art. 577-4, § 2, du Code civil.

1171

UCLouvain

Faculté de droit et de criminologie (DRT)



Madame LL.M en droit BERGLING Yannike
PO Box 1321
11479 Stockholm



AVOCATS.BE
3 points



CHAMBRE NATIONALE DES NOTAIRES
Agrégation numéro : 18/28145
3.5 heures de formation



INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS
3 heures de formation

ATTESTATION DE PRÉSENCE

NOM, Prénom : LL.M en droit BERGLING, Yannike

A assisté au Colloque « La Copropriété après la loi du 18 juin 2018 » qui s'est tenu le jeudi 22 novembre 2018 de 16h15 à 20h45 à l'UCLouvain - Auditorium Montesquieu - 1348 Louvain-la-Neuve.

Isabelle DURANT,

**PROFESSEURE à
l'UCLouvain**



Mme BERGLING Yannike

Box 1321
SE-114 79 STOCKHOLM SUEDE


Bruxelles, le 20 septembre 2017

Concerne : ACP - Immeuble sis Rue J.A. De Mot 20/22 à 1040 Bruxelles
M.Réf : dossier 430 AG.

Cher Copropriétaire,

Pour votre complète information, je vous prie de trouver en annexe de la présente, un exemplaire du procès-verbal de l'assemblée générale concernant la copropriété reprise en cause sous rubrique et qui s'est déroulée ce 19 septembre 2017.

Je vous en souhaite bonne réception et vous prie d'agréer, Cher Copropriétaire, l'assurance de mes sentiments dévoués.


Jean-Pierre LANNOY

Association des copropriétaires de la Résidence située
Avenue Jean André Demot 20-22
1040 Bruxelles.
BCE n° 0897.737.869

Procès verbal de l'assemblée générale du 19 Septembre 2017

Sont présents : voir liste des présences.

En date du 1^{er} Aout 2017, les copropriétaires de la Rue J.A. De Mot 20/22 à 1040 Bruxelles ont été conviés à assister à une assemblée générale de l'association pourvu de l'ordre du jour suivant :

1. Etat financier de l'association.
2. Etat des contentieux actuels grevant l'association
3. Analyse et réponse au courrier de Madame BERGLING (copie en annexe)
4. Démission du syndic ATEIER GESTION SPRL- Choix d'un nouveau syndic et récolte des offres à déposer pour au plus tard le 5 Septembre 2017.
5. Divers

Pour des raisons de convenance, le syndic a déplacé cette réunion à ce jour et a avisé les copropriétaires en date du 8 Aout 2017.

Dans la mesure où plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés

(3/4) , représentant plus de la moitié des millièmes (603/ 1000^e) , l'assemblée générale peut valablement débattre de l'ensemble des points repris à son ordre du jour .

1. Etat financier de l'association :

Le syndic signale qu'à ce jour le solde du compte en banque de l'association s'élève à la somme de 31,09 € et de 29,12 €. Le syndic dépose une situation des comptes à la date de ce jour.

En l'état d'ailleurs, il est impossible à l'association d'accomplir les formalités utiles à l'inscription de son syndic auprès de la B.C.E (montant de 85,00 €)

2. Etat des contentieux actuels grevant l'association

Le syndic reproduit en annexe l'état des procédures actuelles dans lesquels sont impliqués l'association des copropriétaires.

Complémentairement d'autres procédures ont été initiées par Madame BERGLING à l'égard du syndic.

Monsieur HOLSLAG réalisera les démarches utiles en vue de prendre connaissance des dossiers.

3. Analyse et réponse au courrier de Madame BERGLING (copie en annexe)

Le syndic a pu recevoir une télécopie (voir annexe) faisant état de la tenue d'une assemblée générale eu égard à ce que Madame BERGLING assume la fonction de syndic de l'association. (voir annexe)

Dès à présent, les copropriétaires contestent formellement le contenu de cette réunion et réaliserons toutes les démarches utiles afin de procéder à l'annulation de cette réunion.

4. Démission du syndic ATELIER GESTION SPRL- Choix d'un nouveau syndic et récolte des offres à déposer pour au plus tard le 5 Septembre 2017 :

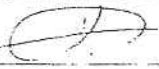


Face aux procédures initiées par Madame BERGLING à l'encontre du syndic et ce à titre personnel, ce dernier présente sa démission.

Deux offres ont été déposées par les copropriétaires à savoir le syndic MAPE Real Estate pour la somme de 130,00 € par mois et une autre de EASY SYNDIC (voir tarif en annexe).

Il ne manque pas de transmettre les informations et documents en sa possession auprès du nouveau syndic désigné.

L'assemblée générale désigne MAPE REAL ESTATE sprl à partir de ce jour sur base du contrat joint en annexe du PV. Monsieur HOLSLAG reçoit mandat en vue de signer le contrat du syndic.

Annexe : liste des présences et procuration + liste des procédures + situation des comptes intermédiaires + offre syndic

COPROPRIETAIRES	CODE	QUOTITE	Présence	Procuration
Appartement BERGLING	A0	397		
Appartement HOLSLAG	A1	239		
Appartement COSSU CRUSSIAU	B1	114		
Appartement PICHENY	A2	250		
		1000		



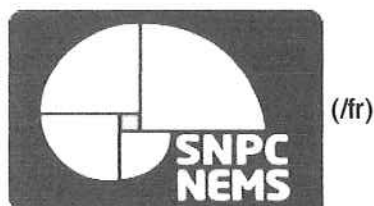
Historiek - Cliënten

Criteria	
Periode: 01/01/2015 - 31/12/2015 CRUSIAU Eric	Inclusief niet gecentraliseerde boekingen : Ja

Dagb.	Document	Datum	Omschrijving	Debet	Credit	Saldo
CRUSIAU Eric (C-00000152)				136.917,73	136.871,86	
		1/01/2015	Beginsaldo boekjaar 2015	45,87	0,00	45,87
FORTIS	15/000053	12/03/2015	ontv in akp Cossu-Crusiau/Berkling (qp Eric Crusiau)	0,00	78.785,93	-78.740,06
DEX	15/000046	13/03/2015	ontv van Cossu Carine	0,00	8.748,27	-87.488,33
DEX	15/000046	13/03/2015	ontv van Cossu Carine	0,00	49.337,66	-136.825,99
DEX	15/000053	24/03/2015	bet terug aan Cossu Carine	8.748,27	0,00	-128.077,72
DEX	15/000053	24/03/2015	bet terug aan Cossu Carine	49.337,66	0,00	-78.740,06
FORTIS	15/000062	24/03/2015	bet terug aan Crusiau Eric	78.785,93	0,00	45,87

Algemeen totaal	Debet	Credit	Saldo
	136.917,73	136.871,86	45,87

*** Alle gegevens in deze lijst zijn definitief gecentraliseerd ***



Belgique francophone : un nouveau compromis de vente simplifié

« Compromis de vente vaut vente », dit l'adage. C'est le cas, sauf si les obligations légales qui doivent accompagner toute vente immobilière ne sont pas respectées. Ce document essentiel se doit donc d'être complet afin d'être valable, mais sa complexité le rend assez difficile à appréhender pour un simple citoyen.

C'est pour cette raison que la fédération des notaires belges FedNot et Federia, fédération des agents immobiliers en Belgique francophone, ont décidé de créer un compromis « type », simplifié et accessible au plus grand nombre. En Wallonie, il est disponible depuis le 22 février chez les notaires et depuis le 26 février chez les agents immobiliers de Federia, qui compte actuellement 500 membres. Il sera adapté à la région bruxelloise d'ici quelques semaines. Le document sera mis à jour en fonction de l'évolution des législations wallonnes et bruxelloises à ce sujet.

Un précieux gain de temps

L'objectif ? Généraliser l'utilisation d'un document compréhensible pour le grand public et renforcer la collaboration entre notaires d'une part et agents immobiliers de l'autre lors d'une transaction immobilière. De fait, « les gens ne supportent pas l'incertitude qui existe entre le moment où l'offre est acceptée et le moment de la signature du compromis. L'idée est de réduire ce délai au maximum. L'utilisation du compromis de vente type, qui a, de plus, été rédigé en langage clair, va permettre d'aller plus vite », explique Renaud Grégoire, le porte-

parole de la fédération des notaires. En effet, on perd souvent beaucoup de temps en raison des discussions entre notaires et agents immobiliers quant à la formulation des clauses prévues dans le compromis. « Jusqu'à présent, chacun fonctionnait avec ses propres modèles, explique Déborah Vanesse, la porte-parole de Federia. Un peu dans son coin. Cela n'avait guère de sens. Notre modèle unique va apporter plus de clarté, plus de sécurité juridique et aussi plus de rapidité ». Ce projet bénéficiera donc tant aux professionnels qu'aux clients vendeurs et acquéreurs.

« Les gens ne supportent pas l'incertitude qui existe entre le moment où l'offre est acceptée et le moment de la signature du compromis. L'idée est de réduire ce délai au maximum »

Compromis de vente langage clair

Ce compromis type, baptisé Compromis de vente langage clair, est d'ores et déjà consultable sur internet sur le site de FedNot. Il doit bien sûr être adapté en fonction de l'identité des parties et de la nature du bien et rempli par un professionnel, en présence des acheteurs et vendeurs. Les clauses ont été simplifiées au niveau du langage partout où cela était possible. Il a notamment été veillé à supprimer les doubles négations, rendant ainsi la compréhension du document plus abordable. Le document est également assorti d'un glossaire pour les termes complexes mais indispensables, avec déjà 70 explications au total. Dans la version online, des liens hypertextes permettent même par un simple clic d'accéder directement aux définitions de termes tels que « vice caché », « servitude » ou « assainissement du sol ». En outre, ce nouveau compromis ne comporte plus que 15 pages contre 20 à 30 actuellement en raison de sa complexité.

Un projet en perpétuelle évolution

Ce projet n'est « pas un one-shot », insiste-t-on chez Federia et FedNot qui souhaitent mettre en place des passerelles permanentes et continuer activement leur collaboration. Les deux fédérations ont toute une série de projets en cours, notamment une meilleure communication envers le public sur les documents à réunir et la procédure à suivre avant la mise en vente d'un bien. Reste maintenant aux différents professionnels de l'immobilier à utiliser ce document novateur. Les deux fédérations sont assez confiantes sur sa généralisation « il y va de l'intérêt des uns et des autres, concluent les porte-parole. Les études de notaires et les réseaux d'agences n'auront plus besoin de surveiller les évolutions de la législation et d'actualiser leurs modèles de compromis. Nous le ferons à leur place. Notre document sera en effet toujours à jour. Pour eux, ce sera une sûreté et un gain de temps appréciables ».

Par Raphaël de Witte, Gestimax

Date : 24/10/2019



economie

Banque-carrefour des Entreprises : 0314.595.348

EXTRAIT INTÉGRAL DES DONNÉES D'UNE ENTREPRISE PERSONNE MORALE

Numéro d'entreprise 0897.737.869
Dénomination sociale ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22 à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22
Situation du 16/04/2008 jusqu'à une date indéterminée

Dénomination

Type	Langue	Dénomination	Date de début	Date de fin
Dénomination sociale	français	ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22 à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22	16/04/2008	

Siège social

Adresse	Données de contact	Date de début	Date de fin
Rue De Mot 20/22 1040 Etterbeek Belgique Complément d'adresse	Téléphone Fax E-mail Site Web	16/04/2008	

Informations générales

Date de début de l'entreprise 16/04/2008
 Date de fin de l'entreprise

Situation juridique	Statut	Date de début	Date de fin	Evènement	Date de l'évènement
Situation normale	Active	16/04/2008			
Création Juridique	Création Juridique		16/04/2008		

Forme juridique	Date de début	Date de fin
Association de copropriétaires	16/04/2008	

Fonctions	Nom, prénom	Entreprise	Raison de l'arrêt	Date de début	Date de fin
Syndic	Bergling Anita			20/10/2017	

Aucune donnée disponible pour les rubriques suivantes: Qualités, Autorisations, Comptes bancaires, Capacités entrepreneuriales - ambulant - exploitant forain, Radiation d'office, Activités, Identifiants externes

Document délivré en vertu de l'article III.34, §1er du Code de droit économique. (M.B., 14 août 2013)

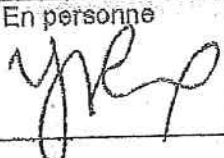



P.V. DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (« A.G. ») DU 19 SEPTEMBRE 2017

Association des copropriétaires de l'immeuble Rue J.-A. De Mot 20-22/1, à Etterbeek n° BCE 0897.737.869 est invitée par l'Ordre du jour à Helsinki, le 4.9.2017, envoyés par télécopies et par lettres DHL après le congé judiciaire en Belgique.

1. Vérification de la validité de l'A.G. et des quorums requis sont donc atteints. L'A.G. est ouverte à 13.00 h. suite aux questions posées de Mme Cossu et M. Van KERCKHOVE. Voir son mandat en copie. **Où est l'originale obligatoire ??** La copropriétaire Mme. Bergling ouvre la réunion et à l'unanimité, Mme. Bergling est désignée présidente et M. Tankwey Gerry secrétaire avec sa procuration du « B1 »

Les quotes-parts présences, représentés ou absences suite au Tableau ci-dessous :

Les 4 appartements depuis le 18.2.2010 le Permis accordé par l'Urbanisme du Gouvernement et inscrit à l'acte de base du 26.5.2010	A0 Mme. BERGLING	A1 M. HOLSLAG	B1 Mme. BERGLING (Les 2 acquéreurs Mme. COSSU et M. CRUSIAU dans le jugement de vente datant du 20.12.2013) Notés sur le « K.Y.C. » signé le 19.4.2016 Les acquéreurs ont été en visite avec la procuration de M. Crusiau : M. VAN KERCKHOVE	A2 Mme. PICHENY
	Notée sur le « K.Y.C. » signé le 19.4.2016	L'acte de vente signé du 6.4.2017 a été déposé à l'ING		Notée sur le « K.Y.C. » signé le 19.4.2016
Présents	En personne 	Absent	Sans jouissance sans paiement : Procuration par le vendeur Bergling	Absente
Conseillers juridiques			M. TANKWEY 	
Quotes-parts	397/1000	239/1000	114/1000	250/1000
Signatures				

Les 4 opinions doivent être inscrites suite à l'obligation dans la jurisprudence :

2. VOTES sur les 4 points a-d suivants suite à la lettre recommandée du 12.5.2017 envoyée au syndic installé lui-même « syndic judiciaire de 5 années » sans contrat obligatoire signé par les copropriétaires. est révoquant à tout moment : Car il s'agit d'une responsabilité collective, Mme. Bergling détenant au moins 20 % des parts a demandé par courrier recommandé que ce syndic IPI en double convoque une A.G. dans le délai de 1 mois sur sa révocation, sinon la copropriétaire va le convoquer pour obtenir la majorité de votes. Par ailleurs, il a commis des manquements déontologiques : ses convocations avant le 2^{ème} jugement du 29.12.2016 pour lui réinstaller, ses invitations à l'A.G. qui n'ont jamais envoyé en Suède, ses frais occultes (de 293,43 €) à l'expert judiciaire Dekeuleneer qui il n'a pas été payé. Enfin, son détournement des fonds de 12.000 € à la Belfius (par le siège) depuis le 1^{er} 6.2014 et de 4.800 € déduits sans factures pendant l'étrange carence !

2 a.) Révocation du syndic établi EN DOUBLON « syndic provisoire M. Jean Pierre LANNOY, (S.P.R.L. ATELIER GESTION) », ce « mandataire judiciaire » en personne physique qui le terme manque la définition à la Loi, dont les 3 copropriétaires n'ont jamais connu l'existence et cependant a été obligés de convoquer l'A.G. du 14.4.2016 suite à sa carence pendant les derniers 3 ans après le jugement du 14.1.2014 - sans signification à l'art. 38 du C.J. - N.B. : M. Lannoy n'a pas été réinstallé seul syndic au 2^{ème} jugement du 29.12.2016 RG 16A4232 pièce 1

« 1. le syndic M. Lannoy. 2. le syndic son « Atelier » et 3. le syndic Mme. Bergling »

2 b.) Mme. Bergling est présentée candidat du syndic à l'ordre du jour comme inscrite à la BCE / e une réélection de l'A.G. du 14.6.2016 après qu'elle a vendu l'appartement A1. Elle n'a plus la majorité absolue qui donnait l'absence de votes.

M. Holslag propose...

Mme. Picheny propose... Mme Cossu a proposé un syndic BELGE sans dénommé.

Mme. Bergling et son mandataire pour le B1 votent en faveur de Mme. Bergling, qui postule a)- sans rémunération à l'intérêt commun pour les 4 locataires à l'A.C.P., b)- avec l'assurance RC payée c)- avec procuration postale valable jusqu'au 2019 pour la dame à Ixelles et la collègue à l'E.E.A.S. et leurs visites régulières au bien.

A0 Mme. Bergling En faveur	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absent
-------------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------------------------------

La candidature du syndic bénévole est Mme. Bergling, qui est retenue (de 511/511).

L'A.G. est souveraine. Un juge ne décide jamais sur notre l'organisation efficace. Ni par sa discrimination contre les citoyens qui ne sont pas belges comme notre syndic. A l'Ordonnance du 24.11.2011, la copropriété forcée n'a obligé qu'un syndic, pièce 2.

2 c.) Déclaration selon l'art. 577-8 § 4 du C.C. « de transmettre aux successeurs tous les documents concernant la copropriété dont au syndic qui aura la gestion », y compris les extraits et les « K.Y.C. » à la rétention de la Belfius depuis le 1^{er}.6.2014.

A0 Mme. Bergling En faveur : Suite au Reglement C.E.E. Lutte contre le blanchiment en vigueur depuis le <u>26.6.2017</u>	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------------------------------------

La majorité vote pour « the rule of law » et indirectement contre la déontologie IPI, où le nouveau syndic conventionnel est interdit de plaindre contre les multiples erreurs commises par les syndics IPI antérieurs. L'art. 492 du C.P. n'existe pas C/ syndics

2 d.) Désignation le commissaire aux comptes pour la comptabilité avec T-comptes obligatoires suite aux normes internationales : l'O.C.D.E., le G.A.F.I. et la C.E.E. La dernière a installé le Règlement anti-blanchiment en vigueur depuis le 26.6.2017.

Le candidat proposé est copropriétaire Avocat (belge) M. Sebastiaan HOLSLAG.

A0 Mme. Bergling En faveur Il faut qu'on ait la comptabilité professionnelle avec T-compte bancaire.	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------------------------------------

La majorité est contre le IPI mail 213 du 30/08/2017 qui a résulté à la législation pour la signature du Roi, que les syndicats IPI sont exonérés de signer K.Y.C. obligatoires.

Il n'est pas possible que d'un syndicat IPI charge au moins d'un montant de 500 €/an. Les A.C.P sont les entreprises belges sans Registré officiel sur leurs bénéficiaires des comptes bancaires !

3. VOTE sur l'art. 1728 ter du Code Civil (C.C.) par L 29-12-1983, art 2> § 1 C.C. pour le droit aux 3 locataires de contrôler leurs frais et charges fixés comme forfait sur un compte distinct, pièce 3 : le Rappel. Où sont nos comptes 2014-2015-2016 ?

A0 Mme. Bergling En faveur Dès que possible sans plus jugements !	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
-------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------

La majorité vote sur les comptabilités transparentes sur « des dépenses réelles » / e l'unique page «compta» du 28.11.2016 (2014-2015-2015) a été insuffisante, pièce 4.

4. VOTE sur le droit au nouvel acte de base selon la Décision signée le 24.2.2012 par 100 % des copropriétaires au P.V. de l'A.G. pour conclure la vente en octobre 2011 du studio B1 avec son Jugement RG 14/2516/A et ses conditions définitifs et inscrits le 8.7.2015 à l'hypothèque. Mme. Bergling a payé personnellement tous les sommes de 6.600 € à Notaire Dewitte et de 8.000 € au géomètre expert (les Plans). Et elle a payé à un 2^{ème} notaire belge ses provisions de 500 € en juin 2017.

A0 Mme. Bergling En faveur Espéron en cours	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
---------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------------------------------------

5. VOTE sur des provisions à un avocat pour la « demande contradictoire » rendue obligatoire par « l'expert judiciaire » DEKEULENEER désigné dans le Jugement du 14.1.2014 qui est aussi resté « Silencieux » malgré qu'il ait obligé du déroulement des rapports après qu'il ait reçu les 293.43 € déduits à notre banque Belfius pour
a)- l'ancien Derblgum placé au-dessous de la terrasse de Mile. Picheny,
b)- la toiture/la corniche avec les inondations après le placement de 2 Velux en 2011

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

A0 Mme. Bergling En faveur Le rapport sur le non déroulement Depuis le 14.1.2014 va venir	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------------------------------------

La majorité vote pour ce rapport demandé par l'Ombudsman Assurance
Plainte C/. l'Ethias, renon 17.2.2016 par le syndio en double – notre bien en risque

6. VOTE sur le Budget 2017 avec les charges locatives du montant de 2.346,48€/an, pièce 5, suite aux quotes-parts, ce qui oblige aussi Mlle. Picheny de A2, à verser ses charges locatives de 40 €/mois à la banque ING : BE65 3631 6067 6496, pièce 6

A0 Mme. Bergling En faveur	A1 M. Holslag Sans reconnaissance Opinions : Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Sans reconnaissance Opinions : Absente
-------------------------------	--------------------------------------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------

7. DISCUSSION à propos du contrat de syndio qu'il est obligatoire de signer suite à la loi du 2.6.2010, lequel l'ancien «syndic provisoire » M. Lannoy n'a jamais présenté Mme. Bergling et son mandataire ont accordé de signer le contrat Me Corinne MOSTIN a proposé dans son livre ORANGE de KLUWER.

Les appartements A0 et B1 sont en faveur de signer le contrat proposé dans l'Ordre de Jour (Helsinki) suite au « Rule of Law » belge.
Les propriétaires des appartements A1 et A2 sont absents.

8. DISCUSSION sur la question que la majorité des copropriétaires n'a jamais signé des mandats aux bandes d'avocats de M. Lannoy : Cabinets Decode à Wavre et Delahayes & Vranckx, Avocaten à Bruxelles

Les propriétaires l'A0 et le B1 refusent à payer les frais aux avocats sans mandats. Le propriétaire Picheny n'a pas donné ses opinions aux 5 P.V. de l'A.G. convoquées illégalement sans invitations en Suède. Elle est en faveur de M. Lannoy s'est installé illégalement le 8.11.2016 avant le jugement du 29.12.2016 a été signifié le 4.4.2017.

La séance est levée à 14h La prochaine A.G. est ajournée à une date déterminée par les 2 Notaires pour le projet sur le nouvel acte de base rédigé suite à la décision signées par 100 % des copropriétaires au P.V. à l'A.G. du 24.2.2012 signé par le syndic intérim, Avocat Damien van Ermen, les travaux urgents que les 2 ex-syndics commerciaux n'ont jamais dûment exécuté - comme d'autres décisions urgentes.

Conformément à la loi, le manuscrit du présent P.V. a été signé en original (4) par la présidente de l'A.G. extraordinaire, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires – à la condition que leurs procurations en originaux sont déplacés (la Loi du 2/6/2010) sur l'A.C.P. ait sa personnalité juridique.
Pour A2 Mme. Picheny

Pour A1 M. Holslag



Pour A0 Mme. Bergling

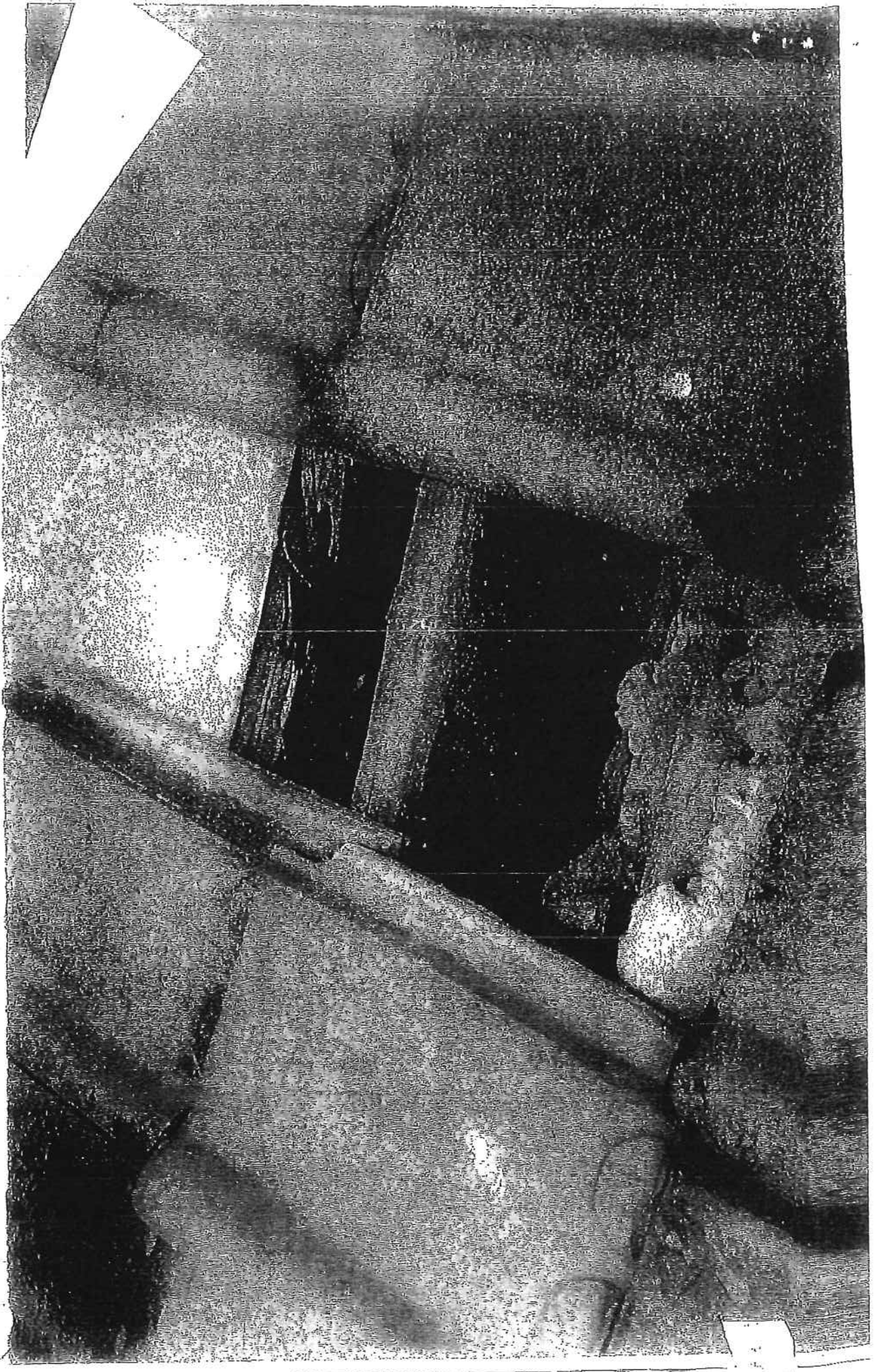
Pour B1 Mme. Bergling
Mandataire TANKWEY GERRY
suite à l'inscription du 8/7/2015

Mentions marginales par l'hypothèque au Bureau Ixelles

Listes des inventaires :

-
1. Le Jugement du 29.12.2019 au 1^{er} ressort lequel a été signifié le 4.4.2017
 2. L'Ordonnance datant du 24.11.2011 par la JUSTICE DE PAIX (RG 11B278)
 3. Le courriel du 30.8.2017 sur « Quote-part charges locative 2014-2015-2016 ? »
 4. La comptabilité infantile « Situation 2014-2015-2016 » - sans T-comptes bancaires
 5. Le Budget de 2017 et le premier Budget depuis l'Ordonnance du novembre 2011
 6. La banque ING BE65 3631 6067 6496 avec la déclaration K.Y.C. le 19.4.2016
 7. La/Les procuration/s

= 5.000 £



1/0



NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541208500462021 220 098 998 002



RP AR

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

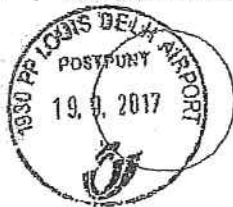
(Ag 19/9 1 pm)
Lisa Pichery
Avenue des Rogations 24

1200 Woluwe St Lambert

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track



NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541208500452021 220 098 998 999



RP AR

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

(Ag 19/9 - 1 PM)
Sebastian HOLSLAG
Rue Paul Lantiers 66/10

1050 Ixelles

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track



AFGIJFTBEWIJS VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541208500462021 220 098 994 000



RP AR

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

(Ag 19/9 1 pm)
Eric Crusiau
Rue du Moulin 20/8

11800 APT

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track



AFGIJFTBEWIJS VAN EEN
NATIONALE AANGETEKENDE ZENDING
RÉCÉPISSÉ DE DÉPÔT D'UN
ENVOI RECOMMANDÉ NATIONAL
EINLIEFERUNGSSCHEIN FÜR EINE
NATIONALE EINSCHREIBESENDUNG

201PoD

010541208500452021 220 098 998 001



RP AR

Geadresseerde | Destinataire | Empfänger

(Ag 19/9 1 PM)
Carine COSSU
Rue Pierre De la croix 24

11570 Woluwe St Pierre

BELGIË | BELGIQUE | BELGIEN

Volg uw aangetekende zending op
Suivez votre recommandé sur
Folgen Sie Ihrer Einschreibesendung

www.bpost.be/track





PROCURATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU

Le(s) soussigné(s) : CRUSAU ERIC

Propriétaire(s) de l'appartement / garage / parking :

Donne pouvoir avec faculté de subdélégation

à : M. Pierre VAN KERCKHOVE, Grand Route, 26
Drogenbos

de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de la

Résidence Rue Jean Ancelet de Miel, 24/26

qui se tiendra le 19 septembre 2017

et à toute Assemblée ultérieure qui serait convoquée avec le même ordre du jour, au cas où la 1^{ère} Assemblée ne pourrait se tenir valablement conformément aux statuts de l'immeuble.

de signer toute feuille de présence, prendre part à toute délibération, participer à tout vote, approuver tout compte et en donner bonne et valable décharge, se substituer et plus généralement, faire tout le nécessaire.

Fait à DE VEGHEM le 14/09/2017

Le(s) mandataire(s) :

Lu et approuvé, bon pour pouvoir

Faire précéder les signatures de la mention manuscrite :

« Lu & approuvé, bon pour pouvoir »

7

PROCURATION

Sujet: Assemblée générale des copropriétaires à l'A.C.P. De Mot 20-22

Je soussignée, Yannike BERGLING, agissant en qualité de propriétaire du studio « B1 » sis Rue De Mot 20-22, 1040 Etterbeek et cependant titulaire de 114/1000 des parties communes de la copropriété,

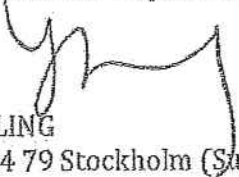
donne par la présente procuration à :


M. TANKWEY Gery

pour me représenter comme **personne physique séparée** de Mme. Yannike BERGLING (en qualité de propriétaire de l'appartement A0 (de 397/1000 quotes-parts) lors de l'Assemblée générale des copropriétaires de l'A.C.P. De Mot 20-22 du 19.9.2017 à 12,30 h, située à la grande cave à la Résidence mentionnée dans cette procuration.

Cette dame aura pouvoir de me représenter et d'y exercer tous les droits que j'aurais pu exercer, de participer en mon nom à toutes les délibérations, discussions et votes, et de signer tout document nécessaire à la gestion.

Fait et signe à Bruxelles, le 18 septembre 2017


Anita Yannike BERGLING
P.O. Box 1321, SE-114 79 Stockholm (Suède)



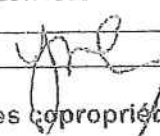
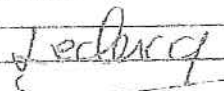
P.V. DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE de la 2^{ème} séance
DU 20 OCTOBRE 2017 à 12.30 h.

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de l'immeuble Rue J.-A. De Mot 20-22/1, à Etterbeek, n° BCE 0897.737.869, ont été convoqués dans les formes légales par son syndic avec l'Ordre du jour rédigé à Stockholm le 30.9.2017, pièces A-B, envoyé par courriel recommandé pour une 2^{ème} séance selon l'article 577-6, § 5 et § 11 du Code Civil (C.C.) 2010. La 2^{ème} séance a été convoquée car le quorum n'a pas été réuni à l'A.G. extraordinaire du 19.9.2017 à 13 h.

1 Vérification de la validité de l'A.G.

Le quorum n° 2 est de 511/1000 et l'A.G. peut valablement délibérer (comme le requiert l'art. 577-6, § 5 du C.C.). L'A.G. est ouverte à 12.30 h. Le syndic Bergling a ouvert la réunion et à l'unanimité, celle-ci est désignée présidente et Mme. Leclercq secrétaire, faisant valoir sa procuration fournie par le propriétaire de l'appartement B1.

Les quotités des copropriétaires présents, représentés ou absents sont les suivantes

L'A.C.P. comprend 4 appartements depuis le Permis d'Urbanisme du Gouvernement et la division de la maison transcrite dans un acte modificatif du 26 5 2010, lequel est non finalisé suite au jugement de 2013	A0 Mme. BERGLING <u>propriétaire</u> Cfr « K.Y.C. » signé le 19 4 2016	A1 M HOLSLAG <u>propriétaire</u> Cfr L acte de vente du 6 4.2017	B1 Mme BERGLING <u>propriétaire</u> (Mme COSSU et M CRUSIAU n'ayant pas encore payé ni signé l'acte authentique malgré le jugement définitif du 20 12 2013	A2 Mlle. PICHENY <u>propriétaire</u>
Présents	En personne	Absent	Procuration à Mme. Leclercq en personne	Absent
Conseillers juridiques			Mme Leclercq	
Quotes-parts	397/1000	239/1000	114/1000	250/1000
Signatures				

Les remarques des copropriétaires sont actées conformément à l'usage.

2. VOTES sur les 4 points a-d suivants

Une lettre recommandée le 12.5.2017 a été envoyée par le syndic Bergling enregistré (le seul et unique syndic) à la BCE aux syndicats EN DOUBLON (Renvoi le point 2a) pour les convier à une réunion dans les 30 jours pour régler cette situation.

Aucun n'a réagi dans le délai légal imparti !

2 a.) Révocation du/des syndic/s établi/s EN DOUBLON comme syndic provisoire M. Jean Pièrre LANNY, (S.P.R.L. ATELIER GESTION) du 14.1.2014 vs. le 2ème

A0 Mme. Bergling En faveur	A1 M Holslag Opinions : Absent	B1 Mme Bergling En faveur	A2 Mme. Picheny Opinions Absent
-------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	------------------------------------

2 d.) Désignation du commissaire aux comptes pour la comptabilité avec T-comptes qui sont obligatoires selon les normes internationales : l'O.C.D.E., le G.A.F.I. et la C.E.E. qui a installé le Règlement anti-blanchiment entré en vigueur depuis le 26.6.2017.

Le candidat est le copropriétaire Avocat (belge) M. Sebastiaan HOLSLAG.

L'unanimité les copropriétaires donnent mandat à Mme. Bergling pour installer dans le nouvel acte de base un CAC.

A0 Mme Bergling En faveur	A1 M Holslag Opinions Absent	B1 Mme. Bergling En faveur	A2 Mme Picheny Opinions : Absent
------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------------

3. VOTE selon l'art. 1728 ter du Code Civil (C.C.) afin que les 4 locataires contrôlent leurs charges fixées sous la forme d'un forfait correspondant à des dépenses réelles - la compta de 2016 était insuffisante, pièce 3 Où sont nos comptes 2014-2015-2016

À l'unanimité, les copropriétaires veulent une copie de tous les extraits bancaires de la banque Belfius des 2 comptes bancaires de l'A.C.P. depuis le 1^{er}.1.2014, pièce 4, et donnent mandat au syndic Bergling pour entreprendre les démarches nécessaires. Cfr. fin du texte du Point 2a.

Ce recouvrement de toutes les pièces bancaires de la copropriété permettrait le cas échéant le désistement possible de la procédure visant la Belfius : RG 16/6563/A.

A0 Mme. Bergling En faveur	A1 M Holslag Opinions : Absent	B1 Mme Bergling En faveur	A2 Mme Picheny Opinions Absent
-------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	-----------------------------------

4. VOTE sur le droit au nouvel acte de base selon la Décision signée le 24.2.2012 par 100 % des copropriétaires au P.V. de l'A.G.

Mme Bergling a déjà payé 6.600 € des frais au Notaire Dewitte et un montant de 8.000 € au géomètre expert Ashdjian (pour les Plans) en 2016 et une provision de 500 € au Notaire Le Roux en juin 2017. Il s'agit de permettre à cette A.C.P. d'avoir un nouvel acte de base sans vices et conforme suite au jugement définitif du 20.12.2013 et selon la réalité de la situation immobilière et hypothécaire.

des mandats à la bande d'avocats, les cabinets Decode à Wavre et Delhayes & Vrancx Avocat en à Bruxelles.

À l'unanimité les copropriétaires refusent de payer des frais à des avocats qui ont agi sans leur mandat signé par les copropriétaires.

La prochaine A.G. sera fixée à une date à déterminer par les Notaires selon l'avancement de leur travail depuis 2013 sur le projet d'un nouvel acte de base à rédiger suite au P.V. de l'A.G. du 24.2.2012 comme signé par les 100 % copropriétaires.

Le présent P.V. a été relu et signé en sept (7) originaux par la présidente de l'A.G. extraordinaire, par les copropriétaires présents, le secrétaire et les procurations sont annexées.

Pour A2 Mme. Picheny

Pour A1 M. Holslag

La séance est levée le 13/30/17
Pour A0 Mme. Bergling

Pour B1 Mme. Bergling
Mandataire Leclercq

Leclercq

Liste des annexes :

A- B L'ordre du jour et les lettres recommandées

1. Le Jugement du 29.12.2016 de la Justice de Paix, signifié le 4.4.2017
2. L'Ordonnance du 24.11.2011 de la JUSTICE DE PAIX (RG 11B278)
3. Le courriel du 30.8.2017 sur « Quote-parts charges locatives 2014-2015-2016 ? »
4. Les 2 comptabilités infantiles « Situation 2014-2015-2016-2017 » de M. Lannoy
5. Le Budget pour 2017 (le premier Budget pour cette copropriété)
6. La banque ING BE65 3631 6067 6496 avec déclaration K.Y.C. du 19.4.2016
7. La/Les procurations/s

2017

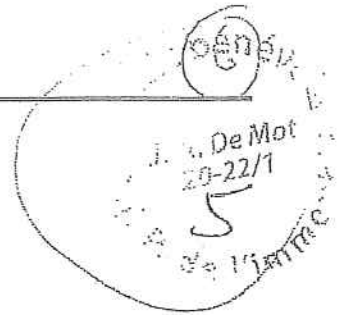
BILAN INTERNE ACTIF ET PASSIF

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période : 1701-1712

Dernier vérification : A:48

Imprimé : 180123 17:43 de YB



Compte	Description	170101	1701-1712	171231
ACTIFS				
ACTIFS CIRCULANTS				
Valeurs disponibles				
1950	ING BE65 3631 6067 6496	374,88	-248,92	125,96
TOTAL		374,88	-248,92	125,96
MONTANT TOTAL ACTIFS		374,88	-248,92	125,96
TOTAL		374,88	-248,92	125,96
ÉTAT DU CAPITAL ET DE LA STRUCTURE				
État du capital				
2890	Dettes à copropriétaire A1	-19 054,25	-4 851,44	-23 905,69
TOTAL		-19 054,25	-4 851,44	-23 905,69
MONTANT TOTAL DES PASSIFS		-19 054,25	-4 851,44	-23 905,69
PERTE À REPORTER		-18 679,37	-5 100,36	-23 779,73

BILAN INTERNE

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période : 1701-1712

Dernier verification : A:48

Imprimé : 180123 17:35 de YB

Compte	Description	1601-1612 (lkr)	Diff	1701-1712	Acc 1701-1712
COMPTES DES RÉSULTATS					
Produits et charges d'exploitation					
3010	A0 Charges communs	0,4	16%	511,20	511,20
3032	A1 Charges communs	0,0	0%	172,00	172,00
3033	B1 Charges communs	0,1	50%	216,00	216,00
TOTAL		0,5	54%	899,20	899,20
Différences des cent					
3990	Différences des cent	0,0	-100%	0,00	0,00
TOTAL		0,0	-100%	0,00	0,00
TOTAL		0,6	54%	899,20	899,20
Services et biens divers					
4390	Reparations	-1,8	81%	-3 297,58	-3 297,58
4610	Electrabel EL	0,0	0%	-547,43	-547,43
4710	Assurance Ethias	-0,1	180%	-262,44	-262,44
4720	Assurance le bien AG Cocoon+1	0,0	0%	-522,60	-522,60
4730	Frais à la BCE SPF Economie	0,0	0%	-171,00	-171,00
4766	frais d'avocat	-2,8	-100%	0,00	0,00
4777	Frais du Notaire	-6,6	-92%	-541,53	-541,53
4780	Frais payés à la B-poste	-0,1	-100%	0,00	0,00
4788	Frais de l'huisster	-0,9	-100%	0,00	0,00
4790	Frais de banque	-0,1	104%	-232,39	-232,39
4799	Frais de l'expert géomètre	-6,6	-97%	-224,89	-224,89
TOTAL		-19,0	-70%	-5 799,86	-5 799,86
PERTE		-18,5	-73%	-4 900,66	-4 900,66
Frais des communications					
6251	Timbres	-0,2	-12%	-199,55	-199,55
TOTAL		-0,2	-12%	-199,55	-199,55
MARGE BRUT D'EXPLOITATION		-19,3	-69%	-5 999,41	-5 999,41
SOUS TOTAL		-18,7	-73%	-5 100,21	-5 100,21
Frais des financiers					
8410	L'intérêt	0,0	0%	-0,15	-0,15
TOTAL		0,0	0%	-0,15	-0,15
		-18,7	-73%	-5 100,36	-5 100,36
PERTE à REPORTER		-18,7	-73%	-5 100,36	-5 100,36

GRAND LIVRE

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période : 1701-1712

Imprimé : 180123 17:49 de YB

1950 - ING BE65 3631 6067 6496

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS VIZ COMPTES DE LA BELFIUS			374,88	0,00	374,88
170101	Janvier Charges provisoires	1		42,60		417,48
170105	Janvier Charges Provisaires	2		18,00		435,48
170116	Assurance RC syndic bénévole	3			131,10	304,38
170116	Erreur B-poste procuratfon ACP	4			45,00	259,38
170116	Erreur B-poste procuratfon ACP	4		45,00		304,38
170217	Février Charges provisoires	6		18,00		322,38
170217	Février Charges provisoires	6		42,60		364,98
170217	HydroBRU 3 compteurs -egautier	8			227,40	137,58
170305	Erreur	10		154,00		291,58
170305	Erreur	10			154,00	137,58
170307	Mars charges provisoires	11		18,00		155,58
170307	Mars charges provisoires	11		42,60		198,18
170404	Avril Charges provisoires	15		18,00		216,18
170404	Avril Charges provisoires	15		42,60		258,78
170424	SPF Economie enregistrement BCE	18			85,50	173,28
170507	Mai Charges Provisaires	19		18,00		191,28
170507	Mai Charges Provisaires	19		42,60		233,88
170507	Mai Charges A1 M. Lindley	20		43,00		276,88
170507	Renon de l'ETHIAS	21			67,37	209,51
170507	Renon de l'ETHIAS	21			63,97	145,54
170607	Juin Charges provisoires	24		18,00		163,54
170607	Juin Charges provisoires	24		42,60		206,14
170707	Juillet Charges Provisaires	25		18,00		224,14
170707	Juillet Charges Provisaires	25		42,60		266,74
170719	juin et juillet A1 Lindley	26		129,00		395,74
170807	Août Charges Provisaires	28		18,00		413,74
170807	Août Charges Provisaires	28		42,60		456,34
170828	AP Assurance domiciliation	32			86,69	369,65
170907	Septembre Charges Provisaires	33		18,00		387,65
170907	Septembre Charges Provisaires	33		42,60		430,25
170928	AG cocoon +1	35			86,69	343,56
171007	Octobre Charges Provisaires	37		18,00		361,56
171007	Octobre Charges Provisaires	37		42,60		404,16
171022	Erreur chez SPF Economie etBCE	38		85,50		489,66
171022	Erreur chez SPF Economie etBCE	38			85,50	404,16
171022	Erreur chez SPF Economie etBCE	38			86,69	317,47
171028	AG Assurance Cocoon +1	40			1,67	315,80
171028	AG Assurance Cocoon +1	40				333,80
171107	Novembre Charges Provisaires	41		18,00		376,40
171107	Novembre Charges Provisaires	41		42,60		289,71
171128	AG Assurance Cocoon +1	43			86,69	307,71
171207	Décembre Charges Provisaires	44		18,00		350,31
171207	Décembre Charges Provisaires	44		42,60		264,81
171220	Enregistrement à la BCE SPF Ec	45			85,50	126,11
171231	Facture et décompte de l'ING	47			138,70	125,96
171231	Facture et décompte de l'ING	47			0,15	125,96
	Diff			1 183,70	1 432,62	-248,92
171231				1 558,58	1 432,62	125,96

2890 - Dettes à copropriétaire A1

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS VIZ COMPTES DE LA BELFIUS			0,00	19 054,25	-19 054,25
170118	Mme Cossu 2 lettres RP	5			14,90	-19 069,15
170217	4Raccordements de l'eau froide	7			1 300,00	-20 369,15
170217	HydroBRU 3 compteurs -egautier	8			1 955,98	-22 325,13
170217	HydroBRU 3 compteurs -egautier	8		227,40		-22 097,73
170227	2 lettres Recommandées	9			14,80	-22 112,53
170316	Lettre RP RG 16/2140 Wautier	12			7,40	-22 119,93
170317	Traduction pour l'ING	13			92,02	-22 211,95

170324	Plaque à la Rue pour ACP De Mot	14		15,10		-22 227,05
170404	Lettre RP Peau M. Berinde A2	16		7,40		-22 234,45
170424	2 Lettres RP à M. Lannoy	17		14,80		-22 249,25
170512	Lannoy et art 577-6 § 2	22		12,70		-22 261,95
170526	CPAS et HydroBRU	23		547,43		-22 809,38
170720	AP Assurance pour le bien ACP	27		175,84		-22 985,22
170807	Cache Conforme Conseil d'Etat	29		26,50		-23 011,72
170823	Notaire Le Roux et la Refonte	30		500,00		-23 511,72
170825	Documents à Notaire Le Roux	31		41,53		-23 553,25
170919	Lettres RP à A2 ,A1 et Cossu	34		15,32		-23 568,57
170930	Coinvocations A.G. Qurom 20,10	36		51,93		-23 620,50
171028	Mise en Demeure à MAPE Real	39		43,93		-23 664,43
171108	Lettre RP à Notaire Le Roux	42		4,55		-23 668,98
171220	Cocoon et Renon à A1 et A2	46		11,82		-23 680,80
171231	Conexim et 2 velux de Mme Pich	48		224,89		-23 905,69
	Diff			227,40	5 078,84	-4 851,44
171231				227,40	24 133,09	-23 905,69

3010 - A0 Charges communs

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BEUFIUS			0,00	0,00	0,00
170101	Janvier Charges provisoires	1			42,60	-42,60
170217	Février Charges provisoires	6			42,60	-85,20
170307	Mars charges provisoires	11			42,60	-127,80
170404	Avril Charges provisoires	15			42,60	-170,40
170507	Mai Charges Provisaires	19			42,60	-213,00
170607	Juin Charges provisoires	24			42,60	-255,60
170707	Juillet Charges Provisaires	25			42,60	-298,20
170807	Août Charges Provisaires	28			42,60	-340,80
170907	Septembre Charges Provisaires	33			42,60	-383,40
171007	Octobre Charges Provisaires	37			42,60	-426,00
171107	Novembre Charges Provisaires	41			42,60	-468,60
171207	Décembre Charges Provisaires	44			42,60	-511,20
	Diff			0,00	511,20	-511,20
171231				0,00	511,20	-511,20

3032 - A1 Charges communs

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BEUFIUS			0,00	0,00	0,00
170507	Mai Charges A1 M. Lindley	20			43,00	-43,00
170719	juin et juillet A1 Lindley	26			129,00	-172,00
	Diff			0,00	172,00	-172,00
171231				0,00	172,00	-172,00

3033 - B1 Charges communs

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BEUFIUS			0,00	0,00	0,00
170105	Janvier Charges Provisaires	2			18,00	-18,00
170217	Février Charges provisoires	6			18,00	-36,00
170307	Mars charges provisoires	11			18,00	-54,00
170404	Avril Charges provisoires	15			18,00	-72,00
170507	Mai Charges Provisaires	19			18,00	-90,00
170607	Juin Charges provisoires	24			18,00	-108,00
170707	Juillet Charges Provisaires	25			18,00	-126,00
170807	Août Charges Provisaires	28			18,00	-144,00
170907	Septembre Charges Provisaires	33			18,00	-162,00
171007	Octobre Charges Provisaires	37			18,00	-180,00
171107	Novembre Charges Provisaires	41			18,00	-198,00
171207	Décembre Charges Provisaires	44			18,00	-216,00
	Diff			0,00	216,00	-216,00
171231				0,00	216,00	-216,00

4390 - Reparations

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
------	-------------	-----	----	-------	--------	-------

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170217	4Raccordements de l'eau froide	7		1 300,00		1 300,00
170217	HydroBRU 3 compteurs -egautier	8		1 955,98		3 255,98
170324	Plaque à la Rue pour ACP De Mot	14		15,10		3 271,08
170807	Cache Conforme Conseil d'Etat	29		26,50		3 297,58
	Diff			3 297,58	0,00	3 297,58
171231				3 297,58	0,00	3 297,58

4610 - Electrabel EL

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170526	CPAS et HydroBRU	23		547,43		547,43
	Diff			547,43	0,00	547,43
171231				547,43	0,00	547,43

4710 - Assurance Ethias

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170116	Assurance RC syndic bénévole	3		131,10		131,10
170507	Renon de l'ETHIAS	21		67,37		198,47
170507	Renon de l'ETHIAS	21		63,97		262,44
	Diff			262,44	0,00	262,44
171231				262,44	0,00	262,44

4720 - Assurance le bien AG Cocoon+1

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170720	AP Assurance pour le bien ACP	27		175,84		175,84
170828	AP Assurance domiciliation	32		86,69		262,53
170928	AG cocoon +1	35		86,69		349,22
171028	AG Assurance Cocoon +1	40		86,69		435,91
171128	AG Assurance Cocoon +1	43		86,69		522,60
	Diff			522,60	0,00	522,60
171231				522,60	0,00	522,60

4730 - Frais à la BGE SPF Economie

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170424	SPF Economie enregistrement BCE	18		85,50		85,50
171220	Enregistrement à la BCE SPF Ec	45		85,50		171,00
	Diff			171,00	0,00	171,00
171231				171,00	0,00	171,00

4777 - Frais du Notaire

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170823	Notaire Le Roux et la Refonte	30		500,00		500,00
170825	Documents à Notaire Le Roux	31		41,53		541,53
	Diff			541,53	0,00	541,53
171231				541,53	0,00	541,53

4780 - Frais payés à la B-poste

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELGIUS			0,00	0,00	0,00
170116	Erreur B-poste procuration ACP	4		45,00		45,00
170116	Erreur B-poste procuration ACP	4			45,00	0,00
	Diff			45,00	45,00	0,00

171231				45,00	45,00	0,00
--------	--	--	--	-------	-------	------

4790 - Frais de banque

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELFIUS			0,00	0,00	0,00
170317	Traduction pour l'ING	13		92,02		92,02
171028	AG Assurance Cocon +1	40		1,67		93,69
171231	Facture et décompte de l'ING	47		138,70		232,39
	Diff			232,39	0,00	232,39
171231				232,39	0,00	232,39

4799 - Frais de l'expert géomètre

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELFIUS			0,00	0,00	0,00
171231	Conexim et 2 velux de Mme Pich	48		224,89		224,89
	Diff			224,89	0,00	224,89
171231				224,89	0,00	224,89

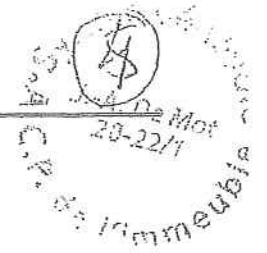
6251 - Timbres

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELFIUS			0,00	0,00	0,00
170118	Mme Cossu 2 lettres RP	5		7,45		7,45
170118	Mme Cossu 2 lettres RP	5		7,45		14,90
170227	2 lettres Recommandées	9		7,40		22,30
170227	2 lettres Recommandées	9		7,40		29,70
170316	Lettre RP RG 16/2140 Wautier	12		7,40		37,10
170404	Lettre RP l'eau M. Berinde A2	16		7,40		44,50
170424	2 Lettres RP à M. Lannoy	17		7,40		51,90
170424	2 Lettres RP à M. Lannoy	17		7,40		59,30
170512	Lannoy et art 577-6 § 2	22		12,70		72,00
170919	Lettres RP à A2 ,A1 et Cossu	34		15,32		87,32
170930	Convocations A.G. Qurom 20.10	36		51,93		139,25
171028	Mise en Demeure à MAPE Real	39		43,93		183,18
171108	Lettre RP à Notaire Le Roux	42		4,55		187,73
171220	Cocoon et Renon à A1 et A2	46		11,82		199,55
	Diff			199,55	0,00	199,55
171231				199,55	0,00	199,55

8410 - L'intérêt

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
170101	SANS 2 COMPTES DE LA BELFIUS			0,00	0,00	0,00
171231	Facture et décompte de l'ING	47		0,15		0,15
	Diff			0,15	0,00	0,15
171231				0,15	0,00	0,15

2016



BILAN INTERNE ACTIF ET PASSIF

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période: 1601-1612
 Dernier verification : A:41
 Imprimé : 180123 16:11 de YB

Compte	Description	160101	1601-1612	161231
ACTIFS				
ACTIFS CIRCULANTS				
Valeur disponible				
1950	ING BE65 3631 6067 6496	0,00	374,88	374,88
TOTAL		0,00	374,88	374,88
MONTANT TOTAL D'ACTIFS		0,00	374,88	374,88
TOTAL		0,00	374,88	374,88
ÉTAT DU CAPITAL ET STRUCTURE				
État du capital				
2890	Dettes à copropriétaire A1	0,00	-19 054,25	-19 054,25
TOTAL		0,00	-19 054,25	-19 054,25
MONTANT TOTAL DES PASSIFS		0,00	-19 054,25	-19 054,25
PERTE À REPORTER			-18 679,37	-18 679,37

BILAN INTERNE

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période : 1601-1612

Dernier vérification : A:41

Imprimé : 180123 15:26 av YB

Compte	Description	1501-1512		Résultat	Résultat
		eur		1601-1612	1601-1612
COMPTES DES RESULTATS					
Produits et charges d'exploitation					
3010	A0 Charges communs	0,0	0%	439,58	439,58
3033	B1 Charges communs	0,0	0%	144,00	144,00
TOTAL		0,0	0%	583,58	583,58
3990	Différences des cent	0,0	0%	0,55	0,55
TOTAL		0,0	0%	0,55	0,55
TOTAL		0,0	0%	584,13	584,13
Services et biens divers					
4390	Reparations	0,0	0%	-1 819,21	-1 819,21
4710	Assurance Ethias	0,0	0%	-93,75	-93,75
4766	frais d'avocat	0,0	0%	-2 807,50	-2 807,50
4777	Frais du Notaire	0,0	0%	-6 600,00	-6 600,00
4780	Frais payés à la B-poste	0,0	0%	-90,00	-90,00
4788	Frais de l'huissier	0,0	0%	-897,65	-897,65
4790	Frais de banque	0,0	0%	-113,70	-113,70
4799	Frais de l'expert géomètre	0,0	0%	-6 614,28	-6 614,28
TOTAL		0,0	0%	-19 036,09	-19 036,09
PERTE		0,0	0%	-18 451,96	-18 451,96
Frais des communications					
6251	Timbres	0,0	0%	-227,26	-227,26
TOTAL		0,0	0%	-227,26	-227,26
MARGE BRUT D'EXPLOITATION		0,0	0%	-19 263,35	-19 263,35
SOUS TOTAL		0,0	0%	-18 679,22	-18 679,22
Frais financiers					
8410	L'intérêt	0,0	0%	-0,15	-0,15
TOTAL		0,0	0%	-0,15	-0,15
PERTE À REPORTER		0,0	0%	-18 679,37	-18 679,37

GRAND LIVRE

ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDEILL)

Période : 1601-1612

Imprimé: 180123 16:38 de YB

1950 - ING BE65 3631 6067 6496

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160509	May charges du B1	11		18,00		18,00
160607	Juin charges provisions	13		18,00		36,00
160705	Juillet charges provisions	15		18,00		54,00
160805	Août charges provisions	18		18,00		72,00
160820	Assurance RC du syndic Bergling	20			50,40	21,60
160906	Septembre charges provisions	22		18,00		39,60
161017	Charges provisoires B1 et A0	26		141,38		180,98
161017	Charges provisoires B1 et A0	26		18,00		198,98
161107	Novembre charges provisoires	31		18,00		216,98
161114	6 erreurs entre les comptes	32		255,60		472,58
161114	Ethias et les frais de l'A1	33		276,70		749,28
161114	Ethias et les frais de l'A1	33			276,15	473,13
161122	Ethias et les frais de l'A1	34		921,57		1 394,70
161122	Ethias et les frais de l'A1	34			921,57	473,13
161124	B-posté pour la procuration	35			45,00	428,13
161124	Erreur de l'HydroBRU	36		196,00		624,13
161124	Erreur de l'HydroBRU	36			196,00	428,13
161128	Décembre charges provisoires	37		42,60		470,73
161206	Décembre charges provisoires	40		18,00		488,73
161231	ING	41			113,70	375,03
161231	ING	41			0,15	374,88
	Diff			1 977,85	1 602,97	374,88
161231				1 977,85	1 602,97	374,88

1951 - ING epargne BE88 3635 81098041

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160527	Juin charges provisions	12		42,60		42,60
160627	Juillet charges provisions	14		42,60		85,20
160727	Août charges provisions	17		42,60		127,80
160829	Septembre charges provisions	21		42,60		170,40
160927	Octobre charges provisions	24		42,60		213,00
161027	Novembre charges provisoires	29		42,60		255,60
161114	6 erreurs entre les comptes	32			255,60	0,00
	Diff			255,60	255,60	0,00
161231				255,60	255,60	0,00

2890 - Dettes à copropriétaire A1

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1			6 600,00	-6 600,00
160101	5 factures de Connexim sprl	2			6 614,28	-13 214,28
160101	Réparation fuite toil/corniche	3			1 100,00	-14 314,28
160101	Piscine à la cave nos halles	4			339,20	-14 653,48
160101	Couvre mur, peintre de piscine	5			380,00	-15 033,48
160101	Avocat Wautler RG16/2140	6			7,40	-15 040,88
160327	lettres RP Picheny, Cossu & Co	7			84,73	-15 125,61
160327	Avocate Brassart RG 16/2140	8			907,50	-16 033,11
160425	Lettres RP à la Belflus banque	9			18,30	-16 051,41
160509	B-poste et la procuration ACP	10			45,00	-16 096,41
160712	Notification Mme. Cossu	16			1 050,00	-17 146,41
160805	Assurance RC pour Syndic Basty	19			43,35	-17 189,76
160906	RG 16/6563 ACP v. Belflus bank	23			1 747,65	-18 937,41
161010	Lettre RP à Me Hervég : D'eau	25			7,40	-18 944,81
161019	RP convocations et PV de l'AG	27			65,30	-19 010,11
161024	Nettoyer des graffiti	28			0,01	-19 010,12

161102	Lettres RP à l'Ethias et JP	30		14,80	-19 024,92
161128	2 Lettres RP RG16/2140	38		21,93	-19 046,85
161129	Lettre RP accusée Ethias	39		7,40	-19 054,25
	Diff		0,00	19 054,25	-19 054,25
161231			0,00	19 054,25	-19 054,25

3010 - A0 Charges communs

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160527	Juin charges provisions	12			42,60	-42,60
160627	Juillet charges provisions	14			42,60	-85,20
160727	Août charges provisions	17			42,60	-127,80
160829	Septembre charges provisions	21			42,60	-170,40
160927	Octobre charges provisions	24			42,60	-213,00
161017	Charges provisoires B1 et A0	26			141,38	-354,38
161027	Novembre charges provisoires	29			42,60	-396,98
161128	Décembre charges provisoires	37			42,60	-439,58
	Diff		0,00		439,58	-439,58
161231			0,00		439,58	-439,58

3033 - B1 Charges communs

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160509	May charges du B1	11			18,00	-18,00
160607	Juin charges provisions	13			18,00	-36,00
160705	Juillet charges provisions	15			18,00	-54,00
160805	Août charges provisions	18			18,00	-72,00
160906	Septembre charges provisions	22			18,00	-90,00
161017	Charges provisoires B1 et A0	26			18,00	-108,00
161107	Novembre charges provisoires	31			18,00	-126,00
161206	Décembre charges provisoires	40			18,00	-144,00
	Diff		0,00		144,00	-144,00
161231			0,00		144,00	-144,00

3990 - Différences des cent

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
161114	Ethias et les frais de l'A1	33			0,55	-0,55
	Diff		0,00		0,55	-0,55
161231			0,00		0,55	-0,55

4390 - Réparations

Datum	Beskrivning	Vér	EU	Kst	Proj	Debet	Kredit	Saldo
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS					0,00	0,00	0,00
160101	Réparation fuite toit/corniche	3				1 100,00		1 100,00
160101	Piscine à la cave nos halles	4				339,20		1 439,20
160101	Couvre mur, peintre de piscine	5				380,00		1 819,20
161024	Nettoyer des grafitil	28				0,01		1 819,21
	Diff					1 819,21	0,00	1 819,21
161231						1 819,21	0,00	1 819,21

4710 - Assurance Ethias

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160805	Assurance RC pour Syndic-Basly	19		43,35		43,35
160820	Assurance RC du syndicBergling	20		50,40		93,75
	Diff			93,75	0,00	93,75
161231				93,75	0,00	93,75

4766 - frais d'avocat

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160327	Avocate Brassart RG 16/2140	8		907,50		907,50
160712	Notification Mme. Cossu	16		400,00		1 307,50
160906	RG 16/6563 ACP v. Belfius bank	23		1 500,00		2 807,50
	Diff			2 807,50	0,00	2 807,50
161231				2 807,50	0,00	2 807,50

4777 - Frais du Notaire

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		600,00		600,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		2 382,00		2 982,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		912,00		3 894,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		522,00		4 416,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		684,00		5 100,00
160101	Not Dewitt nouvel acte de base	1		1 500,00		6 600,00
	Diff			6 600,00	0,00	6 600,00
161231				6 600,00	0,00	6 600,00

4780 - Frais payés à la B-poste

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160509	B-poste et la procuration ACP	10		45,00		45,00
161124	B-poste pour la procuration	35		45,00		90,00
	Diff			90,00	0,00	90,00
161231				90,00	0,00	90,00

4788 - Frais de l'huissier

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160712	Notification Mme. Cossu	16		300,00		300,00
160712	Notification Mme. Cossu	16		350,00		650,00
160906	RG 16/6563 ACP v. Belfius bank	23		247,65		897,65
	Diff			897,65	0,00	897,65
161231				897,65	0,00	897,65

4790 - Frais de banque

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
161231	ING	41		113,70		113,70
	Diff			113,70	0,00	113,70
161231				113,70	0,00	113,70

4799 - Frais de l'expert géomètre

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160101	5 factures de Connexim sprl	2		309,75		309,75
160101	5 factures de Connexim sprl	2		1 132,21		1 441,96
160101	5 factures de Connexim sprl	2		4 552,82		5 994,78
160101	5 factures de Connexim sprl	2		309,75		6 304,53
160101	5 factures de Connexim sprl	2		309,75		6 614,28
	Diff			6 614,28	0,00	6 614,28
161231				6 614,28	0,00	6 614,28

6251 - Timbres

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
160101	Avocat Wautier RG16/2140	6		7,40		7,40
160327	lettres RP Picheny, Cossu & Co	7		84,73		92,13
160425	Lettres RP à la Belfius banque	9		9,15		101,28
160425	Lettres RP à la Belfius banque	9		9,15		110,43
161010	Lettre RP à Me Hervég ; D'eau	25		7,40		117,83
161019	RP convocations et PV de l'AG	27		65,30		183,13
161102	Lettres RP à l'Ethias et JP	30		7,40		190,53
161102	Lettres RP à l'Ethias et JP	30		7,40		197,93
161128	2 Lettres RP RG16/2140	38		21,93		219,86
161129	Lettre RP accusée Ethias	39		7,40		227,26
	Diff			227,26	0,00	227,26
161231				227,26	0,00	227,26

8410 - L'intérêt

Date	Description	Vér	EU	Débit	Credit	Solde
160101	SANS 2 comptes de la BELFIUS			0,00	0,00	0,00
161231	ING	41		0,15		0,15
	Diff			0,15	0,00	0,15
161231				0,15	0,00	0,15

2016

199



BILAN INTERNE ACTIF ET PASSIF

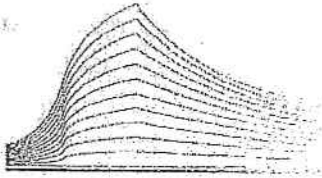
ACP DE L'IMMEUBLE R. JA DE MOT (ACPDELL)

Période: 1601-1612

Dernier verification : A:41

Imprimé : 160123 16:11 de YB

Compte	Description	160101	1601-1612	161231
ACTIFS				
ACTIFS CIRCULANTS				
Valeur disponible				
1950	ING BE65 3031 6067 6496	0,00	374,88	374,88
TOTAL		0,00	374,88	374,88
MONTANT TOTAL D'ACTIFS		0,00	374,88	374,88
TOTAL		0,00	374,88	374,88
ÉTAT DU CAPITAL ET STRUCTURE				
État du capital				
2890	Dettes à copropriétaire A1	0,00	-19 054,25	-19 054,25
TOTAL		0,00	-19 054,25	-19 054,25
MONTANT TOTAL DES PASSIFS		0,00	-19 054,25	-19 054,25
PERTE À REPORTER			-18 679,37	-18 679,37



numéro de répertoire 2019/ 14342
date du prononcé 17/06/2019
numéro de rôle 19/1516/B

expédition

délivrée à	délivrée à	délivrée à
le	le	le
€	€	€
BUR	BUR	BUR

ne pas présenter à l'inspecteur

ORU-OJS

N° **323** 323
 05
 19

**Tribunal de première instance
francophone de Bruxelles,
section civile**

Ordonnance

chambre des saisies
affaires civiles

présenté le
ne pas enregistrer

Saisie-exécution immobilière – art. 1580 C. jud.

En cause de : ACP DE MOT 18 (BCE : 0651.598.290) (syndic : s.c.r.l. GESTIMASS) – Gisela FECHNER (NN 41.01.13-330.51) – Kai FECHNER (NN 66.11.09-079.47)
contre : Anita Yannike BERGLING

Avocat : Me Laurent VERBRAKEN

Nous, Madame C. CNOP, juge des saisies au tribunal de première instance francophone de Bruxelles,
Assistée de Madame A. DECOTTIGNIES, greffier délégué,

Vu la requête ci-annexée et les pièces jointes, ainsi que les courriels envoyés au greffe les 29 mai et 6 juin 2019,

Vu la loi du 15 juin 1935 concernant l'emploi des langues en matière judiciaire,

1.

La requête est établie conformément au prescrit de l'article 1026 du Code judiciaire et les documents prévus à l'article 1580, alinéa 2, du même code y sont joints.

Par ailleurs, la procédure d'exécution paraît régulière.

2.

La partie requérante sollicite la condamnation de la partie adverse au paiement de la somme de 1.440 € au titre d'indemnité de procédure. Ce montant ne se justifie toutefois pas, au vu notamment de l'absence de complexité de la présente cause.

En outre, la partie requérante avait déjà dû constituer un dossier lors de la première désignation du notaire. S'agissant d'une demande de prorogation, ce dossier n'a pas dû être actualisé.

L'indemnité de procédure sera donc arrêtée à 100 €.

EN CONSEQUENCE,

Nommons le notaire **Nathalie d'HENNEZEL**,
de résidence à **Watermael-Boitsfort**,

(précédemment nommé par ordonnance du 28 mai 2018 – RR 18/1536/B, prorogée par ordonnance du 13 novembre 2018 - RR 18/1535/B)

à l'effet de procéder à l'adjudication du bien saisi décrit dans la requête et aux opérations d'ordre conformément à la présente ordonnance.

« Sans préjudice des dispositions de l'article 1498, en cas d'absence ou de résistance du saisi ou de l'occupant des biens immobiliers saisis, le notaire nommé est autorisé, aux frais du saisi, à avoir accès aux biens immobiliers saisis, au besoin avec le concours de la force publique, assistée, le cas échéant, par un serrurier, pour faire respecter les conditions de vente ou pour permettre la visite des lieux par les personnes intéressées.

L'occupant est informé de l'ordonnance et des jours et heures de visite prévus dans les conditions de vente.

Si la résistance est due à l'occupant des biens immobiliers saisis, le saisi est autorisé à récupérer ses frais auprès de l'occupant » (art. 1580, al. 3, 4 et 5 C. jud.).

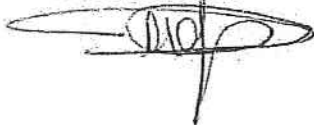
Condamnons la partie requérante à payer le droit de greffe dû en application de l'article 269¹ du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, soit la somme de 165 €.

Condamnons Anita Yannike BERGLING à payer les dépens à la partie requérante, liquidés à :

- droit de greffe : 165 € ;
- indemnité de procédure : 100 €.

Fait en notre cabinet au Palais de Justice de et à Bruxelles, le 17 juin 2019.

DECOTTIGNIES



CNOP



REQUETE EN PROLONGATION DE DESIGNATION D'UN NOTAIRE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 1580 DU CODE JUDICIAIRE

A Madame / Monsieur le juge des saisies près le tribunal de première instance francophone de Bruxelles,

Registre des req. 24-05-2018 N° 14/15/16/17

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER RESPECTUEUSEMENT :

- 1. L'ACP DE MOT 18, située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot, n°18, représentée par son syndic la S.C.R.L. GESTIMASS dont le siège social se situe à 1160 Auderghem, avenue Van Nieuwenhuysse, n°6 et inscrite à la B.C.E. sous le n°0429.208.964 ;
2. Madame Gisela FECHNER dont le domicile est établi à 1040 Bruxelles, rue Belliard, n°197/6ème étage ;
3. Monsieur Kai FECHNER dont le domicile est établi à 1421 Braine-l'Alleud, rue des Culots, n°15 ;

Ayant pour conseil : Maître Laurent VERBRAKEN, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 250 ;

Par arrêt du 6 octobre 2017 de la 2ème chambre de la Cour d'appel de Bruxelles, la S.A. INCORPORE dont le siège social est établi à 1040 Bruxelles, rue De Mot, n°20 et inscrite à la B.C.E. sous le n°0455.117.268 ainsi que Madame Anita Yannike BERGLING dont le domicile est établi à SE-114 79 Stockholm, P.O. Box 1321 ont été condamnées à payer aux requérants la somme de 27.276,64 Euros en ce compris les dépens et majorations ;

Cet arrêt a été signifié en date du 29 novembre 2017.

Cet arrêt est coulé en force de chose jugée.

Un commandement tendant à saisie immobilière a été réalisé en date du 8 février 2018.

La saisie immobilière exécution a été signifiée en date du 16 mars 2018 pour un bien situé dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles – commune d'Etterbeek – première division :

Dans une maison sise rue Jean-André De Mot, 20/22, cadastrée section A numéro 427/Y/2 d'une contenance de 2 a 25 ca :

- L'appartement dénommé A0 au rez-de-chaussée et la jouissance privative et exclusive du jardin à charge d'entretien, avec 337/1.000èmes des parties communes dont le terrain ;
- Au sous-sol : la cave dénommée A0 avec 5/1.000èmes des parties communes dont le terrain ; la cave à vins dénommée A2 avec 2/1.000èmes des parties communes dont le terrain ; la grande cave dénommée B1 avec 64/1.000èmes des parties communes dont le terrain ;

Bien repris au cadastre sous la référence A.REZ/AO/C.AOBUL-C.VINAO-C.AOCHEAU.

Cette saisie a été transmise en vue de sa transcription au 1^{er} Bureau des hypothèques de Bruxelles en date du 21 mars 2018.

A ce jour, Madame Anifa Yannike BERGLING et la S.A. INCORPORE n'ont rien payé si bien que leur dette s'élève à la somme de :

Arrêt du 06/10/2017 :

Indemnités : 2.000,00

Dépens 1 : 15.432,16

Dépens 2 : 7.920,00

Frais exécution : 1.924,48

Total : 27.276,64 Euros

En date du 25 mai 2018, les requérants ont déposé une première requête tendant à obtenir la désignation d'un notaire auprès du Juge des saisies.

En date du 28 mai 2018, le Juge des saisies désignait le notaire Nathalie d'Hennezel pour procéder aux opérations d'ordre et d'adjudication.

En date du 8 novembre 2018, les requérants ont déposé une seconde requête auprès du Juge des saisies tendant à obtenir la prolongation de la désignation du notaire.

En date du 13 novembre 2018, le Juge des saisies prolongeait la désignation du notaire Nathalie d'Hennezel pour procéder aux opérations d'ordre et d'adjudication.

Malheureusement, le notaire instrumentant n'a pas été en mesure de mener sa mission dans le délai de six mois imparti.

Ce contre-temps est notamment justifié par le fait que l'acte de base de la copropriété et le titre de propriété de Madame BERGLING ont été modifiés par la S.A. INCORPORE et Madame BERGLING aux termes d'un acte du notaire Juan Moulon Beernaert du 26 mai 2010, dont il n'a jusqu'ici pas été tenu compte.

Aux termes de la rectification du titre de propriété, il apparaît que Madame BERGLING était propriétaire de la cave à vin A0, et non de la cave à vin A2.

Aux termes de la modification de l'acte de base, il apparaît que l'appartement de Madame BERGLING consiste en un unique lot, dès lors indivisible, et composé comme suit :

- a) En propriété privative et exclusive
L'appartement A0 (rez-de-chaussée)
Le local chaudière/boitier Belgacom
La cave à vins A0
La cave A0
La grande cave B1
- b) En copropriété et indivision forcée
397/1.000èmes dans les parties communes
- c) En jouissance privative et exclusive
Le jardin

De plus, il est apparu qu'alors que la procédure d'adjudication était en cours, un autre notaire a procédé à la transcription hypothécaire d'un jugement constatant la vente de la grande cave B1 faisant partie de l'assiette de la saisie. Cette transcription de vente est intervenue postérieurement à la saisie pratiquée par les requérants.

Dès lors, le notaire d'Hennezel est dans l'impossibilité de vendre cette grande cave B1.

La vente à opérer par le notaire d'Hennezel doit dès lors porter sur :

Le lot appartenant à Mme Bergling (sans dénomination particulière dans l'acte de base) et comprenant :

a) En propriété privative et exclusive

L'appartement A0 (rez-de-chaussée)

Le local chaudière/boîtier Belgacom

La cave à vins A0

La cave A0

La grande cave B1 (fait normalement partie du lot mais ne sera pas vendu, ce qui sera précisé au cahier des charges.

b) En copropriété et indivision forcée

397/1.000èmes dans les parties communes (quotités qui seront adaptées après que la grande cave B1 soit exclue de ce lot)

c) En jouissance privative et exclusive

Le jardin

Le cahier des charges devra mentionner l'engagement du futur acquéreur de marquer son accord sur la modification de l'acte de base de la copropriété afin de le faire correspondre aux ventes opérées par le passé, ceci par l'attribution de la grande cave B1 à l'appartement B1.

Les requérants postulent dès lors la prolongation de la désignation du notaire précité aux fins de procéder à l'adjudication du bien ci-avant décrit au plus tard pour le 28 novembre 2019.

Les requérants joignent en annexe à la présente les pièces requises par l'article 1580 du Code judiciaire.

A CES CAUSES,

Et pour toutes autres que les requérants se réservent de compléter en droit et en fait,

Les requérants vous prient, Madame/Monsieur le juge des saisies,

De nommer le notaire Nathalie d'Hennezel de résidence à Watermael-Boitsfort aux fins de procéder à l'adjudication et aux opérations d'ordre du bien sis dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles – commune d'Etterbeek – première division :

Dans une maison sise rue Jean-André De Mot, 20/22, cadastrée section A numéro 427/Y/2 d'une contenance de 2 a 25 ca :


- L'appartement dénommé A0 au rez-de-chaussée et la jouissance privative et exclusive du jardin à charge d'entretien, au sous-sol le local chaudière/boitier Belgacom, la cave à vins A0 et la cave A0 avec 397/1.000èmes des parties communes dont le terrain ;

Bien repris au cadastre sous la référence A.REZ/AO/C.AOBUL-C.VINAO-C.AOCH.EAU.

De condamner Madame Anita Yannike BERGLING et la S.A. INCORPOME solidairement, *in solidum*, ou l'une à défaut de l'autre aux entiers frais et dépens liquidés jusqu'ores à la somme de 1.460 Euros ;

Bruxelles, le 24 mai 2019

Pour les requérants,
Leur conseil,


Laurent Verbraken
Avocat

Laurent.verbraken@cew-law.be

C. COMPAGNON

Dépens :

Frais mise au rôle et dépôt requête : 20,00 Euros

Indemnité de procédure : 1.440,00 Euros

Total : 1.460,00 Euros

Inventaire

1. Jugement du 27.11.2015.
2. Signification du 23.03.2016.
3. Arrêt du 06.10.2017.
4. Signification du 29.11.2017.
5. Commandement tendant à saisie immobilière du 08.02.2018.
6. Saisie immobilière exécution du 16.03.2018.
7. Extrait de la matrice cadastrale du 03.05.2019.
8. Certificat hypothécaire du 08.02.2019.
9. Ordonnance du Juge des saisies du 28.05.2018.
10. Echanges avec le notaire d'Hennezel du 27.08.2018 au 29.10.2018.
11. Ordonnance du Juge des saisies du 14.11.2018.
12. Echanges avec le notaire d'Hennezel du 25.03.2019 au 08.04.2019.
13. Acte du notaire Juan Murlon Beernaert du 26.05.2010.

Decottignies Aurore

De: Decottignies Aurore
Envoyé: mercredi 29 mai 2019 15:38
À: 'laurent.verbraken@cew-law.be'
Objet: 19/1516/B ACP DE MOT et consorts C/ SA INCORPORE - BERGLING

Maître,

Veillez préciser les numéros de BCE et RN de chaque requérant.

Dans l'attente d'une suite rapide à cette demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.



Aurore Decottignies
Greffier délégué

TPIF BRUXELLES – Section Civile
Bâtiment Montesquieu
Greffe des saisies- 3ème étage
rue des Quatre Bras 13 – 1000 BRUXELLES

TRIBUNAL DE 1ère INSTANCE
FRANCOPHONE DE BRUXELLES

04 JUIN 2019

GREFFE DES SAISIES

Decottignies Aurore

De: Caroline Compagnon <Caroline.Compagnon@cew-law.be>
Envoyé: mercredi 29 mai 2019 17:19
À: Decottignies Aurore
Cc: Laurent Verbraken
Objet: RE: 19/1516/B ACP DE MOT et consorts C/ SA INCORPÔRE - BERGLING

Chère Madame Decottignies,

Le numéro de B.C.E. de l'ACP DE MOT est repris dans la requête 0429.208.964.

Le numéro de registre national de Madame Gisela FECHNER est 41.01.13-330.51.

Le numéro de registre national de Monsieur Kai FECHNER est 66.11.09-079.47.

Avez-vous vous besoin que ces données soient intégrées dans une requête adaptée ?

Le cas échéant, je la ferai envoyer au Tribunal rapidement.

Votre bien dévoué,

Laurent Verbraken

Partners

CEW PARTNERS

Avenue Louise, 250

1050 Bruxelles

D +32 (0)2 542 02 45

T +32 (0)2 534 20 20

F +32 (0)2 534 30 18

laurent.verbraken@cew-law.be

www.cew-law.be

Consultez nos conditions d'intervention

This e-mail as well as its attachments, if any, may contain privileged or confidential information protected by the laws governing professional secrecy and privilege, the breach of which involves criminal liability. This e-mail is intended for the exclusive use of the person(s) named above as addressee(s) of the mail. Any other use (including, without limitation, any reproduction or communication to the public, in whole or in part, in whatsoever form) of the contents of this e-mail by persons other than the named addressee(s) is forbidden. If you receive this e-mail by mistake please inform the sender by telephone (+ 32 (0)2 534 20 20) or by e-mail and please remove all data relating to this e-mail from your system. We thank you for your co-operation.

De : Decottignies Aurore <Aurore.Decottignies@just.fgov.be>

Envoyé : mercredi 29 mai 2019 15:38

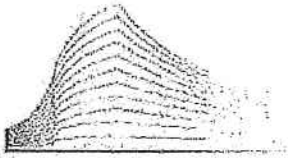
À : Laurent Verbraken <Laurent.Verbraken@cew-law.be>

Objet : 19/1516/B ACP DE MOT et consorts C/ SA INCORPÔRE - BERGLING

Maître,

Veuillez préciser les numéros de BCE et RN de chaque requérant.

Dans l'attente d'une suite rapide à cette demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.



Aurore Decottignies
Greffier délégué

TPIF BRUXELLES – Section Civile
Bâtiment Montesquiéu
Greffes des saisies- 3ème étage
rue des Quatre Bras 13 – 1000 BRUXELLES

Decottignies Aurore

De: Decottignies Aurore
Envoyé: jeudi 6 juin 2019 17:11
À: 'Caroline.Compagnon@cew-law.be'
Objet: 19/1516/B ACP DE MÔT ET CONSORTS C/ SA INCORPORE - BERGLING

Maître,

Le numéro BCE renseigné dans la requête est celui du syndic, et non celui de l'ACP qui reste à préciser.

Les renseignements fournis ne doivent pas être intégrés dans une "*requête adaptée*".

Dans l'attente d'une suite rapide à cette demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.



Aurore Decottignies
Greffier délégué

TPIF BRUXELLES – Section Civile
Bâtiment Montesquieu
Grefe des saisies- 3ème étage
rue des Quatre Bras 13 – 1000 BRUXELLES

Decottignies Aurore

De: Caroline Compagnon <Caroline.Compagnon@cew-law.be>
Envoyé: jeudi 6 juin 2019 17:59
À: Decottignies Aurore
Cc: Laurent Verbraken
Objet: RE: 19/1516/B ACP DE MOT ET CONSORTS C/ SA INCORPORE - BERGLING

Chère Madame Decottignies,

Veillez m'excuser pour ce malentendu.

Le numéro de BCE de l'ACP est le suivant : 0651.598.290.

Merci pour votre bon suivi.

Votre bien dévouée,

Pour Laurent Verbraken

Caroline Compagnon
Senior associate

CEW & PARTNERS

Avenue Louise, 250

1050 Bruxelles

D +32 (0)2 542 02 37


T +32 (0)2 534 20 20

F +32 (0)2 534 30 18

caroline.compagnon@cew-law.be

www.cew-law.be

This e-mail as well as its attachments, if any, may contain privileged or confidential information protected by the laws governing professional secrecy and privilege, the breach of which involves criminal liability. This e-mail is intended for the exclusive use of the person(s) named above as addressee(s) of the mail. Any other use (including, without limitation, any reproduction or communication to the public, in whole or in part, in whatsoever form) of the contents of this e-mail by persons other than the named addressee(s) is forbidden. If you receive this e-mail by mistake please inform the sender by telephone (+ 32 (0)2 534 20 20) or by e-mail and please remove all data relating to this e-mail from your system. We thank you for your co-operation.

 Please consider the environment before printing this e-mail

De : Decottignies Aurore <Aurore.Decottignies@just.fgov.be>
Envoyé : jeudi 6 juin 2019 17:11
À : Caroline Compagnon <Caroline.Compagnon@cew-law.be>
Objet : 19/1516/B ACP DE MOT ET CONSORTS C/ SA INCORPORE - BERGLING

Maître,

Le numéro BCE renseigné dans la requête est celui du syndic, et non celui de l'ACP qui reste à préciser.

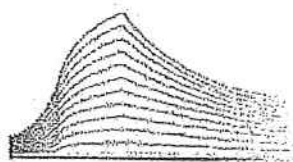
Les renseignements fournis ne doivent pas être intégrés dans une "requête adaptée".

TRIBUNAL DE 1^{ère} INSTANCE
FRANCOPHONE DE BRUXELLES

11 JUIN 2019

GREFFE DES SAISIES

Dans l'attente d'une suite rapide à cette demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.



Aurore Decottignies
Greffier délégué

TPIF BRUXELLES – Section Civile
Bâtiment Montesquieu
Grefe des saisies- 3ème étage
rue des Quatre Bras 13 – 1000 BRUXELLES

DOSSIER DE LA PROCEDURE



Inscrite le: 21 avril 2016
devant la chambre: 2

AR 78
26 mai 2016

INCORPORA V rep 1^{er} adm. délégué, Mme BERGLING Yamile, Rue J-A De Mot
18 20 22 boîte 1, 1010 ETTERBEEK

FICHNER Kai dénomination DE MOT résidence, Rue J-A De Mot 18, 1010 ETTERBEEK

VERBRACKEN Laurent, Avenue Louise 250, 1050 BRUXELLES

Tribunal de première instance de Bruxelles, 27 novembre 2015, Kamer

prise: A.3.d
titre: copropriété

Conseils :

Défendeur

216
 30/6/2016 9h (w) pour observations
 8/8/2016 9h pour observations
 20/10/2016 9h
 14/3/2017 9h30 (60%) 100%

20/10/2016 ord 747
 20/3/2017 ord 748

Rôle général
numéro / date :

2016IAR/718



Roger B. Moreels
Huissier de Justice
Luc PAUWELS
Candidat-huissier de Justice
Rue du Zodiaque 13 - 1190 BRUXELLES

32

Soc. Civ. sous forme de SPRL Roger. Moreels
e-mail : roger.moreels@skynet.be

Tél : 02/346.03.39
Fax : 02/346.37.75

BCE 0886.310.675

Cpt tiers : 068-2482829-44

Etude ouverte de 9 à 12 heures

IBAN BE 55058248282944 - BIC GKCCBEBB

COPIE

Réf. Cl. :

Réf. Et. : M1295-11 / JD

CITATION

MOTIFS:

Attendu que les citées sont propriétaires d'un immeuble situé 1040 Bruxelles, rue De Mot 20-22 ;

Qu'elles ont entrepris de réaliser d'importants travaux dans cet immeuble (notamment en vue de créer un studio au 1^{er} étage) et ont déposé à cet effet une demande de permis d'urbanisme ;

Qu'un permis leur a semble-t-il été délivré le 18 février 2010 ;

Que dans le cadre de la réalisation desdits travaux, les citées ont entrepris de rehausser le mur mitoyen situé entre leur fond et celui de la requérante ;

Que la requérante nourrit de grandes inquiétudes quant à la stabilité de cette construction dès lors notamment que le mur mitoyen en question date du début du 20^{ème} siècle et ne dispose apparemment pas de fondations ;

Que les citées ont marqué leur intention de placer un échafaudage sur le toit du box de garage n°15 qui n'offre aucune garantie de stabilité ;

Que les citées ont également entrepris de « scier » le mur mitoyen en son centre (1 mètre sur 1 mètre 60) en vue semble-t-il de faire passer ses matériaux de construction et ce sans l'autorisation de la requérante ;

Que les explications fournies par les citées sont incompréhensibles ;

Que le conseil de la requérante a écrit aux citées en date du 7 mars 2011 afin d'inviter ces dernières à suspendre l'exécution des travaux et à fixer une date de réunion amiable entre les parties ;

Qu'après un rappel du 8 mars, les citées ont finalement répondu le 15 mars ;

Que la réponse est incompréhensible ;

Que le jour même, le conseil de la requérante proposait une date de réunion ;

Qu'en dépit d'un rappel du 16 mars, aucune réponse n'a été fournie par les citées ;

Que les travaux se poursuivent et risquent d'entraîner l'effondrement du mur ;

Que des fissures apparaissent sur le mur mitoyen ;

Qu'il convient de désigner un expert dès l'audience d'introduction afin de déterminer la conformité des travaux aux plans et permis et l'éventuel danger que représentent ces travaux pour la stabilité du mur mitoyen ;

Que la requérante se réserve le droit de demander ultérieurement la remise en état du mur mitoyen, la réalisation de travaux de consolidation, et l'obtention de dommages et intérêts ;

Que toutes tentatives amiables sont demeurées vaines.

Que la cause n'appelle que des débats succincts au sens de l'article 735 du Code Judiciaire, et peut en conséquence être plaidée brièvement à l'audience d'introduction.

SI EST-IL QUE

L'an deux mille onze, le QUATORZE ≡ AVRIL

A LA REQUETE DE:

l'Association des Copropriétaires de la RESIDENCE DE MOT, située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot 18, représentée par son syndic la SCRL GESTIMASS, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises, sous le numéro 0429.208.964, dont le siège social est établi à 1160 AUDERGHEM, boulevard du Souverain 218,

Ayant pour conseil Maître Laurent VERBRAKEN, Avocat, de résidence à 1060 BRUXELLES, rue Defacqz 78-80,

Je soussigné Luc PAUWELS, huissier de Justice suppléant, en remplacement de Maître Roger B. MOREELS, huissier de Justice de résidence à 1190 FOREST, rue du Zodiaque 13.

AI DONNE CITATION A :

1/ La société anonyme INCORPORE, inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0455.117.268, dont le siège social est établi à 1040 ETTERBEEK, rue De Mot 20,

où étant j'ai parlé à :

Reçu copie

Comme à l'original

ainsi déclaré, qui signe mon original pour réception de la copie;

Attendu que le présent acte n'a pu être signifié comme prévu aux articles 33 à 35 du Code Judiciaire, j'en ai déposé une copie à l'adresse prémentionnée du destinataire, conformément à l'art.38 § 1 du même code, ce jour à heures.

2/ Madame BERGLING Anita Yannike, pensionné(e), née à Stockholm (Suède) le 25/10/1956, numéro national 56102545046, domiciliée à 1040 ETTERBEEK, Rue De Mot, 22,

où étant j'ai parlé à :

Reçu copie

ainsi déclaré, qui signe mon original pour réception de la copie; *Anita*

Attendu que le présent acte n'a pu être signifié comme prévu aux articles 33 à 35 du Code Judiciaire, j'en ai déposé une copie à l'adresse prémentionnée du destinataire, conformément à l'art.38 § 1 du même code, ce jour à *M.B.* heures.

A comparaître le **JEUDI VINGT-HUIT AVRIL 2011** à neuf heures du matin devant le **TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES**, Première Chambre, Salle 7, siégeant au local ordinaire de ses audiences, au Palais de Justice - extension, rue des Quatre-Bras, 13, audit Bruxelles;

POUR:

Après application des articles 19 et 735 du Code Judiciaire;

Désigner un expert géomètre-architecte avec pour mission :

1090 ?

- de se rendre sur les lieux situés à 1000 Bruxelles, rue De Mot 20-22 et rue Belliard 197,
- d'entendre les explications des parties,
- de se faire remettre les plans et permis relatifs aux travaux exécutés par les citées,
- d'examiner la conformité des travaux exécutés aux dits plans et permis,
- d'examiner si les travaux exécutés mettent en péril la stabilité du mur mitoyen,
- de décrire les aménagements à mettre en œuvre en vue de garantir cette stabilité,
- de décrire les troubles et dommages subis par la requérante et d'en évaluer le montant,

Renvoyer la cause au rôle pour le surplus ;

FD	52,51
PF/5	10,50
VACS	10,65
DINE	34,89
PC	8,32
ENR	25,00
TPL	3,75

Entendre condamner les citées aux entiers frais et dépens de l'instance, en ce compris l'indemnité de procédure;

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

TOT	145,62
REC	10,62

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable et sous réserve d'augmentation ou de diminution en cours d'instance.

TOT	156,24
-----	--------

Demande fondée sur les motifs repris aux attendus qui précèdent, les lois sur la matière et sur tous autres moyens à faire valoir à l'audience.

Et pour que les parties citées n'en ignorent, je leur ai laissé, étant et parlant comme dessus, copie du présent exploit, sous pli fermé, s'il échet, conformément à la Loi, à chacune d'elles séparément.

*FRI	82,00
------	-------

Dont acte.

Coût : cent quarante-cinq euros et soixante-deux cents, à majorer éventuellement des frais de recommandé, soit 10,62 EUR.

Droit d'enregistrement – application de l'art 8 bis du C. enreg. Droit de l'enregistrement : 25,00 EUR

L'Huissier de Justice.

AVIS IMPORTANT

L'organe légal qui représentera la partie citée devra être porteur lors de la comparution devant la juridiction saisie d'un extrait du Moniteur belge d'où résulte son pouvoir de représentation.



Laurent Verbraken

De: Laurent Verbraken [laurent.verbraken@cew-law.be]

Envoyé: lundi 7 mars 2011 11:25

A: 'yannike2009@hotmail.fr'

Objet: ACP Belliard

Madame,

Je vous adresse la présente en qualité de conseil de l'ACP Belliard située rue Belliard 197 à 1000 Bruxelles. ✓

Il résulte du dossier dont je dispose que vous réalisez actuellement d'importants travaux dans un immeuble vous appartenant, situé rue de Mot 22 à 1040 Bruxelles.

Il apparaît que dans le cadre de la réalisation de ces travaux, vous avez abattu une partie du mur mitoyen situé entre votre immeuble et celui de ma cliente, et ce sans même en avertir cette dernière.

Vous comprendrez l'inquiétude de ma cliente face à de tels agissements.

Dans ces conditions, je vous invite, et si besoin est vous mets en demeure, de suspendre immédiatement les travaux en question.

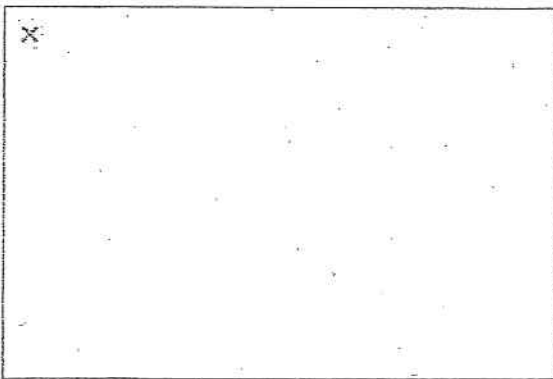
Faute pour vous de suspendre les travaux, je me verrais dans l'obligation de porter cette affaire devant le juge des référés afin d'obtenir une ordonnance vous y contraignant.

Par ailleurs, je vous propose d'organiser une réunion sur place dans le courant de la semaine (mercredi ou jeudi en fin de matinée) afin d'examiner la situation de manière objective et constructive.

J'attends donc de vos nouvelles par retour.

Je vous adresse la présente par e-mail par soucis d'efficacité. Il s'agit toutefois d'une mise en demeure officielle.

Bien à vous.



This e-mail as well as its attachments, if any, may contain privileged or confidential information protected by the laws governing professional secrecy and privilege, the breach of which involves criminal liability. This e-mail is intended for the exclusive use of the person(s) named above as addressee(s) of the mail. Any other use (including, without limitation, any reproduction or communication to the public, in whole or in part, in whatsoever form) of the contents of this e-mail by persons other than the named addressee(s) is forbidden. If you receive this e-mail by mistake please inform the sender by telephone (+ 32 (0)2 534 20 20) or by e-mail and please remove all data relating to this e-mail from your system. We thank you for your co-operation.

MINISTRATION COMMUNALE

D'ETTERBEEK

TRAVAUX PUBLICS

ANNEXE



GEMEENTEBESTUUR VAN

ETTERBEEK

OPENBARE WERKEN

BIJLAGE

34

Objet :

Voorwerp :

M. V. / P.

ETTERBEEK, le 3 mai 1929

Société Coopérative LES GARAGE PRIVÉS

rue Belliard, n° 197

Bruxelles.

Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous prier de nous faire parvenir d'URGENCE les plans du béton armé mis en oeuvre dans la construction des garages rue Demot n° 18.

Veillez agréer, Messieurs, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance:
Le Secrétaire Communal,

Le Chef de division délégué

L. Jeens.

Le Collège,

V. Snyman

You're still a missing MAJOR point about c) : THIS ACP NO MORE EXIST



Ernestine Leclercq <ernestine.leclercq@gmail.com>

Tue 2021-09-16 08:05

Till: Anita Bergling <anitayannike2020@hotmail.com>

HOW TO PROOF 0651.598.290 NO MORE EXIST: do a search BY ADRESS.....look at the OPTION BELOW IN BLUE

Code postal
1040 1040 - Etterbeek (Etterbeek)

Nom de rue
RUE DE MOT

Numéro de maison
18

Uniquement les entités enregistrées actives et les unités d'établissement actives d'entités actives.

Rechercher

Here's THE RESULT :

Critères de recherche d'adresse

Code postal: 1040
Nom de rue: RUE DE MOT
Numéro de maison: 18

Aucune entité ni unité d'établissement n'ont été trouvées à cette adresse.

Vous êtes sur la page: Retour



SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie

Situation dans la banque de données BCE au: 16/09/2021
Version: 10.0.1-3399-13/09/2021

----- Forwarded message -----

From: Ernestine Leclercq <ernestine.leclercq@gmail.com>
Date: Thu, Sep 16, 2021 at 7:59 AM
Subject: OK: When this brilliant case will be registered by CEDH ?
To: Anita Bergling <anitayannike2020@hotmail.com>

----- Forwarded message -----

From: Anita Bergling <anitayannike2020@hotmail.com>
Date: Thu, Sep 16, 2021 at 7:53 AM
Subject: Sv: (Le droit à un recours effectif Art 13 CEDH) manque à la BCE ?????
To: Ernestine Leclercq <ernestine.leclercq@gmail.com>

Nobody is responsible by law or AR to change the serious errors installed on la BCE which outmanoeuvred my rights. Please do not read the rest as "I am only crying" but read article 13 and Mungemangango - the base for his success

a) le false n° BCE for the 15 box pseudo morte at rue Demot 18 based on a PV not signed by anyone nor deposited at les archives royals by the notary of ALL his actes authentiques..

b) syndic fantôme MAPE installed 19.9.2017 by JPL erased by la JdP 29.12.2016 - based on a false majority included Cossu

c) ACP Rue Belliard 197 was no created 8.7.1924 (the 1st law) but on 23.5.1925 -found in les Archives - the sole sale instead of the faked 2nd sale on 21.2.1929.

Numéro d'entreprise: 0651.598.290

3172
SB

Nathalie d'HENNEZEL
Notaire

SRL Nathalie d'HENNEZEL, société notariale
Numéro d'entreprise 0725.848.426 RPM Bruxelles
Avenue de la Houlette 42 boîte 11
1170 Watermael-Boitsfort



Date : 29/07/2020

PROCÈS-VERBAL D'ORDRE

L'AN DEUX MILLE VINGT

Le vingt-neuf juillet

Nous, Maître **Nathalie d'HENNEZEL**, Notaire de résidence à Watermael-Boitsfort, exerçant sa fonction dans la société à responsabilité limitée « Nathalie d'Hennezel, société notariale », ayant son siège à Watermael-Boitsfort, avenue de la Houlette 42 boîte 11.

EXPOSONS PRÉALABLEMENT :

1. Par ordonnance rendue en date du 17 juin 2019, Madame le Juge des saisies près le Tribunal de Première Instance francophone séant à Bruxelles, Nous a commis afin de procéder à l'adjudication du bien saisi ci-après décrit et aux opérations d'ordre dans les formes et délais impartis par le Code Judiciaire.

Concernant le bien suivant :

COMMUNE D'ETTERBEEK - PREMIERE DIVISION

Dans une maison d'habitation et de rapport à deux étages avec jardin, sur et avec terrain, sise **rue Jean André De Mot 20/22**, cadastrée selon titre section A numéro 427Y2 pour une superficie de 2 ares 25 centiares et selon récent extrait de la matrice cadastrale section A numéro 427Y2P000, le lot comprenant :

a) En propriété privative et exclusive

Au rez-de-chaussée :

- **L'appartement A0** comprenant un hall d'entrée, un dressing, une salle à manger, un séjour, un bureau, une chambre avec accès au jardin, un hall de nuit, un water-closet, une salle de douche, une cuisine avec accès au jardin et une buanderie.

Au sous-sol :

- Le local chaudière et boîtier Belgacom comprenant le local proprement dit avec sa porte ;
- La cave à vins A0 comprenant proprement dite composée de trois petites caves (placards encastrés), avec les portes ;
- La cave A0 comprenant la cave proprement dite avec sa porte et un chauffe-eau.

b) En copropriété et indivision forcée

397/1.000èmes dans les parties communes.

c) En jouissance privative et exclusive

Le jardin.

Identifiant parcellaire : 0427Y 2 P0013.

DROIT
D'ECRITURE :
50 €



Première feuille

NA

Revenu cadastral : 600,00 €.

Appartenant alors à Madame BERGLING Anita Yannike, née à Brännkyrka (Suède) le 25 octobre 1956, inscrite au registre national sous le numéro 561025 450 46, de nationalité suédoise, avec dernière adresse de domicile en Suède à 11479 Stockholm, P.O.BOX 1321.

2. Nous avons dressé le cahier des charges reprenant les conditions de la vente en date du 23 septembre 2019, **lequel cahier des charges contient délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou ayant fait transcrire un commandement ou une saisie.**

3. Les sommations de prendre connaissance du cahier des charges et de suivre, si bon leur semble, les opérations de vente ont été faites :

- à Madame BERGLING Anita, prénommée, en vertu d'un exploit de Maître Piet De Smet, Huissier de Justice de résidence à Koekelberg, avenue de Jette 32, en date du 1^{er} octobre 2019, mentionné au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 1 sous la référence 48-M-04/10/2019-06070 en marge de la transcription de la saisie-exécution immobilière, référencée 48-T-21/03/2018-01822 ;

- aux créanciers poursuivant, à savoir 1/ L'association de copropriétaires dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18" SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0651.598.290, située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot, n°18, 2/ Madame FECHNER Gisela Gerda Irmgard, née à Hannover (Allemagne) le 13 janvier 1941, inscrite au registre national sous le numéro 41.01.13-330.51, domiciliée à 1040 Etterbeek, rue Belliard 197 et 3/ Monsieur FECHNER Kai, né à Ixelles le 9 novembre 1966, inscrit au registre national sous le numéro 66.11.09-079.47, domicilié à 1400 Nivelles, rue du Cura 47, par mails adressés par le Notaire d'HENNEZEL soussigné le 25 septembre 2019, lesdits créanciers poursuivant ayant dispensé le notaire soussigné de toute sommation par exploit d'huissier.

4. Aux termes du procès-verbal d'adjudication définitive que nous avons dressé en date du 27 novembre 2019, le bien ci-dessus décrit a été adjugé à Monsieur FERRARO Filippo Jacopo, né à Ivrea (Italie) le 11 février 1986, inscrit au registre national sous le numéro 86.02.11-541.76, célibataire, domicilié à 1040 Etterbeek, Avenue des Celtes 51 b401, et Madame BRINGIERS Claire Anne, née à La Louvière le 3 mai 1986, inscrite au registre national sous le numéro 86.05.03-232.64, célibataire, domiciliée à 1083 Ganshoren, Avenue de Villegas 10 /b1.

Pour le prix de TROIS CENT SEPTANTE-TROIS MILLE EUROS (€ 373.000,00), outre les frais.

5. L'extrait analytique du procès-verbal de vente a été signifié, conformément à l'article 1598 du Code Judiciaire, à Madame BERGLING Anita, prénommée, par exploit de Maître Stefan Sacre, du 12 décembre 2019.

6. Aucune demande en nullité n'a été formulée dans les délais prescrits par l'article 1622 du Code Judiciaire et, qu'en conséquence, l'adjudication est devenue définitive.

7. Situation hypothécaire :

Des certificats hypothécaires trentenaires délivrés par l'administration générale de la documentation patrimoniale en date du 8 février 2019, 4 juillet 2019, 9 septembre 2019, 23 septembre 2019, 11 octobre 2019 et 11 février 2020, il résulte que le bien prédécrit est grevé des transcriptions suivantes :

- transcription prise sous référence 48-T-12/02/2018-00947 d'un commandement préalable à saisie exécution-immobilière du 8 février 2018, contre Madame BERGLING Anita prénommée, à la requête de l'association de copropriétaires dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18" SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, Madame FECHNER Gisela et Monsieur FECHNER Kai, prénommés, en vertu d'un exploit de Maître Luc Pauwels, Huissier de Justice de résidence à 1190 Bruxelles, rue du Zodiaque 13 ;

- transcription prise sous référence 48-T-12/02/2018-00948 d'un commandement préalable à saisie exécution-immobilière du 8 février 2018, contre Madame BERGLING Anita prénommée, à la requête de Madame FECHNER Gisela et Monsieur FECHNER Kai, prénommés, en vertu d'un exploit de Maître Luc Pauwels, Huissier de Justice de résidence à 1190 Bruxelles, rue du Zodiaque 13 ;

- transcription prise sous référence 48-T-21/03/2018-01822 d'une saisie exécution-immobilière du 16 mars 2018, contre Madame BERGLING Anita prénommée, à la requête de l'association de copropriétaires dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18" SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, Madame FECHNER Gisela et Monsieur FECHNER Kai, prénommés, en vertu d'un exploit de Maître Luc Pauwels, Huissier de Justice de résidence à 1190 Bruxelles, rue du Zodiaque 13, avec mention marginale d'une sommation par exploit de Maître Jelis De Rijck, Huissier de Justice, en date du 1^{er} octobre 2019, sous référence 48-M-04/10/2019-06070.

8. Radiation

Conformément à l'article 1653 du Code Judiciaire, la radiation entière et définitive des inscriptions, transcriptions et mentions accessoires prédécrites, a été demandée et obtenue en vertu de l'acte reçu par le ministère du Notaire soussigné le 10 janvier 2020.

9. Consultation des avis de saisie



Deuxième
feuille

NH

Le Notaire d'HENNEZEL soussigné a consulté, via le fichier des avis de saisie disponible sur l'E-Notariat, les avis de saisie concernant Madame BERGLING Anita, prénommée.

De consultations effectuées les 13 novembre 2019 et 11 juin 2020, il appert qu'il existe :

- Deux commandements saisie-exécution mobilière par Madame PICHENY Lisa ;
- Un commandement saisie-exécution mobilière par Monsieur FECHNER Kai ;
- Un commandement saisie-exécution mobilière par Madame FECHNER Gisela ;
- Un commandement saisie-exécution immobilière par Monsieur FECHNER Kai ;
- Un commandement saisie-exécution immobilière par Madame FECHNER Gisela ;
- Une saisie immobilière par la RESIDENCE DE MOT ;
- Une saisie immobilière par Madame FECHNER Gisela ;
- Une saisie immobilière par Monsieur FECHNER Kai ;
- Une saisie-arrêt par la RESIDENCE DE MOT ;
- Une saisie-arrêt par Madame FECHNER Gisela ;
- Une saisie-arrêt par Monsieur FECHNER Kai ;
- Deux commandements saisie-exécution mobilière par Monsieur HOLSLAG Sebastiaan ;
- Une saisie-arrêt par Monsieur HOLSLAG Sebastiaan ;
- Un commandement saisie-exécution mobilière par l'association des copropriétaires de l'immeuble rue Jean André De Mot 20-22 ;
- Une saisie-arrêt par Madame PICHENY Lisa.

Les avis sociaux et fiscaux effectués en date du 11 février 2020 n'ont révélé aucun créancier.

10. Le Notaire d'HENNEZEL soussigné a interrogé les créanciers ci-avant nommés et révélés suite aux avis sociaux et fiscaux et à la consultation des avis de saisie afin de savoir si ceux-ci souhaitaient être associés à la procédure.

Ceux-ci ont dispensé le Notaire soussigné de toute signification, par exploit d'huissier, à leur égard.

11. Les créanciers poursuivants, étant l'association de copropriétaires dénommée ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18" SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, Madame FECHNER Gisela et Monsieur FECHNER Kai, prénommés, ont dispensé le Notaire soussigné de toute signification par exploit d'huissier, à leur égard, dans le cadre de la procédure d'ordre.

12. En outre Nous n'avons reçu aucune opposition dans les formes et délais légaux prévus à l'article 1642 du Code Judiciaire après la transcription du procès-verbal d'adjudication, à l'exception :

- d'une saisie-arrêt exécution signifiée au notaire soussigné, à la requête de Madame PICHENY Lisa, par Maître Olivier Vercruyse,

huissier de justice suppléant en remplacement de Jacques Lambert, huissier de justice de résidence à 1050 Ixelles, rue Renier Chalon 46, en date du 6 novembre 2019 ;

- d'une saisie-arrêt exécution faite sur le prix par l'Etat belge, Service Public Fédéral Finances, perception et recouvrement, Team Recouvrement Spécial Bruxelles, pour une somme de mille septante-cinq euros quarante cents (€ 1.075,40), en date du 14 février 2020.

13. Par application des articles 150 et 184bis du code des droits d'enregistrement et en respect des articles susvisés, le notaire soussigné a demandé au receveur du 1^{er} bureau de l'enregistrement de Bruxelles, en date du 6 mars 2020, si des sommes lui restaient dues. Le receveur a répondu par la négative en date du 10 juin suivant, à l'exception d'un montant de six cent septante-neuf euros quatre-vingt-deux cents (€ 679,82) dû à titre de droits d'enregistrement, majoré d'amendes pour paiement tardif, sur un jugement prononcé par la Justice de Paix du canton d'Etterbeek le 25 juin 2019.

CECI EXPOSE

Nous Notaire, conformément au code judiciaire, avons dressé ainsi qu'il suit le procès-verbal d'ordre du produit de la vente :

ACTIF :

1/ prix d'adjudication	373.000,00 €
2/ intervention forfaitaire des adjudicataires dans les frais de la vente	49.947,00 €
3/ quote-part du précompte immobilier payée par les adjudicataires :	540,88 €
4/ loyers payés par le locataire entre le 1er mars 2019 et le 10 janvier 2019 (11 x 1.242,60 euros =	+ 13.668,60 €

Total sauf mémoire : quatre cent trente-sept mille cent cinquante-six euros quarante-huit cents (€ 437.156,48) :

PASSIF :

Étant les frais à prélever par privilège sur l'actif, soit ici :

FRAIS EXPOSES PAR LE NOTAIRE INSTRUMENTANT

I. CAHIER DES CHARGES :	
* honoraires :	300,00 €
* droits d'enregistrement :	50,00 €
* droit d'écriture :	50,00 €
* déplacement et visite des lieux (2 déplacements notaire seul, 1 déplacement notaire et	500,00 €



Troisième
feuille

NH

collaborateur, 2 déplacement collaborateur seul) :		
* frais de recherches, de dossier, administratifs, e- enregistrement, demande de PEB, de contrôle de l'installation électrique, de signification, prise de connaissance des pièces du dossier, contacts avec l'étude du notaire Van Bellinghen ... :	1.500,00€	
* 6 certificats hypothécaires :	567,00€	
* contact avec la police et le serrurier et présence à l'ouverture des lieux (2h30 notaire + collaborateur) :	250,00€	
* TVA de 21 % :	546,00 €	
Total :		3.763,00 €
II. PV D'ADJUDICATION :		
* honoraires :	5.343,44 €	
* droits d'enregistrement :	45.185,35 €	
* frais de la transcription hypothécaire :	230,00 €	
* frais mention marginale :	40,00 €	
* droit d'écriture	50,00 €	
* frais de dossier, administratifs, e-enregistrement, ... :	400,00 €	
* TVA de 21 % :	1.216,62 €	
Total :		52.465,41 €
III. ACTE DE QUITTANCE et CERTIFICAT DE RADIATION :		
* honoraires :	285,88 €	
* droits d'enregistrement :	75,00 €	
* radiations hypothécaires :	122,00 €	
* droit d'écriture :	50,00 €	

Quatrième
feuille

NH

* frais de dossier, administratifs, e-registration, certificat hypothécaire,...	400,00 €	
* TVA de 21 % :	154,53 €	
Total :		1.087,41 €
IV. FACTURATION DES FRAIS DE SIGNIFICATION, DE PUBLICITÉ, DE CERTIFICAT PEB + CONTRÔLE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE :		
* frais serrurier :	1.130,94 €	
* frais de publicité NVN (TVAC) :	1.438,44 €	
* frais de visite :	600,00€	
* frais certificat PEB + contrôle installation électrique :	305,00 €	
* signification cahier des charges :	1.132,47 €	
* signification extrait analytique :	391,20 €	
Total :		4.998,05 €
V. PV D'ORDRE		
* honoraires :	2.229,25 €	
* droits d'enregistrement :	50,00 €	
* droits d'écriture :	50,00 €	
* extrait analytique :	100,00 €	
* frais de dossier, e-registration	400,00 €	
* frais de consultation du fichier des saisies :	36,30 €	
* TVA de 21 % :	591,27 €	
		3.456,82 €
VI. PV DE CLÔTURE D'ORDRE (provision)		
* honoraires :	- €	
* droits d'enregistrement :	50,00 €	

* droits d'écriture :	50,00 €	
* frais de signification :	pm	
* frais de dossier, e-registraton, ...	400,00 €	
* TVA de 21 % :	94,50 €	
		594,50 €
TOTAL :		66.365,19 €

Total : ...

BALANCE

L'actif, sauf mémoire, s'élève à 437.156,48 euros.

Sous déduction du passif qui s'élève, sauf mémoire, à 66.365,19 euros.

Il reste ainsi à distribuer, sauf mémoire, la somme de trois cent septante mille sept cent nonante-et-un euros vingt-neuf cents - 370.791,29 euros -.

Collocations

1/ Frais exposés par le créancier poursuivant pouvant bénéficier à la masse des créanciers

Les créanciers poursuivants, étant l'association de copropriétaires dénommée **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18"** SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, Madame **FECHNER Gisela** et Monsieur **FECHNER Kai**, prénommés, nous ont communiqué, en date du 13 février 2020 et du 12 mars 2020, qu'il leur était dû pour frais judiciaires bénéficiant à la masse des créanciers, le montant de **deux mille cent septante-cinq euros deux cents (€ 2.175,02)**. Le décompte communiqué est ci-dessous littéralement reproduit :

- Décompte Huissier Roger B. Moreels :

03/07/2017 expédition	-15,00€	
25/08/2017 signification commandement (tva 147,31€)	-898,77€	
30/11/2017 extrait cadastral (*) (tva 5,38€)	-30,99€	
25/01/2018 - état hypothécaire + vacation (*) (tva 35,05€)	-201,96€	
08/02/2018 commandement immobilier (tva 26,95€)	-205,26€	
12/02/2018 droit transcript./ inscription marg (tva 3,13€) (*)	-248,04€	

	-1.600,02€
--	------------

- Désignation notaire (frais dépôt + indemnité) : 200 € + 60 € / 165 € + 100 €

- Frais seconde expédition : 15 € + 35 €

TOTAL : 2.175,02€.

Cette somme lui revient donc en totalité.

Il reste donc à distribuer aux créanciers subséquents la somme de trois cent soixante-huit mille six cent seize euros vingt-sept cents (€ 368.616,27).

2/ Créancier privilégié

Etat belge

Le saisi est redevable à l'**ETAT BELGE**, d'un montant de six cent septante-neuf euros quatre-vingt-deux cents (€ 679,82) dû à titre de droits d'enregistrement, majoré d'amendes pour paiement tardif, sur un jugement prononcé par la Justice de Paix du canton d'Etterbeek le 25 juin 2019.

L'article 150 du code des droits d'enregistrement énonce textuellement ce qui suit :

« Il est établi au profit de l'Etat, pour garantir le recouvrement des droits et éventuellement des amendes exigibles en vertu de la présente section, un privilège sur les sommes et valeurs qui font l'objet de la condamnation, liquidation ou collocation.

Les droits et amendes visés à l'alinéa 1^{er} priment toutes les créances des bénéficiaires des condamnations, liquidations ou collocations»

L'article 12 de la même loi hypothécaire précise que « Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires. ».

Au vu de ce qui précède, le privilège de l'Etat prime sur le créancier hypothécaire, même inscrit antérieurement.

La somme de **six cent septante-neuf euros quatre-vingt-deux cents (€ 679,82)** revient donc à l'Etat belge.

Il reste donc à distribuer aux créanciers subséquents la somme de trois cent soixante-sept mille neuf cent trente-six euros quarante-cinq cents (€ 367.936,45).

Association des copropriétaires

Le saisi est redevable à l'association des copropriétaires « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22** à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22 », selon décompte arrêté au 1^{er} mars 2020, de la somme de cent vingt-huit mille huit cent quatre-vingt-sept euros nonante-quatre cents (€ 128.887,94) €.

Cette somme correspond à concurrence de dix mille cent soixante-sept euros trente-quatre cents (€ 10.167,34) aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent, soit la période du 1^{er} janvier 2018 au 27 novembre 2019.

Cinquième
feuille

Net

Le solde de cent dix-huit mille sept cent vingt euros soixante cents (€ 118.720,60) se rapporte aux exercices antérieurs et à des condamnations prononcées par la justice de paix du canton d'Etterbeek dans un jugement daté du 25 juin 2019.

L'article 27, 7° de la loi hypothécaire énonce textuellement ce qui suit :

« Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont :

7° L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement. »

L'article 12 de la même loi hypothécaire précise que « Le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers, même hypothécaires. ».

Au vu de ce qui précède, le privilège de l'association des copropriétaires précitée prime sur le créancier hypothécaire, même inscrit antérieurement, mais uniquement pour ce qui concerne les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.

La somme de **dix mille cent soixante-sept euros trente-quatre cents (€ 10.167,34)** revient donc à l'association des copropriétaires.

Il reste donc à distribuer aux créanciers subséquents la somme de trois cent cinquante-sept mille sept cent soixante-neuf euros onze cents (€ 357.769,11).

3/ Créancier hypothécaire

Il appert des certificats hypothécaires précités délivrés par l'administration générale de la documentation patrimoniale les 9 septembre 2019, 11 octobre 2019 et 11 février 2020 que le bien n'est à ce jour plus grevé d'aucune inscription hypothécaire.

4/ Créanciers chirographaires

Le solde disponible après paiements des créanciers privilégiés et hypothécaires revient, au marc le franc, aux créanciers chirographaires, sous réserve d'absence de contredits, dans la proportion suivante :

1. Les créanciers poursuivants, étant l'association de copropriétaires dénommée **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE DENOMME "DEMOT 18"** SIS A 1040 BRUXELLES, RUE DEMOT 18, Madame **FECHNER Gisela** et Monsieur **FECHNER Kai**, prénommés, a droit à :

- Dette en principal : 9.110,58€ ;
- Frais d'exécution non-privilégiés : 1.080,87€ ;
- Intérêts arrêtés au 15 février 2020 : 169,59€.

Soit une somme de **dix mille trois cent soixante et un euros quatre cents (€ 10.361,04)**, sans préjudice des intérêts ultérieurs, en vertu de jugements datés du 28 juin 2012, 21 novembre 2014, 6 juin 2017, 6 octobre 2017 et 4 octobre 2017.

2. L'association des copropriétaires « **ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22** à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22 », inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0897.737.869, située à 1040 Etterbeek, rue Jean-André De Mot, 20/22, a droit à :

- Dette en principal : 116.616,04€ ;
- Frais d'exécution non-privilegiés : 1.701,50€ ;
- Intérêts arrêtés au 1^{er} mars 2020 : 403,06€.

Soit une somme de **cent dix-huit mille sept cent vingt euros soixante cents (€ 118.720,60)**, sans préjudice des intérêts ultérieurs, correspondant aux charges de copropriétés dues non privilégiées et à des condamnations prononcées par la justice de paix du canton d'Etterbeek dans un jugement daté du 25 juin 2019.

3. Madame **PICHENY Lisa**, domiciliée à 1200 Bruxelles, avenue des Rogations 24, a droit à :

- Dette en principal : 2.773,53€ ;
- Frais d'exécution non-privilegiés : néant ;
- Intérêts arrêtés au 15 février 2020 : néant.

Soit une somme de **deux mille sept cent septante-trois euros cinquante-trois cents (€ 2.773,53)**, sans préjudice des intérêts ultérieurs, en vertu d'un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles daté du 11 octobre 2018.

4. Monsieur **HOLSLAG Sebastiaan**, domicilié à 1040 Bruxelles, rue Jean André De Mot 20/22, a droit à :

- Dette en principal : 30.880,70€ ;
- Frais d'exécution non-privilegiés : 3.499,15€ ;
- Intérêts arrêtés au 21 février 2020 : 525,59€.

Soit une somme de **trente-quatre mille neuf cent cinq euros quarante-quatre cents (€ 34.905,44)**, sans préjudice des intérêts ultérieurs, en vertu d'un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles daté du 26 décembre 2018.

5. **L'ETAT BELGE** a droit à

- Dette en principal : 1.000,00€ ;
- Frais d'exécution non-privilegiés : 17,10€ ;
- Intérêts arrêtés au 14 février 2020 : 58,30€.

Soit une somme de **mille septante-cinq euros quarante cents (€ 1.075,40)**, sans préjudice des intérêts ultérieurs, en vertu d'un jugement du tribunal de première instance de Bruxelles daté du 11 octobre 2018, soit une amende civile prononcée en vertu de l'article 780bis du code judiciaire, extrait du rôle spécial n° 220181025502.

Sixième et
dernière feuille

NH

EN CONSÉQUENCE, il appert que tous les créanciers sont honorés pour la totalité de leur créance.

5/ Saisi

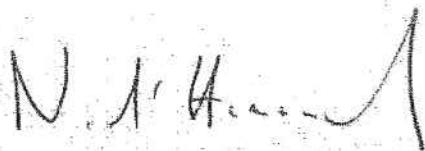
Le solde disponible après paiements des créanciers privilégiés, hypothécaires et chirographaire, soit la somme de cent quatre-vingt-neuf mille neuf cent trente-trois euros dix cents (€ 189.933,10), revient à Madame Anita BERGLING, sans préjudice des intérêts supplémentaires.

DROITS D'ÉCRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit d'écriture à percevoir à l'occasion du présent acte s'élève à cinquante euros.

De tout quoi, il a été dressé le présent procès-verbal en notre Etude, date que dessus, qui conformément à l'article 1645 du code judiciaire, sera clôturé à l'expiration du délai d'un mois pour y contredire.

Dont procès-verbal que Nous, Notaire, avons signé.



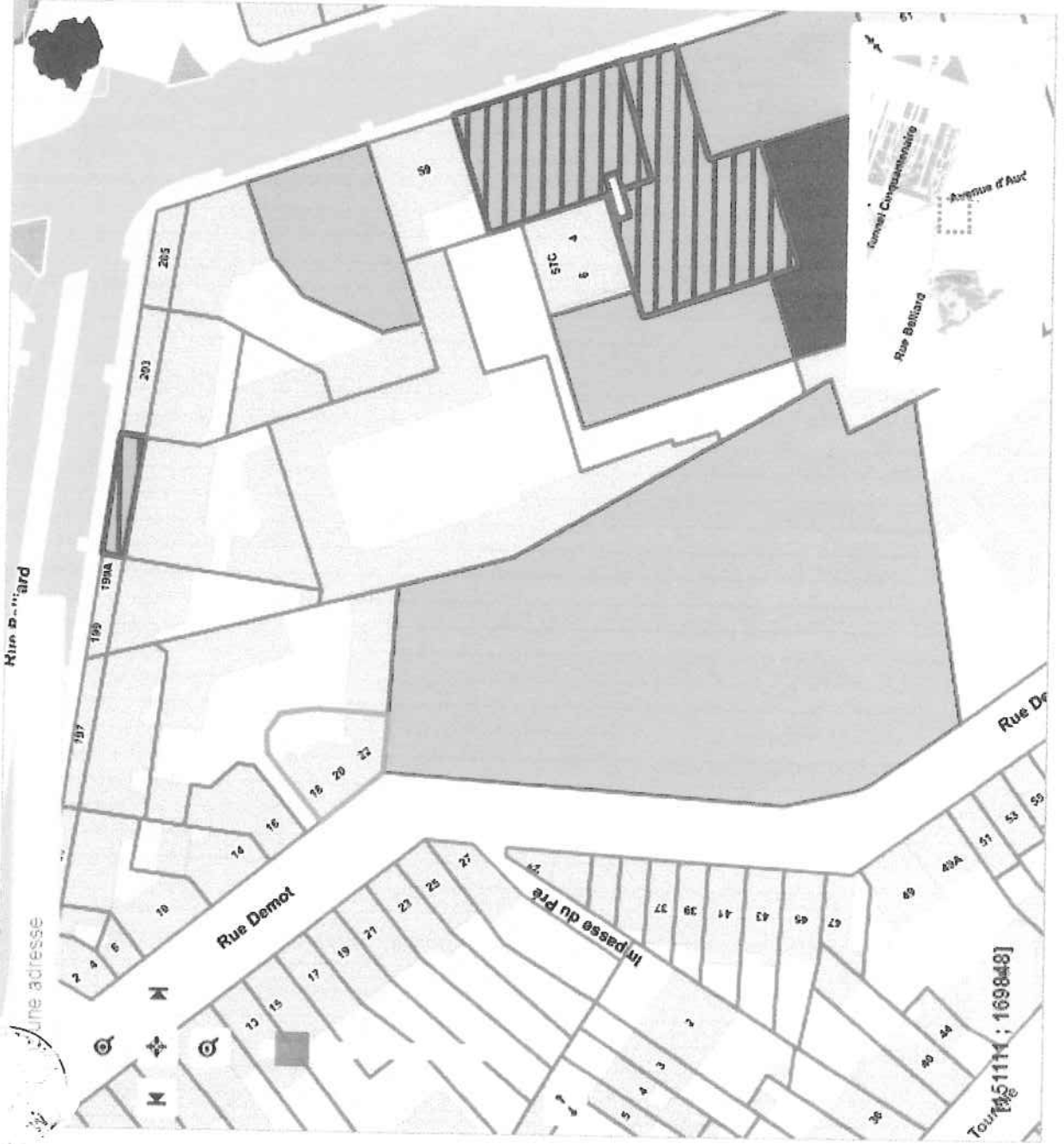
Pour l'acte avec n° de répertoire 3167, passé le 29 juillet 2020

FORMALITÉS DE L'ENREGISTREMENT

Enregistré treize rôles, renvois,
au Bureau Sécurité Juridique Bruxelles 2 le 29 juillet 2020
Référence ACP (5) Volume 0 Folio 0 Case 14621.
Droits perçus: cinquante euros (€ 50,00).
Le receveur

Création d'une demande d'attestation

Le montant encore disponible sur votre provision est de 0 Euro



Numéro de la parcelle (cas d'une parcelle cadastrée)

21005_A_0427_Y_002_00 (21NNN_A_NNNN_A_NNN_NN)

Je n'ai pas de référence cadastrale

Votre référence

Le bien concerné fait partie d'une copropriété

Veuillez indiquer dans quelle langue vous souhaitez recevoir l'attestat

Nombre d'attestations demandées

Urgent (5 jours ouvrables au lieu de 20 jours)

En complément, vous pouvez attacher jusqu'à cinq fichiers à votre de (remarque, dans le cas d'une parcelle non cadastrée vous avez l'obli un fichier)

Aucun fichier choisi

Aucun fichier choisi

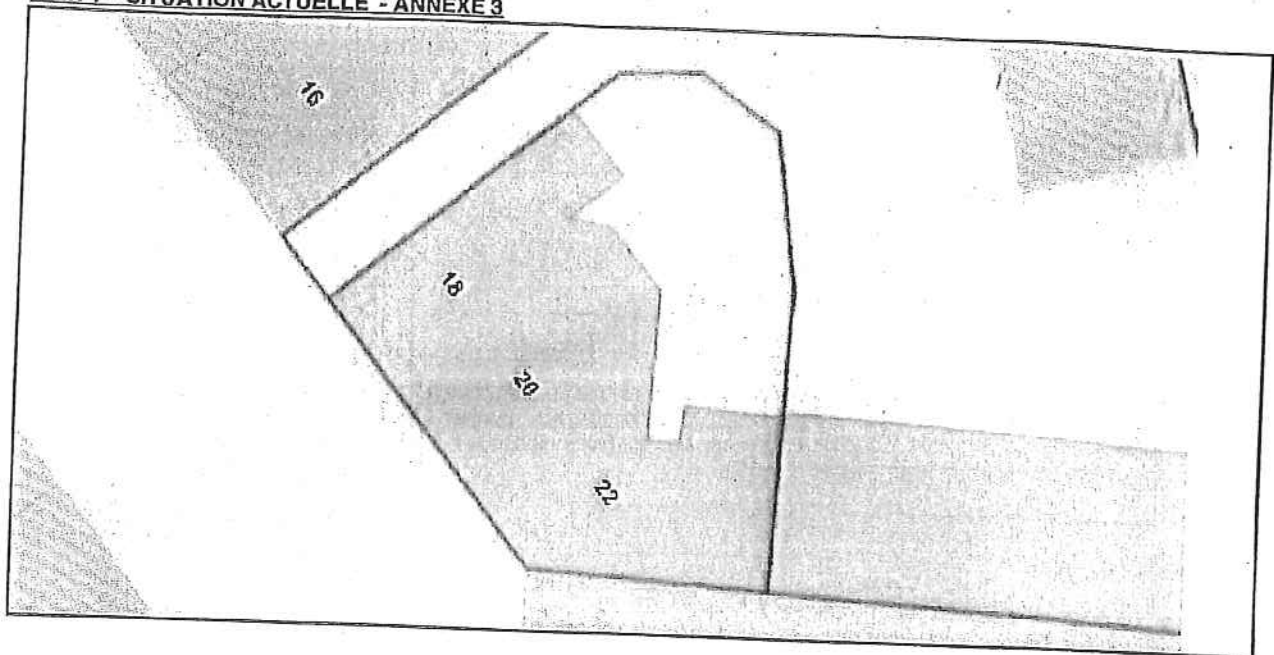
Aucun fichier choisi

Valider Annuler



Bien évalué : BE - 1040 ETTERBEEK - Rue De Mot 20-22

BIEN 1 - SITUATION ACTUELLE - ANNEXE 3



GUDRUN
xpert

Gudrun Xpert - sa
Avenue des Arts 50
BE - 1000 Bruxelles
tel. 02/515 12 00

484422-04 /VEN

Rapport d'évaluation valeur de marché bâtiment existant dans son état actuel

Yannicke Bergling

P.O Box 1321
SE - SE 114 79 Stockholm

Bien évalué : BE - 1040 ETTERBEEK - Rue De Mot 20-22

BIEN 1

2a 25ca

SITUATION ACTUELLE : PARTIE D'UNE COPROPRIÉTÉ BATIE

Entité 1 : appartement - habitation
pas d'ascenseur commun

Valeurs de marché

€430.000,00 Vente de gré à gré
€387.000,00 Vente publique volontaire
€344.000,00 Vente forcée

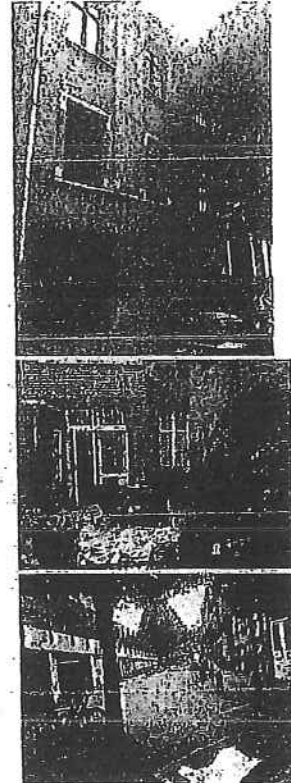
Appréciation générale du bien

accès en voiture aisé / environnement d'habitation normal / aucune nuisance
sonore ou odorante constatée au moment de la visite / conclusion : bonne
situation / pas de servitudes connues ou remarquées sur place / location -
occupation favorisant la vente / facile à vendre

Rédigé à Bruxelles,
Gudrun Xpert,



Coût de l'évaluation : 225,00 €(TVA Inclus)



Visité le: 28/09/2017

Date du rapport: 30/04/2019



ATTESTATION DU SOL¹

Vos coordonnées

Anita Yannike BERGLING
PO BOX 1321
11479 BRUXELLES
Réf. demandeur :

Nos coordonnées

Sous Division Sols
Tél. : 02/775.79.35 (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)
N/Réf. : SOL/nkiesecoms/Inv-025177736/20190103
Rétribution payée² : 96 €

NB: par mail

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. Pour toutes ces raisons, il est important de gérer les pollutions du sol. Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter www.environnement.brussels/sols.

1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21005_A_0427_Y_002_00
Adresse(s)	Rue Demot 18, 1040 Bruxelles Rue Demot 22, 1040 Bruxelles Rue Demot 20, 1040 Bruxelles
Classe de sensibilité ³	

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATÉGORIE	AUCUNE	La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol.
OBLIGATIONS		
Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement.		
Attention : certains faits (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.		

¹ Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

² Le tarif de base d'une attestation du sol est de 36€. Ce montant est majoré de 60€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet (BRUSOIL ou IRISBOX). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

³ La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.





3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

Aucune information disponible sur l'état du sol de la parcelle.

4. Validité de l'attestation du sol

Validité	La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.


Digitally signed by
Barbara Dewulf
(Signature)
3 janvier 2019 14:45

Jean Pierre JANSSENS
Directeur de la Division Inspectorat et sols pollués
Barbara DEWULF
Directrice générale adjointe
Frédéric FONTAINE
Directeur général



TRADUCTION JURÉE

**JUSTICE DE PAIX
du deuxième canton
1000 BRUXELLES**

20

Notification de la décision article 1030 du Code judiciaire
Par pli judiciaire



Dans votre réponse, prière de mentionner
11B189 / 29-07-2011
Art. 1030 du Code judiciaire

Madame BERGLING Yanilcke
Rue Demot18- 20-22
1040 ETTERBEEK

Rép./Reg. : 3338/11
Notre réf. : 11B189
Annexe :
Votre réf. :
Objet : **Yannike BERGLING**

Bruxelles, 29-07-2011

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe pour information la copie déclarée conforme de la décision prise par Madame la juge de paix du canton susmentionné en date du 28 juillet 2011.

Je vous prie d'agréer mes salutations distinguées,

[Cachet :] Justice de paix du deuxième canton de BRUXELLES

Le Greffier,
[signature illisible]
Renilde OLBRECHTS

Justice de paix du deuxième canton de BRUXELLES
Place Poelaert 3 - 1000 Bruxelles - Tél : 02 508 63 10 Fax : 02 508 67 68
N° de compte : 679-2008816-43

TRADUCTION JURÉE

[Cachet :] INCORPORE SA
(illisible)

JUSTICE DE PAIX DU DEUXIÈME CANTON DE BRUXELLES

[Cachet :] pièce - avocat De Mulder
(illisible)

R.V. 11 B189

COPIE

Rép. n° 33 22/11

DÉCISION

(art. 594,10° du Code judiciaire)



Vu la requête ci-jointe déposée le 26 juillet 2011 par :

- Madame Yannike BERLING¹, domiciliée à 1040 Etterbeek, rue Demot, 18-20-22,
- la SA INCORPORE, BCE 0455.117.268, établie à 1040 Etterbeek rue Demot, 20-22,

toutes deux représentées par Me Siegfried DE MULDER, avocat à 1730 Asse, Roost, 19 ;

Attendu que la requête vise à ordonner au conservateur des hypothèques compétent, au bureau d'enregistrement compétent, au cadastre avec ses archives historiques, d'autoriser Madame BERLING² et la SA INCORPORE à prendre connaissance en tout ou en partie de tous les actes et documents administratifs relatifs à : qui sont l'administrateur et l'association des copropriétaires des garages situés à l'arrière de la rue Demot, 18-20-22, rue Demot, 18, rue Demot, 20, rue Demot, 22, rue Belliard, 197,

Attendu que la partie requérante affirme que la première partie requérante a acheté par acte notarié du 25 octobre 1994 à Monsieur Jean VAN LINT (héritier de Paul VAN LINT) et Madame Blanche NEBEL le terrain 427/Y/2 situé rue Demot 20-22 ;

¹ Note du traducteur : Il semblerait que le nom ait été mal orthographié. Le nom correct est le suivant : Bergling.

² Note du traducteur : Il semblerait que le nom ait été mal orthographié. Le nom correct est le suivant : Bergling.

Qu'il y est déclaré que ce terrain a été acheté par VAN LINT à la sc LES GARAGES PRIVÉ par acte notarié du 7 février 1927 ;

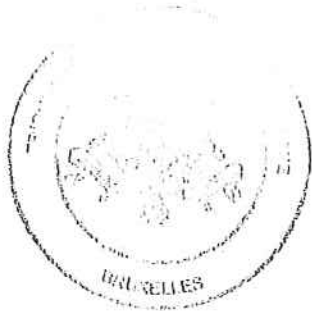
Que toutefois un autre acte notarié précise que le terrain a été acheté par VAN LINT par un acte du 15 avril 1929 ;

Attendu que la deuxième partie requérante est titulaire d'un permis de bâtir pour la rue Demot, 20-22 à Etterbeek, plus précisément pour l'aménagement d'un studio situé au premier étage ;

Pour traduction conforme du néerlandais vers le français

Paul Janssens, traducteur juré

*près les tribunaux de première instance francophone et néerlandophone à Bruxelles
Bruxelles, le 11 octobre 2017*



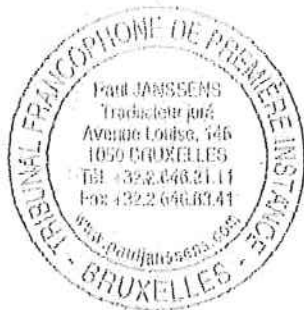
Vu par Nous, *L. Hennart*, Président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, pour la légalisation de la signature de *Paul Janssens*
Traducteur juré à Bruxelles.
Bruxelles, le **13-10-2017**
Pour le Président,
Le greffier mandaté.

Victoria Garcia
greffier délégué

TRADUCTION JURÉE

11B189

COPIE



Vu par Nous *R. OLBRECHTS*,
Greffier de la Justice de paix du
2ème canton de Bruxelles le 25
juillet 2011.

[signature illisible]

JUSTICE DE PAIX 2ème
canton de Bruxelles
Place Poelaert 3
1000 Bruxelles

**Requête unilatérale sur la base de 1026 Code judiciaire en vue d'obtenir le droit de
consulter et de copier conformément à l'art. 594, 10° Code judiciaire**

Pour : 1) Madame Yannike BERGLING, fonctionnaire de l'UE à la retraite,
domiciliée à 1040 ETTERBEEK, rue Demot 18-20-22,

1ère partie requérante,

2) la SA INCORPORE, BCE 0455.117.268, établie à 1040 Etterbeek rue
Demot, 20-22,

2ème partie requérante,

*Toutes les deux représentées par Maître Siegfried DE MULDER, avocat, à
1730 ASSE dont le cabinet est situé à 1730 ASSE, Roost 19 :*

**Vu que toutes les parties requérantes expliquent au moyen de la présente requête ne
vouloir reconnaître aucun droit de propriété ou de possession à ceux qui affirment être
propriétaire des box de garage situés à l'arrière de la De Mot 18-20-22, ni à leur
Association des Copropriétaires, sous quel que nom que ce soit, sous laquelle ils disent se
grouper ;**

Vu que la 1ère requérante (domiciliée à Bruxelles sous un statut de protection) a acheté par
acte notarié du 25/10/1994 à M Jean VAN LINT (héritier de Paul VAN LINT) et Madame
Blanche NEBEL (représentée par son fils Jean) le terrain 427/Y/2 situé rue Demot 20-22 ;
(pièce 9)

Il y a par ailleurs une lettre de l'entrepreneur de VAN LINT adressée au collègue datant du 5/12/1929, et dans lequel il est justement question du bâtiment « rue Demot 18 » ; (pièce 12)

Vu que l'acte de vente notarié de la sc « Les Garages Privés » à VAN LINT mentionnait aussi à l'époque que ce dernier achetait 2 terrains, qualifiés comme les terrains C et D, et formant 1 bloc à la rue Demot ; (pièce 13)

Que logiquement ces terrains C et D correspondraient aux données cadastrales, mais que le terrain de Madame Berling a été défini comme le terrain 427Y à la rue DEMOT (d'autant plus que D se référerait à l'immeuble à appartements de la rue Belliard 197) ;

Que l'acte de vente précité se réfère aux plans et aux enregistrements au Bureau de l'enregistrement et au Bureau du Conservateur des hypothèques ;

Qu'il ressort en effet de ce qui précède qu'il existait seulement une association des copropriétaires « Les Garages Privés », tenue à la construction des garages et la gestion de ceux-ci sur le terrain situé à l'arrière de rue Demot 18-20-22 ;

Qu'aucune communication n'a été obtenue d'actes qui auraient modifié sa dénomination ;

Que, dans une lettre du 7/3/2011, une réponse a alors été obtenue pour ces garages, émanant d'une « Association des copropriétaires Belliard » située rue Belliard 197 à 1000 BRUXELLES (ce qui, selon les anciens actes, devrait être l'adresse exacte) ; (pièce 20)

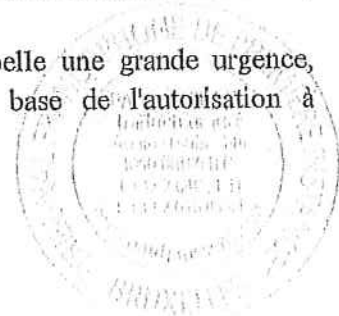
Vu que l'urgence des travaux d'isolation et de la taille de l'arbre ressort entre autres

- du permis de construire lui-même, lequel doit être exécuté complètement et conformément à la loi
- un courrier à la chambre des notaires du 5 mai 2011 qui se réfère à la problématique des échafaudages qui doivent être placés sur le garage voisin pour les travaux d'isolation (pièce 21)
- la correspondance concernant l'arbre (pièce 22)
- l'offre pour la taille (dans laquelle il est référé à la nécessité de clarté et d'accessibilité des garages qui se trouvent à l'arrière) (pièce 23)

Qu'il faut aussi faire référence aux saisons de taille, allant seulement jusqu'à la fin du mois d'août ;

Qu'il faut aussi se référer à la nécessité de bonnes conditions atmosphériques et d'une exécution avant la période automnale, pour ce qui concerne l'isolation de la façade extérieure ;

Qu'il est par conséquent démontré que la présente requête appelle une grande urgence, d'autant plus qu'après l'analyse des registres concernés (sur base de l'autorisation à



Qu'il y est déclaré que ce terrain a été acheté par VAN LINT à la sc « Les Garages Privé » par acte notarié du 7/2/1929 ;

Que toutefois un autre acte notarié précise que le terrain a été acheté par VAN LINT par un acte du 15/04/1929 ; (pièce 13)

Vu que la deuxième requérante est titulaire d'un permis de bâtir pour rue Demot, 20-22 à Etterbeek, plus précisément pour l'aménagement d'un studio situé au premier étage ; (pièce 1)

Que toutefois, la parcelle A427D3 se réfère au bâtiment situé à l'arrière du n° 197 de la Rue Belliard ;

Que cet extrait n'indique rue De Mot 18 que comme « sit », à savoir l'endroit où ce terrain se situe ;

Que la rue De Mot 18 appartient en effet à Madame BERGLING ;

Que la copropriété de la gestion des garages, selon l'acte constitutif en matière de la gestion, publié au MB du 27/02/1929 (pièce 8), démontre que :

- * la dénomination de ces garages devrait être : "Les garages privés, sc"
- * cette association était établie à Bruxelles, Rue Belliard 197
- * qu'elle a pour objet social :
 - la gestion de garages à ériger sur un terrain sis à la rue Demot
 - la sc est constituée pour une durée de 30 ans, mais cette durée peut être réduite ou prolongée

Il est clair que cette sc, ni ses différents détenteurs de parts, ne sont propriétaires du terrain de la parcelle située à la rue DEMOT 18 ;

La construction de garages sur ce terrain, et leur gestion, ne peut s'inscrire que sous une forme de bail ou de droit de superficie.

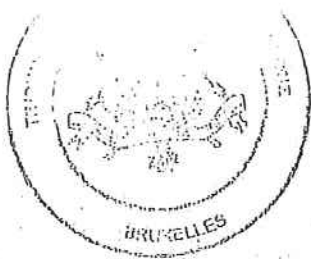
Cela ressort aussi des plans notariés et d'un courrier-cadre émanant de « Les Garages Privés » datant de 1929 et adressé à monsieur VAN LINT (vendeur à Madame Bergling):

Le plan relatif à la vente mentionne quoi qu'il en soit « l'allée des garages » (pièce 10).

La lettre de 1929 (pièce 11) précise qu'il n'y a jamais eu d'accord pour creuser des caves sous l'allée menant aux garages.

Il apparaît donc déjà que l'allée menant aux garages appartenait déjà à VAN LINT, qui l'a vendue à BERLING.





Vu par Nous, *L. Houwaert*, Président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, pour la légalisation de la signature de *Jacobson*
Traducteur juré à Bruxelles.
Bruxelles, le **13-10-2017**
Pour le Président,
Le greffier mandaté,

Vanessa VIGIL GARCIA

GREFFIER MANDATÉ

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Vigil Garcia', written over a horizontal line.

prononcer), une autre requête devra être introduite pour pouvoir troubler l'organisation des garages, ce qui sera nécessaire pour pouvoir exécuter les travaux décrits ;

Vu que toutefois et pour tous, Madame Bergling et Incorpore doivent savoir quels sont leurs droits, et quelle est leur adversaire éventuel ;

Que ces questions doivent recevoir une réponse dans les délais les plus brefs possibles ;

C'est la raison pour laquelle la présente requête unilatérale est justifiée ;

PAR CES MOTIFS,

PLAISE LE JUGE DE PAIX,

Déclarer la requête recevable et fondée ;

Ensuite autoriser, en tout ou en partie, Madame BERGLING et SA INCORPORE de consulter tous les actes et documents administratifs (en particulier notamment le registre du conservateur des hypothèques, du bureau d'enregistrement, du cadastre avec son archive historique, les dossiers d'urbanisme à la commune) en ce qui concerne :

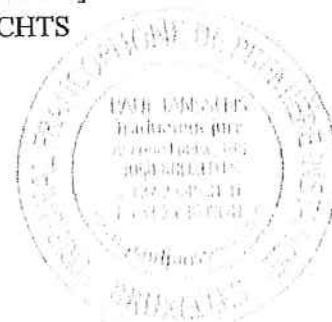
- Qui est l'administrateur et l'association des copropriétaires des garages situés rue Demot 18-20-22
- rue Demot 18
- rue Demot 20
- rue Demot 22
- rue Belliard 197

Évaluer les dépens, mais les retenir comme de droit ;

Pour les requérants,
leur conseiller,
Siegfried DE MULDER
[signature illisible]
Asse, le 19/07/2011

[Cachet :]
JUSTICE DE PAIX
2ème canton de Bruxelles

Pour expédition conforme
Art. 1030 du Code judiciaire
Le greffier en chef
[signature illisible]
R. OLBRECHTS



PIÈCES DU DOSSIER REPRISES DANS L'INVENTAIRE

1. Permis de construire INCORPORE
2. Photos du mur concerné qui doit être isolé (et dont l'organisation des garages doit être perturbé et pour lequel des échafaudages doivent être apposés sur le garage voisin)
3. Autorisation de l'UE pour l'isolation de ce côté
4. /
5. Plan du cadastre
6. Attestation de sol
7. Relevé cadastral des propriétaires des différents garages de la parcelle A427D3
8. Acte de constitution « SC LES GARAGES PRIVÉS » du MB 27/2/1929
9. Acte de vente de 1994 de VAN LINT à BERGLING
10. Plan de vente Demot 18-20-22
11. Lettre du 13/8/1929 de Les Garages Privés à VAN LINT
12. Lettre de l'entrepreneur de Van Lint au Collège d'Etterbeek du 5/12/1929
13. Acte de vente SC Les Garages Privés à VAN LINT du 15/4/1929
14. Citation (nulle) en compensation des dommages du prétendu syndic de la prétendue association des copropriétaires des garages situés à l'arrière
15. Extrait BCE Gestimass
16. Lettre de l'avocat de « ACP DE MOT 18 » à Bergling dd. 6/4/2011
17. Requête en conciliation au Juge de paix d'Etterbeek BERGLING d.d. 1/2/2011
18. Lettre recommandée revenue au propriétaire du garage 15, lequel est probablement le garage attenant
19. Lettre au propriétaire précité d'une part, et à Gestimass d'autre part, du 30/3/2011
20. Lettre de l'avocat de « ACP BELLIARD » à Bergling du 7/3/2011
21. Courrier BERGLING à la Chambre des notaires du 5/5/2011
22. Communications avec le service Urbanisme d'Etterbeek en ce qui concerne l'arbre et son caractère remarquable
23. Offre pour la taille de l'arbre
24. Décision de refus de copie complète des pièces provenant des dossiers
25. Extrait BCE Incorpore

Pour traduction conforme du néerlandais vers le français

Paul Janssens, traducteur juré

près les tribunaux de première instance francophone et néerlandophone à Bruxelles

Bruxelles, le 6 septembre 2017



Qu'il y a lieu d'accéder à la requête ;

PAR CES MOTIFS,

Nous, Vincent KESTELOOT, juge de paix délégué du deuxième canton de Bruxelles, assisté par Renilde OLBRECHTS, Greffier,

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

Déclarons la requête recevable et fondée ;

Ordonnons au conservateur des hypothèques compétent, au bureau d'enregistrement compétent, au cadastre avec ses archives historiques, d'autoriser Madame BERLING¹ et SA INCORPORE à prendre connaissance en tout ou en partie de tous les actes et documents administratifs relatifs à : qui est l'administrateur et l'association des copropriétaires des garages situés à l'arrière de rue Demot, 18-20-22, rue Demot, 18, rue Demot, 20, rue Demot, 22, rue Belliard, 197,

Fixons les dépens à ce jour dans le chef de la partie requérante à 27 euro au titre de droit de rôle ;

Déclarons la présente ordonnance exécutoire sur minute ;

Ainsi prononcé en chambre du conseil le 29 juillet 2011.

[Deux signatures illisibles]

*Pour traduction conforme du néerlandais vers le français
Paul Janssens, traducteur juré
près les tribunaux de première instance francophone
et néerlandophone à Bruxelles
Bruxelles, le 11 août 2017*



¹ Note du traducteur : il s'agit de la traduction conforme à l'original, mais tout porte à croire qu'il s'agirait plutôt de « BERGLING ».

Etterbeek

Royaume de Belgique
Région de Bruxelles-Capitale
Commune d'Etterbeek
113-115, Avenue d'Auderghem
1040 Etterbeek

Tél. : 02 / 627.21.11
Fax : 02 / 627.26.10



MODELE 8

N° : 08

L'Officier de l'Etat Civil de la commune d' Etterbeek certifie que la nommée :

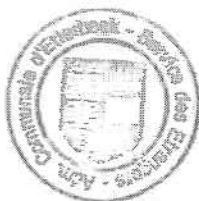
Nom, prénoms : **Bergling, Anita Yannike** (56.10.25 450-46)
Date de naissance : 25.10.1956
Lieu de naissance : Stockholm / Suède
Etat civil : Divorcé(e) le 02.05.2002 de Österholm, Lars Stefan (53.07.06 467-30) à
Sollentuna / Suède transcrit le 02.05.2002 à Suède
Profession : Pensionné(e)

a été radiée de nos registres en date du **4 août 2015**, pour l'adresse suivante :
P O BOX 1321 SE11479 STOCKHOLM SUEDE.

Fait à Etterbeek, le 4 août 2015.



Pour l'Officier de l'Etat Civil,
le Fonctionnaire délégué (art. 126 n.l.c.),




MOTTART Sabine
assistant administratif