



A



ACP 3129 GARAGES DEMOT 18
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 3129 GARAGES DEMOT 18
RUE DEMOT 18 à 1040 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0851.598.290)

Assemblée générale ordinaire du lundi 08 mars 2021

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 3129 GARAGES DEMOT 18 se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'adresse suivante: EN VIDEO CONFERENCE. La séance est enregistrée.

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par DE TOURNAY Benjamin représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale - liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorum

Il résulte de la liste de présences que 6 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 8 et forment 11 / 15èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents :

Mlle CASALTA (1) - Mme FECHNER (2) - M. JACQUES (5) - M. MAURIN (1) - Messieurs MILLARES - DESCAMPS (1) - M. ROSSIER Jean Pierre Marie Edouard (1) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : 6 / 8 copropriétaires, totalisant 11 / 15 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

BELLM S.A. (2), MCL INVESTMENT S.A. (2),

sont absents ou non représentés : 2 / 8 copropriétaires, totalisant 4 / 15 tantièmes généraux.

Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-635 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir : Monsieur MAURIN,

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : Monsieur Jacques.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2019.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Monsieur Heylens, comptable pour la résidence, répond aux différentes questions des copropriétaires.

M. Heylens informe les propriétaires des points suivant en rapport avec la clôture 2019 de Gestimass :

- Les décomptes ont été calculés et comptabilisés mais Gestimass n'a procédé à aucun envoi vers les copropriétaires.
- Il a été envoyé une synthèse Excel par Trevi à l'ensemble des propriétaires pour les comptes 2019 reprenant les informations bilan, charges et répartitions individuelles.
- Gestimass a imputé tous les frais de la procédure Berling en charge et non dans un compte de litige au bilan ce qui a donc eu pour conséquence de faire exploser les charges 2019.
- Le syndic propose pour remédier à ce problème et solder tous ou partie des débits copropriétaires de passer l'ensemble de ces frais en déduction de l'indemnité Berling (ce qui serait d'autant plus logique que l'avocat a déduit ses honoraires au montant où a versé l'indemnité à la copropriété) lors de la clôture 2020. Les montants concernés sont 10.381,80€ pour Me Verbraken et 727,90€ - 400,00€ - 274,10€ pour l'huissier Lambert.
- Il a été décidé d'affecter le solde du compte de litige Berling au fond de réserve
- Le fonds loyer sera également affecté au fond de réserve et cette opération d'affectation sera faite à chaque clôture jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.
- Pour les comptes fournisseurs les points suivants sont décidés :
Commune d'Etterbeek débiteur pour 245,00€ il semble qu'un double paiement ait été fait par Gestimass. Trevi a demandé le remboursement.
Galler, il semble des historiques retrouvés dans les dossiers que ce fournisseur soit intervenu en 2015 dans la procédure Berling. Il est créancier de 3.193,92€. Si le fournisseur confirme que ce montant n'est pas à payer, il sera affecté à l'indemnité Berling et donc au fonds de réserve
Huissier Morrels Pauwels créancier pour 2.539,94€, les informations sont les mêmes que pour le compte Galler. Les derniers mouvements dans le compte semblent être des remboursements de 2016 et 2019. Si l'huissier confirme que le compte est soldé le solde sera affecté au litige Berling et donc au fond de réserve.
Le fournisseur Divers est débiteur de 661,38€ sur base des dates de transactions 2010-2013-2016-2017, il est constaté que certains mouvements sont prescrit en terme de charges et que les recherches s'avèrent compliquées. Le montant sera affecté au fonds de réserve.
Engie et All Matic Doors : le syndic informe que sur base de l'historique qu'il a pu trouver, les deux comptes sont entre maille (des factures de l'un dans l'autre des paiements à l'un avec des communications de l'autre et que les montants remontent à plusieurs années). Le solde de ces deux comptes est de 13,57€ au crédit. Il est décidé de passer ce montant au fond de réserve.
Il reste un solde à payer sur Gestimass : ce paiement sera régularisé.
- Le solde des charges de 2019 sera appuré par le fond BELRING (fond de réserve) et non par les décomptes de charges.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé jusqu'au 31/12/2019 avec les remarques développées ci-avant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

04 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 31/12/2020.

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

Monsieur Heylens, comptable pour la résidence, répond aux différentes questions des copropriétaires.

Voir le point 03 ci avant pour les remarques.

Après discussion l'assemblée décide que les charges de l'année seront soldées par le fonds de réserve (indemnités Berling) et non par les décomptes propriétaires. L'assemblée décidera ultérieurement de l'utilisation des montants

restants. Cette disposition de neutralisation de charge est d'application jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé jusqu'au 31/12/2020 en tenant compte des remarques ci-avant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 31/12/2018 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 31/12/2018 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Décharge au Syndic.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 31/12/2018 au 31/12/2020.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

L'assemblée générale nomme Monsieur Maurin au poste de Commissaire aux comptes.
Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Nomination du Conseil de Copropriété.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Président: Monsieur Maurin.
Assesseur: Monsieur Millares.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Reconduction du mandat du Syndic et uniformisation du contrat.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

L'assemblée générale déplore les nombreux changements de gestionnaires en une année de service. Ceux-ci soulignent l'incompétence du précédent gestionnaire Monsieur Mathieu ROBERT.
L'assemblée générale indique être satisfaite des services de Monsieur DE TOURNAY Benjamin qui malheureusement arrive trop tard dans le processus de réflexion de changement de syndic.

L'assemblée générale décide de mettre fin au contrat de TREVI SERVICES et nomme COEDIA sis Chaussée de Wavre 1100 à 1100 Auderghem.

La fin du contrat de TREVI SERVICE S.A prendra fin au 30/03/2021

Vote(nt) CONTRE : 3 copropriétaire(s) totalisant 7 quotités.

Ont voté contre : JACQUES (5), MILLARES - DESCAMPS (1), ROSSIER Jean Pierre Marie Edouard (1),

Vote(nt) ABSTENTION : 2 copropriétaire(s) totalisant 2 quotités.

Ont voté abstention : Madame CASSALTA (1) - Monsieur ROSSIER (1)

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 7 quotités.

Ont voté pour : Monsieur MAURIN (1) - Madame FECHNER (1)

Résolution rejetée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

11 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°Cc).

Contrat des espaces verts :

L'assemblée générale décide de mettre le contrat du Jardinier en concurrence et de le résilier à sa prochaine échéance.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur final.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

Le journal auquel est loué les places de Parkings souhaite garder les emplacements A et B. Le syndic s'occupera de rédiger le bail. Le montant du loyer mensuel s'élèvera à 85€/mois.

L'emplacement C reste disponible à la location.

Monsieur Maurin indique que les emplacements D et E restent pour l'usage des copropriétaires et visiteurs.

Vote(nt) ABSTENTION : 6 copropriétaire(s) totalisant 11 quotités.

Se sont abstenus : CASALTA (1), FECHNER (2), JACQUES (5), MAURIN (1), MILLARES - DESCAMPS (1), ROSSIER Jean Pierre Marie Edouard (1),

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

12 Travaux extraordinaires à prévoir (Art. 577-8 §1, 18°).

Le Syndic informe l'assemblée générale qu'il a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Les travaux à prévoir sont :

- Cimentage de la servitude de passage avec le numéro 200.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

13 Budget Prévisionnel (Cc Art. 577-8 §4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 851€ qui sera appelé de la manière suivante :

Ce montant sera prélevé des fonds perçus par l'intermédiaire du dossier BERLING (fond de réserve).

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2022 au 31/12/2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et appelé de la manière suivante :

Ce montant sera prélevé des fonds perçus par l'intermédiaire du dossier BERLING (fond de réserve).

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5 §3, alinéa 4 Cc).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent (5% des charges de 850€ soit 42.5€).

L'assemblée décide de ne pas effectuer d'appel au fond de réserve.

La dotation au fonds de réserve servira de base aux appels de fonds effectués du 01/01/2022 au 31/12/2022 jusqu'à la prochaine assemblée générale.

15 Fixation du fonds de roulement permanent.

Le fonds de roulement actuel s'élève à : 5.000€.

L'assemblée générale décide de maintenir le fonds de roulement au même montant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

16 Financement des travaux.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le financement des travaux votés.

Néant.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h15.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-0§2)

Monsieur MAURIN	Monsieur JACQUES
Président de séance	Scrutateur
Monsieur DE TOURNAY Benjamin	Monsieur SOHIER Grégory
Secrétaire de séance	Directeur Syndic Bruxelles

Copyright © 2001
Wiley-Liss, Inc.
0893-3962/01/0000-0000\$05.00
DOI 10.1002/ajmg.b.10000

1

Journal of Medical Genetics

Journal of Medical Genetics
Volume 38, Number 1, February 2001
ISSN 0893-3962
Published online 2001
Copyright © 2001 Wiley-Liss, Inc.
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from Wiley-Liss, Inc.
For more information, contact Wiley-Liss, Inc., 605 Third Avenue, New York, NY 10158-1502.
Printed in the United States of America

Journal of Medical Genetics
Volume 38, Number 1, February 2001
ISSN 0893-3962
Published online 2001
Copyright © 2001 Wiley-Liss, Inc.
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from Wiley-Liss, Inc.
For more information, contact Wiley-Liss, Inc., 605 Third Avenue, New York, NY 10158-1502.
Printed in the United States of America

0893-3962(200102)38:1:1-0



B

14/10/2019 - Actualités

Nouvelle acquisition - Gestimass

Chère Madame, Cher Monsieur, Chers clients,

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la société TREVI SERVICES SA vient d'acquérir les activités de la société GESTIMASS srl.

La société GESTIMASS va poursuivre ses activités sous son propre nom jusqu'à sa totale absorption par TREVI SERVICES SA le 01/01/2020. Concrètement pour vous, rien ne change. Le contrat souscrit avec la société GESTIMASS reste toujours valable et sans modification tarifaire. Toute communication peut toujours être envoyée dans un premier temps sur l'adresse services@trevi.be. Nous reviendrons vers vous tout prochainement pour vous donner tous les détails relatifs à la gestion pratique de votre résidence.

L'ensemble de l'activité de Syndic est sous la direction de :

- Mr. Olivier REYE (Administrateur agréé IPI)
oreye@trevi.be - 02/663.65.41
- Mme. Meny XENITOPOULOS (Directrice du département Syndic Bruxelles)
m Xenitopoulos@trevi.be - 02/663.48.01

A leurs côtés, toute une équipe support est également à votre disposition :

- Mme. Sarah LIEGEOIS (Responsable RH - administratif concierges)
s liegeois@trevi.be - 02/663.48.07
- Mr. Diego YERNAUX (Juriste)
dyernaux@trevi.be - 02/663.76.62
- Mr. Juan CAUDRON (Directeur commercial)
jcaudron@trevi.be - 02/894.73.87
- Mr. Christophe BAURIN (Responsable financier)
cbaurin@trevi.be - 02/663.76.69
- Mme. Eleonora MAGGIORE (Conseil technique)
emaggiore@trevi.be - 02/211.10.18

Vous pouvez également découvrir l'ensemble de nos activités sur notre site : www.trevi.be

Nous nous tenons dès à présent à votre disposition pour vous donner toutes les informations complémentaires que vous voudriez recevoir et vous remercions d'avance de la confiance que vous



ALL-MATIC-DOORS sprl

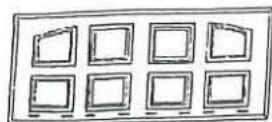
SPECIALISTE DE
L'AUTOMATISATION



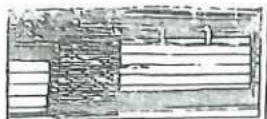
Portes Basculantes
Boxes de garage



Portes artisanales



Portes sectionnelles



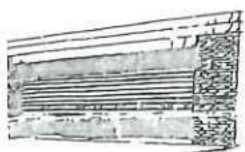
Portes grillées



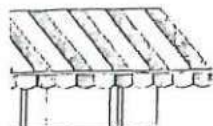
Portes arrière levantes



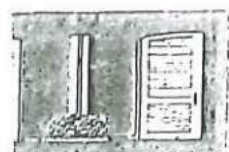
Portes et volets
industriels



Portes sectionnelles
solaires



Portes à battants



Portes en bois-PVC-alu

Toutes Fermetures pour le Bâtiment
Rue Colo Hughes 67 - B1420 BRAINE L'ALLEUD

WWW.allmatedoors.be
Info@allmatedoors.be

OFFRE N°
O/06/0904

Monsieur MAURIN

Rue de Mot 18
1040 BRUXELLES.

V TVA :
V TEL : 0476-626 313
V FAX :
N REF : @FP S 20 06
E-Mail : cmaurin@gmail.com

Braine-l'Alleud, le 21 juin 2018

Monsieur,

CONCERNE: Porte de garage

A nos conditions générales de vente reprises au verso, nous avons le plaisir de vous confirmer notre offre pour ce qui suit :

1: Fourniture et pose d'une porte de garage sectionnelle de type **STUCCO COLORE**, à double paroi d'acier thermolaqué blanc **RAL 9010**. Exécution en panneaux **STUCCO** de 500mmH et 40mm d'ép., avec plusieurs rainures fines, isolés par mousse de polyuréthane injectée, équilibrage par ressorts à torsion, pour baie de 2640mmL x 2800mmH, adaptée dans la baie existante de 2800mmL x 2800mmH par profils complémentaires fixes latéraux & supérieur. Avec rejointoyage extérieur au silicone compris.

- Prix pose comprise :	2 195,00 €
------------------------	------------

Supplément(s) éventuel(s) :

Ressorts 50 000 cycles.

- Prix pose comprise :	190,00 €
------------------------	----------

2: Motorisation de la Porte de garage par moteur de type **TS 130 rallongé - 220 24Vcc** - pour usage intérieur, à transmission du mouvement par chaîne, avec démarrage et arrêt ralentis. Avec réutilisation du contact à clé et des émetteurs existants.

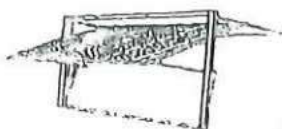
- Prix pose comprise :	1 430,00 €
- Récepteur porte :	125,00 €
- Bouton push set :	38,00 €
- Fermeture automatique : 1.1 s - temporisé réglable :	139,00 € pièce



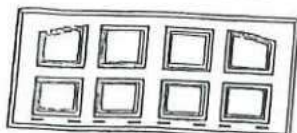
ALL-MATIC DOORS SpA

SPECIALISTES DE L'AUTOMATISATION

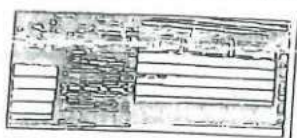
Portes Basculantes
Boxes de garage



Portes artisanales



Portes sectionnelles



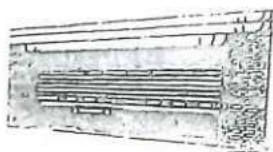
Portes industrielles



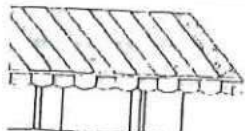
Portes levantes



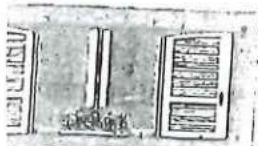
Portes et volets
industriels



Portes et volets
solaires



Portes à battants



Portes en bois-PVC-alu

— Toutes Fermetures pour le Bâtiment —
Rue Cole Hugues 67 - B1420 BRAINE L'ALLEU

Tél : (02) 38 28 20
Fax : (02) 38 13 16

- Feux clignotants d'avertissement de fermeture intérieur/extérieur avec led:	115,00 €	pièce
- Cellule-photo de protection du passage à la fermeture :	198,00 €	pièce
- Kit de déverrouillage extérieur en cas de panne de courant : avec 20 clés	165,00 €	
- Câbleries électriques entre nos appareils :	10,50 €	mètre

3: Démontage de la lisse de la barrière levante, pour mémoire.

4: Fourniture et pose d'une couverture en plexi ondulée de 3000mmx4000mm sur charpente en bois autoclavée.

- Prix pose comprise :	1 200,00 €
------------------------	------------

Soit un total de :

- Prix pose comprise :	5 795,00 €
------------------------	------------

Excepté finitions intérieures.

Congés annuels du Vendredi 06/07 au Lundi 30/07 inclus.

T.V.A. : + 6 % (immeuble de + de 10 ans, usage privé) à votre charge.

Délai : 4 à 5 semaines ouvrables après réception de l'acompte.

Paiement : Acompte de 40% à la commande, solde à la réception de la facture.
n° de compte BE 35 7320 1134 7637 BIC CREGBEBB

Valable 60 jours

Garantie 2 ans/moteur - 10 ans/nouvelle porte de garage

BON POUR COMMANDE:
Le client, (signature et date)

ALL-MATIC DOORS
Le Gérant





Elle fixe pour la première fois le nombre des commissaires à un, et nomme à ces fonctions M. Henri Verlaet, prénommé, ici comparant et déclarant accepter son mandat.

Et à l'instant, les administrateurs préqualifiés, réunis en conseil d'administration, dont ils forment l'intégralité des membres, désignent comme président du conseil d'administration et comme administrateur délégué M. Jean Verlaet, prénommé, ici présent et acceptant ces fonctions.

La séance continue.

De tout quoi le notaire susdit a dressé le présent procès-verbal à Anvers, date et heure comme ci-dessus.

Et lecture faite, les membres de l'assemblée ont signé avec nous, notaire.

(Signé) L. Meessén, G. Pauwels, C. Standaert, Ch. Bosmans, E. Stevens, H. Verlaet, G. Galfis, J. Verlaet, F. Janssens, not.

Enregistré à Anvers (A. C. VI^e bureau), le 14 février 1929, au rôle sans renvoi, volume 39, folio 74, case 12. Recu 12 fr. 50 c. Le receveur, (signé) A. Deleu.

Pour expédition :

(Signé) F. JANSSENS, not.

(Déposé au greffe du tribunal de commerce d'Anvers le 19 février 1929.)

(70 lig.)

2355. — « Mataman » société anonyme, à Anderlecht-Bruxelles.

Rue du Transvaal, 30.

NOMINATION D'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ. — POUVOIRS.

Extrait du procès-verbal de la séance du conseil d'administration tenue le 31 janvier 1929.

Le conseil d'administration, à l'unanimité, appelle aux fonctions d'administrateur délégué M. Vanhaecke, Emile-Firmin, 15, avenue des Chènes, à Rhode-Saint-Genèse. En vertu de l'article 22 des statuts sociaux, le conseil d'administration lui confère et délègue les pouvoirs suivants :

Traiter tous actes de gestion journalière se rapportant à l'exploitation, tels que : passer tous marchés, procéder aux achats et ventes de matières premières et produits fabriqués, approvisionnements, etc.

Faire ouvrir et fonctionner dans toutes banques tous comptes de dépôts et comptes courants.

Prélever sur ceux-ci toutes sommes disponibles ou mises à la disposition de la société en vertu de crédits ouverts.

Représenter la société vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ; faire les règlements de la société, nommer et révoquer tous agents et employés de la société, fixer leurs traitements et salaires.

Rémplir toutes les formalités pour soumettre la société aux lois des pays dans lesquels elle pourrait opérer, nommer tous agents responsables.

Toucher les sommes dues à la société, payer celles qu'elle pourra devoir, de toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittance et décharge.

Signer, accepter, négocier, endosser, avaliser et acquitter tous billets, chèques, traites, lettres de change et tous effets de commerce.

Faire toutes acquisitions, tous retraits, aliénations de reutes, valeurs, créances, brevets ou licences de brevets d'invention et droits mobiliers quelconques.

Consentir ou accepter, céder ou résilier tous baux ou location avec ou sans promesse de vente.

Consentir toutes saisies mobilières ou immobilières, d'opposition ou d'inscription hypothécaire, de manifestement et autres, ainsi que tous désistements de privilèges, hypothèques et autres droits, actions et garanties, le tout avec ou sans précédent, consentir toutes antécédentes et subrogations avec ou sans garantie.

Représenter la société dans toutes instances judiciaires, soit en demandant, soit en défendant, consentir tous désistements, obtenir toutes

décisions et jugements, les faire exécuter, entendre, débattre, arrêter tous comptes, en fixer les reliquats actifs ou passifs, les recevoir ou payer, en cas de faillite, de liquidation judiciaire ou de règlement transactionnel de quelque débiteur, prendre part à toutes délibérations des créanciers, y émettre tous votes, signifier toutes oppositions, faire toutes remises, recevoir tous dividendes.

Contracter toutes assurances et consentir toutes délégations et être domile, partout où besoin sera, prendre en toutes circonstances toutes les mesures jugées opportunes pour sauvegarder les biens et valeurs appartenant à la société ou déposés par des tiers.

Recevoir ou retirer toutes lettres et tous paquets chargés ou non, recommandés ou non, acquitter tous mandats postaux ou télégraphiques, ainsi que tous chèques, faire ouvrir et fonctionner tous comptes de chèques postaux, contracter tous abonnements au téléphone, en payer les primes, faire les réclamations, donner décharge à toutes compagnies de transport par terre, par eau ou par air, faire à l'éclair, à la douane et partout où besoin sera, toutes déclarations et opérations, passer tous contrats d'abonnement, d'assurance et de publicité.

En outre, le conseil confie à M. E. F. Vanhaecke l'exécution de toutes ses décisions.

Aux effets ci-dessus, le conseil donne à M. E. F. Vanhaecke, le pouvoir de signer et passer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Pour extrait :

Un administrateur,

(Signé) VAN DEN BOOGAERDE.

Un administrateur,

(Signé) M. GOTSCHALK.

Enregistré à Bruxelles (A. S. S. P.), le 15 février 1929, volume 703, folio 82, case 4. Recu 12 fr. 50 c. Le receveur, (signature illisible).

(Déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles le 19 février 1929.)

(85 lig.)

2356. — Les Garages privés, société coopérative, à Bruxelles.

CONSTITUTION.

NOMINATION DES ADMINISTRATEURS ET DU COMMISSAIRE.

L'an mil neuf cent vingt-neuf.

Le sept février.

Par-devant M^r Jacques Richir, notaire à Bruxelles, 77, boulevard de Waterloo.

Ont comparu :

1. M. Martin-Jean-Marie-René Rutten, gouverneur honoraire du Congo-belge, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
2. Mlle Ida-Marie, baronne d'Huart, sans profession, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
3. M. Georges-Joseph-Hubert Allard, agent de change, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
4. M. François-Joseph Dymphy Demanet, ingénieur, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
5. M. Arthur Rios, rentier, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
6. M. Arthur-Auguste-Joseph Van Neste, agent industriel, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
7. M. Victor-François-Camille-Joseph Vandermeyerschen, agent de la Banque Nationale, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
8. Mlle Marie-Joséphine-Pauline-Elisabeth-Ghislaine de Búrlet, sans profession, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
9. Mme Wilhelmine-Joséphine-Marie Daels, sans profession, veuve de M. Victor-Marie Luyten, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.
10. Mme Anne-Marie-Victoire Vandenhove d'Eisenryck, sans profession, veuve de M. Léonard-Marie-François Van Varenbergh, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard.

Lesquels comparants ont requis le notaire Richir, soussigné, de dresser acte de la constitution et des statuts de la société coopérative qu'ils ont déclaré former comme suit :

CHAPITRE I^{er}. — Dénomination, siège, objet, durée.

Art. 1^{er}. Il est formé entre les comparants et toutes les personnes physiques ou civiles qui adhéreront aux présents statuts dans les conditions indiquées ci-après, une société coopérative, qui aura pour dénomination Les Garages privés.

Art. 2. Le siège de la société est établi à Bruxelles (agglomération bruxelloise). Il est actuellement à Bruxelles, 197, rue Belliard. Il pourra toutefois être transféré ailleurs par décision de l'assemblée générale.

Art. 3. La société a pour objet l'exploitation pour son compte ou pour compte de tiers de locaux affectés à l'usage de garages pour automobiles à ériger sur un terrain à Etterbeek, rue Demot, et spécialement la gestion de toutes les parties du groupe des dits garages, qui ne forment pas ou ne doivent pas former la propriété exclusive de l'un ou l'autre propriétaire de garages.

La société pourra :

a) Faire toutes opérations foncières, notamment l'acquisition par tous moyens, même par voie d'apport, la vente, l'échange et la mise en valeur de tous immeubles, même si ces immeubles ne sont pas destinés au dit groupe de garages.

b) Edifier toutes constructions soit pour le service du groupe de garages, soit en vue de la revente.

c) Contracter tous emprunts sous forme d'obligations, d'ouverture de crédit ou autrement, avec ou sans garanties hypothécaires ou autres.

d) En général, faire toutes les opérations nécessaires ou utiles pour la réalisation de son objet.

Art. 4. La société est constituée pour un terme de trente ans prenant cours aujourd'hui. L'assemblée générale délibérant comme pour les modifications aux statuts pourra réduire la durée de la société, comme elle pourra la prolonger.

CHAPITRE II. — Sociétaires.

Art. 5. En dehors des personnes comparaisant aux présentes ou de celles qui feront des apports ayant trait à l'objet de la société, ne pourront être admis comme sociétaires que ceux qui acquerront un garage dans le groupe en question et qui, en même temps, souscriront pour une part sociale au moins, seront admis comme membres par le conseil d'administration et auront signé le registre social par eux-mêmes ou par mandataire.

Les décisions du conseil d'administration concernant l'admission d'un souscripteur ne doivent pas être motivées, mais elles ne pourront être prises qu'à la majorité des deux tiers des membres du conseil.

Art. 6. Aucun sociétaire n'a le droit de donner sa démission pendant tout le cours de la société, tant qu'il sera propriétaire d'un garage du groupe.

Art. 7. La qualité de sociétaire se perd par décès, exclusion, faillite, déconfiture ou interdiction d'un membre ou par la cession que ferait un membre de la totalité des droits qu'il posséderait dans le groupe de garages. Toutefois, en cas de décès d'un sociétaire, ses ayants droit auront pendant trois mois, la faculté de présenter comme membre en remplacement du décédé, une personne honorable à prendre parmi les dits ayants droit.

Si, sans motif grave et péremptoire, la personne présentée n'était pas agréée comme membre, il serait dû aux ayants droit du décédé, sa part calculée d'après l'article cent vingt-sept de la loi sur les sociétés, augmentée d'une somme égale à l'intérêt simple de huit pour cent par an sur sa mise sociale depuis la date de clôture du dernier exercice ayant précédé immédiatement le décès, l'exclusion, la faillite, la déconfiture, l'interdiction ou la cession dont il est question au premier alinéa du présent article.

Art. 8. L'exclusion d'un membre ne pourra être prononcée que si elle est votée par l'assemblée générale des sociétaires et à l'unanimité de tous les membres présents, sauf celui de l'exclusion de qui il s'agit. Elle sera notifiée au membre exclu par lettre recommandée à la poste et envoyée par le conseil d'administration dans les deux jours de la décision.

Art. 9. Sauf ce qui est dit à l'article sept ci-dessus, le membre démissionnaire, exclu, décédé, failli, déconfit ou interdit perd tous ses droits sociaux et notamment le droit de vote, le tout à compter du jour de l'accusé de réception, de démission, du jour du prononcé de l'exclusion, du jour du décès, de la faillite, de la déconfiture ou de l'interdiction. Il perd aussi tout droit sur l'avoir social, même si ses ayants droit ne peuvent réclamer que la valeur de

l'article cent vingt-six de la loi sur les sociétés, telle que cette valeur résultera du bilan de l'année sociale pendant laquelle s'est produite la démission, le décès, l'exclusion, la faillite, la déconfiture ou l'interdiction.

Toutefois, le conseil d'administration pourra, moyennant bonification d'un intérêt de cinq pour cent l'an, retarder le paiement de la valeur dont il s'agit, jusqu'à l'expiration d'une année après la date de l'assemblée générale.

Les évaluations et données du bilan ne sont critiquables pour aucun motif par les membres cessant de faire partie de la société ou par leurs ayants droit.

CHAPITRE III. — Capital, parts sociales.

Art. 10. Le capital social est illimité, mais dans aucun cas, il n pourra être inférieur à un minimum de dix mille francs. Il sera divisé en parts sociales de mille francs chacune.

Art. 11. Les parts sont nominatives et indivisibles. Elles sont aussi incessibles si ce n'est entre sociétaires. Un même sociétaire ne peut posséder plusieurs parts. Les associés ne sont tenus qu'à concurrence de leurs parts respectives, sans qu'il y ait de solidarité entre eux.

Art. 12. Les héritiers, créanciers ou ayants droit d'un sociétaire ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, provoquer l'apposition des scellés sur les biens et valeurs de la société, en demander le partage ou la liquidation, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration.

Art. 13. Le minimum du capital social est souscrit et immédiatement libéré à concurrence de vingt pour cent par les personnes ci-après nommées, savoir :

M. Rutten, préqualifié, une part sociale
Mlle la baronne d'Huart, préqualifiée, une part sociale
M. Allard, préqualifié, une part sociale
M. Demaret, préqualifié, une part sociale
M. Ries, préqualifié, une part sociale
M. Van Neste, préqualifié, une part sociale
M. Vandermeersch, préqualifié, une part sociale
Mlle de Burlet, préqualifiée, une part sociale
Mme Luyen-Daels, préqualifiée, une part sociale
Mme Van Varenbergh-Vandenhove d'Ertsenryck, préqualifiée, une part sociale

Soit ensemble : dix parts sociales

CHAPITRE IV. — Administration, surveillance.

Art. 14. La société sera gérée par un conseil d'administration de trois membres au moins, associés ou non, et surveillée par au moins un commissaire, associé ou non.

Sauf ce qui est dit à l'article seize ci-après, les administrateurs et commissaire sont nommés par l'assemblée générale; toutefois les premiers administrateurs et commissaire sont désignés par les présents statuts.

Art. 15. La durée du mandat des administrateurs et des commissaires est de quatre ans.

Par année, il faut entendre ici l'espace compris entre deux assemblées générales ordinaires successives.

Les mandats des premiers administrateurs et du premier commissaire cessent immédiatement après l'assemblée générale d'au plus cent trente-trois.

Les administrateurs et commissaires sortants sont rééligibles.

Art. 16. En cas de vacance d'une place d'administrateur, il est pourvu à son remplacement provisoire par le conseil général. Le plus prochaine assemblée générale qui se réunira après cette désignation provisoire procédera à l'élection définitive.

Art. 17. Le mandat des administrateurs et commissaires prenant en dehors des assemblées générales ordinaires quadriennales expirera à l'époque où devait expirer le mandat de l'administrateur ou du commissaire qu'ils remplacent.

Art. 18. Nonostante les termes assignés ci-dessus aux mandats des administrateurs et commissaires, ces mandats pourront en tout temps être révoqués par une décision de l'assemblée générale.

Art. 19. Le conseil d'administration forme un collège. Il élit son président. Les décisions se prennent en suivant les règles ordinaires des assemblées délibérantes, sauf ce qui est dit à l'article cinq ci-avant et vingt-deux ci-après.

En cas de parité de voix, la voix du président de la séance est

les sociétés et le conseil d'administration ou l'assemblée générale, soit entre le conseil d'administration et l'assemblée générale seront réglés par arbitrage.

Les arbitres sont dispensés de toute formalité judiciaire; ils décideront en amiables compositeurs, leurs décisions seront obligatoires à l'abri de tout recours quelconque, les sociétés s'engagent, par le fait même de leur entrée dans la société, à respecter et à exécuter les sentences arbitrales qui seraient prononcées conformément au présent article.

Art. 40. Chacune des parties désignera un arbitre, au cas où l'une des parties ne ferait pas de désignation dans la huitaine après y avoir été invitée par l'autre partie, au moyen d'une lettre recommandée à la poste, la partie poursuivante pourra, par simple enquête, faire désigner le deuxième arbitre par le président du tribunal de commerce de Bruxelles.

En cas de désaccord entre les arbitres, ceux-ci s'adjoindront un tiers arbitre, à désigner par eux et, s'ils ne s'entendent pas sur le choix du tiers arbitre, celui-ci sera encore désigné sur requête des deux arbitres, ou de l'un d'eux, par le président du tribunal de commerce de Bruxelles.

L'exécution de la sentence arbitrale pourra être poursuivie en justice avec postulation de tous dommages et intérêts, s'il y a lieu.

CHAPITRE VIII. — Dissolution, liquidation.

Art. 41. Lors de l'expiration du terme de la société ou en cas de dissolution anticipée, pour quelque cause que celle-ci ait lieu, la liquidation s'opérera par les soins d'un ou de plusieurs liquidateurs, nommés par l'assemblée générale; celle-ci déterminera aussi leurs pouvoirs.

Après apurement de toutes les charges sociales, l'avoir net de la société appartiendra à tous les sociétaires en proportion du nombre de leurs parts.

CHAPITRE IX. — Dispositions générales.

Art. 42. Sont rendus applicables à la présente société, les articles cinquante-cinq, dernier alinéa, soixante et un, soixante-quatre, dernier alinéa, soixante-cinq, septante, alinéas un et deux, septante-trois, deuxième alinéa, septante-quatre, premier alinéa, septante-cinq, quatrième alinéa, septante-sept, premier alinéa et septante-neuf, troisième alinéa, des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Art. 43. Les sociétaires, administrateurs et commissaires qui ne seront pas domiciliés dans l'arrondissement de Bruxelles, devront élire domicile dans cet arrondissement, sinon ils seront censés avoir élu domicile au siège social, où tous exploits quelconques pourront leur être valablement signifiés.

Art. 44. Pour la première fois, le nombre des administrateurs est fixé à trois et le nombre des commissaires à un seul.

Sont désignés comme administrateurs et commissaires, savoir :

En qualité d'administrateurs :

1. M. Joseph-Henri Hoffmann, maître, demeurant à Bruxelles, 197, rue Belliard, ici intervenant et acceptant.
2. M. Vanderveersch, préqualifié, ici présent et acceptant.
3. Mme Van Varenbergh-Vandenhove d'Erisevryck, préqualifiée, ici présente et acceptant.

Et en qualité de commissaire :

M. Allard, préqualifié, ici présent et acceptant.

Dont acte, fait et passé à Bruxelles.

Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

(Suivent les signatures.)

Enregistré six rôles quatre renvois à Bruxelles (3), le 13 février 1929, volume 443, folio 94, page 3. Reçu 120 francs. Le receveur (signé) Van Swieten.

Pour expédition conforme :
(Signé) JACQUES RICHAR.

(Déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles le 19 février 1929.)

(240 fig.)

2337. — Léon Milstein et Compagnie, société en nom collectif, à Anderlecht.

ERRATUM.

Le siège de la société est établi à Anderlecht, rue de l'Automne, 1-3; c'est à tort que la publication insérée dans le *Moniteur*, sous le n^o 366, de 1929 renseignait, rue de l'Automne, 1-5.

Un associé,
L. MILSTEIN.

Enregistré à Bruxelles (A. S. S. P.), le 19 février 1929, volume 705, folio 89, case 45. Reçu 12 fr. 50 c. Le receveur, (signé) A. Dumont.

(Déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles le 19 février 1929.)

(20 fig.)

2338. — Compagnie des Glaces du Nord de la Russie, société anonyme, à Bruxelles.

Rue Henri Maus, 37-39.

PROROGATION DE DURÉE. MODIFICATIONS AUX STATUTS.

Procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires tenue devant M. Edouard Van Halteren, notaire à Bruxelles, ce jourd'hui sept février mil neuf cent vingt-neuf, au siège social, rue Henri Maus, 37-39, à Bruxelles.

La séance est ouverte à quinze heures, sous la présidence de M. Firmin Proyard, administrateur à ce délégué.

MM. Arthur Brancart et Serge Lambert, administrateurs, prenant place au bureau.

M. le président désigne comme secrétaire M. Sylvain Tazat, et comme scrutateurs MM. Jean Dubricq et Jules Decoux.

Sont présents ou représentés les actionnaires suivants, lesquels, d'après renseignements fournis, possèdent respectivement les actions mentionnées ci-dessous.

Nom, prénoms, noms, qualités et demeures des actionnaires.	Nombre d'actions de capital.
1. M. Joseph Ciselet, industriel, demeurant à Forest-lez-Bruxelles, avenue Brugmann, 189, possesseur de cent actions de capital	100
Représenté par M. Firmin Proyard, ci-après qualifié, en vertu de procuration sous seing privé du deux février courant.	
2. M. Georges Desoret, industriel, demeurant à Paris, rue du Helder, 17, possesseur de cent actions de capital.	100
Représenté par M. Jules Decoux, ci-après qualifié, en vertu de procuration sous seing privé du quatre février courant.	
3. M. Firmin Proyard, ingénieur, demeurant à Uccle, avenue Brugmann, 471, possesseur de cent actions de capital	100
4. M. Arthur Brancart, industriel, demeurant à Virginal-Fauguez, possesseur de cent actions de capital	100
5. M. Fernand Hennet, ingénieur, demeurant à Benrath (Allemagne), Molies Allée, 7, possesseur de cent actions de capital	100
Représenté par M. Arthur Delamotte, ci-après qualifié, en vertu de procuration sous seing privé du cinq février courant.	
6. M. Serge Lambert, ingénieur, demeurant à Jumez-Hamendes, possesseur de cent actions de capital	100
7. M. Jules Desoret, ingénieur, demeurant à Saint-Josse-ten-Noode, avenue de l'Astronomie, 27, possesseur de trente-cinq actions de capital	35
Représenté par M. Sylvain Tazat, ci-après qualifié, en vertu de procuration sous seing privé du trois février courant.	



RAPPORT D ' EXPERTISE

30 avril 2014

Rue Jean-André De Mot 20-22
1040 BRUXELLES

IMRAY^{SPRL}

Jean-Paul BOUNAMEAUX

Géomètre-Expert

Certificateur PEB-Bxl

Chemin du Bois Magonette 20

B-1380 LASNE

Tél : +32 (0)2 351 03 51

IMRAY sprl
Jean-Paul BOUNAMEAUX
Géomètre expert
Certificateur PEB-Bxl
Chemin du Bois Magonette, 20
B- 1380 LASNE

Tél. : +32 (0)2 351 03 51
Tableau geo 04/0071
UGEB n° 623

RAPPORT D'EXPERTISE

L'an deux mille quatorze, le 30 avril.

Je soussigné :

Jean-Paul BOUNAMEAUX, géomètre expert inscrit au Tableau geo n° 04/0071, dont les bureaux sont établis à 1380 LASNE, chemin du Bois Magonette 20, légalement admis et assermenté en cette qualité près le Tribunal de Première Instance séant à Nivelles ; agissant pour compte de IMRAY sprl.

Agissant à la requête de :

Madame **Yannike BERGLING**, propriétaire de la maison sise rue Jean André De Mot 20-22 à 1040 Bruxelles, domiciliée en Finlande, Poste Restante FI-00100 Helsinki.

Déclare m'être rendu sur les lieux sis :

**Rue Jean-André De Mot 20-22
1040 BRUXELLES**

A l'effet de procéder à l'examen de documents quant au droit réel existant sur ce bien.

Et après m'être rendu sur les lieux et avoir examiné les documents reçus, avoir rédigé comme suit le résultat de mes constatations.

* * *

IMRAY sprl
Jean-Paul BOUNAMEAUX
Géomètre-expert
Certificateur PEB-Bxl
chemin du Bois Magonette, 20
B-1380 LASNE

Tél.: +32 (0)2 351 03 51
Tableau geo n° 04/0071
UGEB 623

Madame Yannike BERGLING
rue J-A. De Mot 20-22
1040 BRUXELLES

Lasne, le 6 mai 2014

ETAT D'HONORAIRES payable au comptant n° **14.102**
(réf. à rappeler lors du paiement. Merci)

Concerne : Bruxelles rue J-A. De Mot 20-22
Expertise

<u>Pour</u>	:	ouverture du dossier et 1er rendez-vous	120,00 €
		étude et analyse ; 14H à 75€/h	1.050,00 €
		déplac. Archives	120,00 €
		établissement du rapport ;	240,00 €
		frais de bureaux et divers ;	15,00 €
		déplacements.	40,00 €
			1.585,00 €

<u>Honoraires</u>	:	1.585,00 €
Tva 21 %	:	332,85 €
Total	:	1.917,85 €

En votre aimable règlement au compte IBAN : BE66 0015 8100 7343
Référence : 14.102

BIC : GEBABEBB



Extract from the population information Finland

•io.e.20U13:41:11

Personal Residence Information

Use: for authorities

Surname: Bergling
Forenames: Anita Yammike
Personal identity code: 251056-2131
Municipality: Alvo
Helsinki since 16 Nov 2014

The disclosure of persons residence and address data is prohibited due to the prohibition identified in section 36 § and 37 § of the Population Information Act (661/2009).

For true extract from the Population Information System in Finland

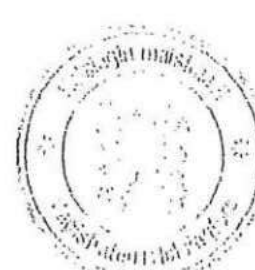
Issued by: Helsingin maistraatti
Albertinkatu 25
00180 Helsinki
Tel. 029 55 36 230

Place and date: Helsinki 19 Nov 2014

Signed • by: 
Eva4Viaija Sundahl
Secretary

Fee EUR 7,00

6-
78
[Handwritten notes and signature]



Whois Martine Taelman

copropriete <coproprietebxl@gmail.com>

Sön 2019-08-11 16:59

Till: Anita Yannike <yannike2018@hotmail.com>

[https://www.senate.be/www/?](https://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr)

[MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr](https://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr)

[https://www.senate.be/www/?](https://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr)

[MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr](https://www.senate.be/www/?MIval=/publications/viewPub.html&COLL=S&LEG=4&NR=614&VOLGNR=1&LANG=fr)



0477-921313

Correspondance Schurveld 18
2288 Grobbendonk
tél. : 014 51 43 57
fax : 014 51 43 57
courriel : secretariaat.mt@telenet.be

Privé Herenthoutsesteenweg 18
2288 Grobbendonk
tél. : 014 51 26 46
courriel : martinetaelman@telenet.be

A. Un registre des hypothèques imparfait

Le registre des hypothèques relève du SPF Finances et le conservateur des hypothèques est un comptable de l'État.

Le registre des hypothèques fournit aux autorités une masse d'informations sur le marché immobilier. Chaque transfert de propriété d'un immeuble requiert la transcription de l'acte de vente notarié dans le

registre du conservateur des hypothèques si l'on veut rendre la vente opposable aux tiers. Les crédits hypothécaires sont également inscrits au registre.

L'organisation du système hypothécaire belge est toutefois tellement complexe que la recherche d'informations sur un immeuble tient de la gageure.

En effet, un système hypothécaire peut être organisé de deux manières: un système foncier ou un système personnel (1).

1. *Système de registre foncier*

Un système de registre foncier ou un système fondé sur le droit réel est constitué en fonction des parcelles. La personne qui demande les informations doit uniquement connaître l'identification du bien. Sur la base de celle-ci, le conservateur peut lui communiquer le statut juridique de ce bien immobilier.

Ce système présente des avantages considérables:

a) L'emplacement de la parcelle est un élément stable. Alors que d'autres éléments (propriétaire, destination, construction, ...) peuvent changer, l'emplacement est immuable. Cet élément offre un point de départ stable pour les recherches;

b) Dans le système foncier, il est beaucoup plus simple de réunir toutes les données relatives au statut d'une parcelle particulière au regard du droit réel (propriété, servitude, usufruit, statut urbanistique, expropriations);

c) Le système du registre foncier a, dans les pays où il existe, une fonction qui dépasse la simple valeur informative. Parfois, on peut également faire valoir des droits réels sur la base du statut juridique tel qu'il est décrit dans le registre foncier (2).

2. *Système fondé sur la personne*

Le système hypothécaire peut également être organisé sur la base de l'identification personnelle des titulaires des droits immobiliers réels et des propriétaires grevés. Si l'on opte pour ce système, on ne peut obtenir des données que si l'on effectue des recherches au départ du nom de la personne tel qu'il apparaît dans les registres à un moment donné.

Les désavantages de ce système personnel sont évidents:

a) L'identification de propriétaires est moins stable que l'identification de parcelles: non seulement les parcelles changent de propriétaire, mais l'identification des propriétaires est déjà en soi plus compliquée (copropriété, multipropriété, propriété d'appartement, ...);

b) Si le propriétaire actuel n'est pas connu dans le registre (mutation à la suite d'une prescription, droit de succession, ...), les recherches doivent être effectuées au nom du dernier propriétaire inscrit;

c) En demandant des renseignements sur la base du nom du titulaire connu au bureau des hypothèques, on n'obtient pas nécessairement le statut de droit réel actuel de ce bien.

Le système hypothécaire belge est malheureusement un système personnel. Il s'agit indubitablement du système le moins adéquat. Dans ce système, lorsqu'on demande l'état hypothécaire d'un bien immobilier, on n'obtient pas un aperçu global de l'ensemble du statut juridique du bien. On devra donc reconstituer, sur la base du nom du titulaire actuel, la liste des propriétaires successifs pendant les 30 dernières années.

Lorsqu'un notaire doit établir un acte d'achat-vente notarial, il doit dès lors:

— s'adresser au cadastre pour obtenir l'identification exacte du bien (situation et données cadastrales) ainsi que le nom de la personne mentionnée comme titulaire sur la matrice;

— aller chez le receveur de l'enregistrement et des domaines avec ces données et lui demander le nom de l'actuel propriétaire;

— sur la base du nom du propriétaire, reconstituer la liste des propriétaires sur trente ans, et, enfin, lever l'état hypothécaire (3).

Ces formalités prennent facilement trois mois. Le système personnel est aussi un système négatif qui a des effets limités. La transcription hypothécaire n'est qu'une formalité administrative, dans laquelle on ne peut puiser des droits. La transcription ne corrige pas les vices qui pourraient entacher l'acte juridique. La transcription hypothécaire concerne donc uniquement l'opposabilité aux tiers. Il s'agit uniquement d'un instrument permettant d'informer les tiers.

B. En droit comparé: le registre hypothécaire en Allemagne et en France

1. Allemagne

L'Allemagne connaît effectivement un système de registre foncier, le *Grundbuch*.

En cas de transfert d'un bien immobilier, on peut rechercher tout simplement le statut actuel de droit réel (propriété, servitude, usufruit, situation urbanistique, expropriations) en fonction de l'emplacement du bien.

L'*Amtsgericht* garantit en outre l'exactitude du *Grundbuch*. C'est ce que l'on appelle la « *Guter Glaube* » du *Grundbuch*. On peut postuler que le *Grundbuch* reflète correctement la situation de droit réel de bien immobilier et ce, du fait que des collaborateurs juridiques vérifient l'exactitude des actes notariés lorsqu'ils sont présentés à l'enregistrement.

Le fonctionnaire qui tient à jour les registres fonciers n'a donc pas de rôle purement passif (c'est-à-dire inscrire les actes qui lui sont présentés), mais procède de manière active à un examen de la validité intrinsèque des actes qui lui sont présentés. C'est ce que l'on appelle le système du registre foncier « positif »: on peut faire valoir des droits réels sur un bien immobilier sur la base d'un extrait du *Grundbuch*.

L'enregistrement dans le *Grundbuch* a dès lors également un effet constitutif; sans enregistrement, il n'y a pas de transfert de propriété. Donner de la publicité à l'acte de vente est donc une condition indispensable pour faire procéder au transfert de la propriété (4).

Grâce à l'efficacité de l'organisation, les formalités administratives sont également bien plus vite remplies: l'enregistrement ne dure généralement que 3 semaines. De manière globale, on se base sur 1 % à 2 % des frais de notaire et d'enregistrement, auxquels il faut encore bien sûr ajouter les droits de mutation (*Grunderwerbsteuer*) de 3,5 % (5).

D'ailleurs, dans le Land allemand de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, le registre des hypothèques a été informatisé en un temps record. Depuis 2004, le *Grundbuch* électronique (*e-Grundbuch*) y est opérationnel. Plus de 125 000 pages du Livre foncier ont été introduites dans le système (6).

Actuellement, le *Grundbuch* électronique est d'ailleurs lié aux données inscrites dans le *Liegenschaftsbuch* du *Katasteramt* (Bureau du Cadastre), de manière à ce que plus de données encore soient centralisées. Néanmoins, l'on peut déjà faire des recherches sur la base de la parcelle cadastrale, de l'arrondissement judiciaire, de la personne physique et de la personne morale.

Les tribunaux, les notaires, les géomètres et les banques peuvent consulter le *Grundbuch* électronique sur Internet. Ils ne peuvent cependant pas le modifier. Les modifications sont réservées aux collaborateurs juridiques de l'*Amtsgericht*, qui doit en effet d'abord vérifier l'exactitude des actes notariés. Les notaires doivent donc toujours transmettre leurs actes sur papier à l'*Amtsgericht*, qui transcrit les informations pertinentes dans le *Grundbuch* électronique.

2. France

La France avait jadis un système personnel à l'instar de la Belgique. Pour remédier à l'inconvénient que l'on ne pouvait effectuer de recherches que sur la base du nom et pas sur la base de la parcelle, les Français ont créé le « fichier immobilier » dès 1955. Ce système se situe à mi-chemin entre le système personnel, comme en Belgique, et un système de livre foncier, comme en Allemagne (1).

Le « fichier immobilier » se compose d'un « fichier personnel » et d'un « fichier réel ».

Le « fichier personnel » rassemble tous les droits réels au nom d'une même personne.

— Tableau I: donne une liste de tous les biens immobiliers urbains dont cette personne est propriétaire;

— Tableau II: donne une liste de tous les biens immobiliers ruraux dont cette personne est propriétaire;

— Tableau III: répertorie les servitudes, privilèges et hypothèques.

Le « fichier réel » rassemble tous les actes qui portent sur le même bien immobilier:

— Tableau I: donne la nature du bien (bien immobilier urbain ou rural, numéro cadastral, dessin de la parcelle);

— Tableau II: décrit l'emplacement du bien et ses caractéristiques;

— Tableau III: servitudes, privilèges et hypothèques (8).

Il est donc possible d'effectuer des recherches aussi bien sur la base du nom des personnes que de l'emplacement des biens immobiliers. Le conservateur des hypothèques ne laisse généralement consulter que des extraits, pas les actes dans leur intégralité.

C. Situation en Belgique: le registre des hypothèques toujours imparfait après son informatisation

La loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (9) devait opérer une réforme fondamentale de la Loi hypothécaire.

Cette loi vise principalement à moderniser le fonctionnement des bureaux des hypothèques, les méthodes utilisées à l'heure actuelle — transcription ou inscription manuelle des actes dans les registres du bureau des hypothèques — ayant été qualifiées à juste titre de moyenâgeuses. La transcription manuelle d'actes est en outre longue et coûteuse et elle peut être à l'origine d'erreurs ou de lacunes.

La loi tend également à renforcer la fiabilité des actes en standardisant les documents utilisés pour la transmission et la demande d'informations. Elle instaure un mode de désignation uniforme des immeubles et de l'identité des parties.

Mais la mise en place d'un système informatique efficace et de qualité s'est avérée complexe. L'entrée en vigueur de la loi a donc été fixée par arrêté royal.

Il a fallu attendre pratiquement six ans pour que l'essentiel de la loi puisse enfin entrer en vigueur (10). Ce délai était apparemment nécessaire pour équiper les bureaux des hypothèques de matériel informatique de qualité. L'arrêté royal prévoyait donc que le registre des transcriptions, le registre des inscriptions et le répertoire des propriétaires grevés seraient tenus sur support informatique à partir du 1^{er} janvier 2001. Seul le registre des dépôts est encore conservé provisoirement en version papier.

Les actes présentés en vue d'être transcrits, inscrits ou de faire l'objet d'une mention marginale sont scannés et reliés à la banque de données sur la base du nom des parties contractantes et de la date de l'acte.

Les articles 1^{er} et 2 de la loi du 9 février 1995 ne sont toutefois toujours pas entrés en vigueur. Ces articles visaient à permettre la transcription d'actes non plus dans leur intégralité, mais uniquement par extraits. À cette fin, un arrêté royal doit fixer dans quelle mesure et pour quelles matières la transcription partielle est autorisée ainsi que les modalités à respecter pour la transcription par extraits (11).

Le gouvernement ne semble cependant pas avoir l'intention d'assurer, dans l'immédiat, l'entrée en vigueur de ces articles et accorde la priorité à l'intégration des systèmes informatiques existants dans la banque de données patrimoniales (12).

Il s'ensuit cependant que notre registre des hypothèques manque toujours d'efficacité. Pour ce qui est des transferts de propriété à partir de 2001, la banque de données permet uniquement des recherches sur la base de la date de l'acte et sur la base du nom des parties contractantes. La recherche donne alors comme résultat un lien vers l'acte notarié scanné.

Il est dès lors toujours impossible d'effectuer des recherches sur la base de la localisation du bien.

Si le Roi décidait que la banque de données même doit contenir davantage d'informations provenant de l'acte scanné, telles que la localisation du bien et le prix de vente, nous disposerions d'un registre des hypothèques nettement plus performant.

D. Un cadastre fermé

Le cadastre contient également un trésor d'informations en ce qui concerne la valeur de biens immobiliers (13).

Dans le « cadastre authentique », les titulaires de droits réels et les biens immobiliers concernés sont identifiés sur la base d'actes et de documents juridiques (actes notariés, actes sous seing privé, jugement).

La Documentation patrimoniale entend même intégrer la documentation du Cadastre, de l'Enregistrement, des Domaines et des Hypothèques dans un système informatique unique. On veut faire évoluer le plan parcellaire cadastral fiscal vers un plan doté d'une plus grande sécurité juridique.

Curieusement, on en arrive ainsi, par le biais du cadastre, toutefois, à une sorte de système de livre foncier. Cela durera cependant encore des années avant que cette intégration ne devienne un fait.

IBM n'a encore réalisé qu'une étude préliminaire pour ce projet PATRIS. Cette étude doit être suivie de l'implémentation d'un système qui intégrera tous les processus de fonctionnement et toutes les bases de données de la Documentation patrimoniale. Ce système intégré portera le nom de STIPAD. Il n'a été sous-traité qu'en 2005. Il faudra en outre également développer des systèmes d'information géographique (SIG).

On a cependant d'ores et déjà entamé la digitalisation des matrices cadastrales dans le plan parcellaire cadastral digitalisé: CADMAP. Actuellement, 80 % des 28 733 feuilles de plan de l'ensemble du territoire belge ont déjà été vectorisées. Cinquante-neuf pour cent, ou 17 000 feuilles de plan, ont déjà été chargés sur le serveur central. Depuis la digitalisation début 1999, 90 000 mutations ont déjà dû être apportées aux plans digitalisés du fait de lotissements et autres. Depuis 2005, le plan parcellaire cadastral digitalisé est gratuitement à la disposition des communes.

Aucune donnée n'est toutefois encore associée à ces parcelles. Cette étape ne pourra intervenir qu'après l'intégration des systèmes. L'objectif est cependant qu'à l'avenir, en cliquant sur une parcelle, on obtiendra également des informations relatives aux droits qui grèvent le bien, à la pollution du sol, ... même si l'accès à cette information sera probablement limité aux notaires, aux promoteurs immobiliers et aux géomètres, moyennant paiement peut-être.

Dans ce contexte, on peut également se demander pourquoi l'accord de coopération obligatoire créant l'Agence de l'information patrimoniale se fait attendre si longtemps (14). Nous ne pouvons qu'espérer

5. de s'investir pour que l'Accord de coopération créant l'Agence de l'information patrimoniale soit approuvé par le Parlement le plus rapidement possible;

6. de garantir, dans l'intervalle, que les Régions soient réellement associées à la constitution d'une banque de données patrimoniales comprenant, par parcelle, des informations émanant de différents niveaux de pouvoir.

14 février 2008.

Martine TAELEMAN.

- (1) Dirix, E; De Corte, R., Zekerheidsrechten, Story-Scientia 1999, points 111-119, pp. 102-104.
- (2) Dans un système fondé sur la personne, on ne peut y puiser que des droits réels vis-à-vis de tiers.
- (3) L'article 13, alinéa 2, de la loi du 10 octobre 1913 apportant des modifications à la loi hypothécaire prévoit que chaque acte d'achat doit faire mention du titre de propriété du précédent propriétaire.
- (4) § 873 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch).
- (5) « Een huis kopen in Duitsland », Édition Euregio, Grensoverschrijdende Consumentenadviesing.
- (6) www.grundbuch.nrw.de
- (7) Décrets français des 4 janvier 1995 et 14 octobre 1995.
- (8) Simler, Ph., Delebecque, Ph., Droit Civil: les sûretés, la publicité foncière, Dalloz 2004, p. 725 e.s.
- (9) Loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, Moniteur belge du 18 mars 1995.
- (10) Arrêté royal du 12 décembre 2000 ^{VAR} fixant la date de l'entrée en vigueur de certaines dispositions de la loi du 9 février 1995 modifiant la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, et portant exécution de l'article 144, 4o, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 (Moniteur belge du 21 décembre 2000). Une certaine doctrine se montre toutefois réticente en la matière. Il est en effet difficile de déterminer objectivement quels passages de l'acte sont superflus et ne doivent dès lors pas être transcrits. En outre, dans ce cas, ces passages non transcrits ne seraient pas opposables aux tiers de bonne foi. Cette approche perd toutefois de vue qu'au regard du droit commun, lorsqu'aucune publicité n'est prévue, la teneur d'une convention en tant que fait juridique est bel et bien opposable sans plus aux tiers en tant que fait juridique au regard du droit commun. (Byttenbier, K., Voorrechten & hypotheeken, Maklu Anvers 2005, pp. 141-142, no 101)
- (11) La suppression des mots « en entier » dans l'article 1er de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851 permettrait de limiter la transcription aux passages des actes ayant trait à l'opposabilité des droits réels immobiliers aux tiers de bonne foi.
- (12) Question écrite no 752 de M. Alfons Borginon du 22 avril 2005 au vice-premier ministre et ministre des Finances, Bulletin des Questions et Réponses no B085, p. 14750.
- (13) Rapport annuel activités documentation patrimoniale 2004.
- (14) Question no 541, du député Borginon, du 23 novembre 2004, Bulletin des Questions et Réponses no B091 du 5 septembre 2005, p. 16141. Article 92bis, § 3, e), de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

Marc SACRE - Stefan SACRE - Piet DE SMET

Huissiers de Justice



Miet DEMEESTERE – Claire VAN ACKER – Ben VAN SCHEL – Pierre SACRE

Candidats Huissier de Justice

Avenue de Jette 32 - 1081 BRUXELLES (Koekelberg)

18 A 4154
Dr per 40+20 €

Tel : 02/425.08.94 – Fax : 02/425.55.78 Bureaux ouverts de 9 à 12 h
Email : gdw@sacrem.be

BE44-7341-9803-8845 KREDBEBB

CETTE CITATION REMPLACE ET ANNULE LA CITATION SIGNIFIEE PAR EXPLOIT DE BEN VAN SCHEL, HUISSIER DE JUSTICE SUPPLEANT REMPLACANT MAITRE STEFAN SACRE, HUISSIER DE JUSTICE A KOEKELBERG EN DATE DU QUATORZE NOVEMBRE 2018

CITATION



F4891-18_17441_13 19 19

Réf.étude : F4891-18 / KT

Réf.client : ACP De Mot/Bergling

L'an deux mil dix-huit, le QUINZE NOVEMBRE

A LA REQUETE DE:

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22 à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22, inscrit(e) au registre de la T.V.A. sous le n°BE-0897.737.869, BCE n°0897.737.869, dont les bureaux sont établis à 1040 ETTERBEEK, Rue De Mot, 20 / 22, représentée par son syndic qq. MAPE REAL ESTATE S.P.R.L., n° KBO 0436.709.440, dont le siège social est établi à 1040 ETTERBEEK, rue des Bollandistes 24,

SI EST IL QUE,

Je soussigné Ben VAN SCHEL, Huissier de Justice suppléant remplaçant Maître Stefan SACRE, Huissier de justice dont les bureaux sont établis à KOEKELBERG, avenue de Jette, 32,

AI DONNE CITATION A:

Madame **BERGLING Anita, Yannike**, pensionné(e), née à Stockholm (Suède) le 25/10/1956, numéro national 56102545046, avec dernière adresse de domicile à SE-11479 Stockholm \ SUEDE, P.O. BOX, 1321,

A/ Et vu que l'autorité centrale de Suède a déclaré en date du 07/09/2018 que la partie signifié a émigré de Suède en date du 17/05/2018 sans nouvelle adresse.

Attendu que la partie signifiée est dès lors sans domicile, ni résidence, ni domicile élu connus en Belgique ni en l'étranger, j'ai pour elle remis copie du présent exploit à **MONSIEUR LE PROCUREUR DU ROI PRES LE TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE FRANCOPHONE DE BRUXELLES**, dont les bureaux sont établis à 1000 BRUXELLES, Rue Quatre Bras 13,

où étant et y parlant à :

SARRAB DAUD
SECRETAIRE DE PARQUET

ainsi déclaré, qui ne vise pas mon original pour réception de la copie;

Signature

B/ une copie du présent exploit a été envoyée à l'adresse électronique connue de la partie signifiée (yannike2009@hotmail.fr) ;

Et j'ai annexé la preuve de cet envoi à l'original de mon présent exploit.

Pour comparaître le JEUDI TREIZE DECEMBRE 2018 à **09.00 HEURES** du matin, devant **Monsieur le JUGE DE PAIX du CANTON DE ETTERBEEK**, siégeant dans son local ordinaire, rue de l'Etang 4 à Etterbeek;

I. RAPPEL DU CONTEXTE FACTUEL

I.1. LA DÉSIGNATION DU SYNDIC LÉGITIME DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

1. Par jugement prononcé le 14 janvier 2014, le juge de paix du canton d'Etterbeek désignait, en application de l'article 577-8, §1 du Code Civil, Monsieur Jean-Pierre Lannoy (sprl Atelier Gestion) en qualité de syndic provisoire de l'Association des copropriétaires de la résidence De Mot 20-22.

Ce dernier avait pour mission de convoquer une assemblée générale extraordinaire en mettant notamment à l'ordre du jour la nomination d'un syndic professionnel de l'immeuble et d'exercer entre-temps tous les pouvoirs de syndic qui lui sont confiés par la Loi et les règlements.

2. Aux termes du jugement prononcé le 29 décembre 2016 par le juge de paix du canton d'Etterbeek, celui-ci a confirmé qu'à cette date, c'était toujours Monsieur Jean-Pierre Lannoy qui assurait la fonction de syndic de l'immeuble.
3. Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale de deuxième séance du 23 janvier 2017 que, tenant compte du nombre de procédures en cours initiées par Madame Bergling, il convenait de prolonger le mandat du syndic provisoire.
4. Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 septembre 2017 que la SPRL Atelier Gestion, soit Monsieur Jean-Pierre Lannoy, a présenté sa démission étant donné les procédures initiées par Madame BERGLING à son encontre, à titre personnel, et que l'assemblée générale a désigné la SPRL Mape Real Estate, représentée par Madame Pecher, en qualité de syndic à partir du 19 septembre 2017.

Le mandat de Monsieur Jean-Pierre Lannoy s'est ainsi poursuivi jusqu'à la désignation de Madame Pecher en qualité de syndic par décision de l'assemblée générale du 19 septembre 2017.

Il en résulte que seul Monsieur Jean-Pierre Lannoy, succédé par Madame Pecher, est l'organe compétent pour introduire des procédures et d'accomplir des actes au nom de l'Association des copropriétaires.

I.2. LES ACTES IRRÉGULIÈREMENT ACCOMPLIS PAR MADAME BERGLING EN SA QUALITÉ PRÉTENDUE DE SYNDIC DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES

5. Nonobstant les différents jugements rendus à son encontre et au grand dam des autres copropriétaires, Madame BERGLING, propriétaire des lots A0 et B1¹, continue, à ce jour, à agir en tant que syndic de l'Association des copropriétaires.

À titre exemplatif, les actes suivants ont été irrégulièrement accomplis par Madame BERGLING, en tant que syndic de l'Association des copropriétaires, ce qui rend impossible le quotidien normal.

- Le 27 mars 2017, une requête contradictoire avait été déposée par Madame BERGLING en sa qualité prétendue de syndic devant le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles : *« POUR Mme. BERGLING Anita Yannike (le copropriétaire de 397/1000) le Syndic bénévole installée légalement à l'A.G. du 14.4.2016 (...) ».*

¹ À propos du lot B1, Me BERGLING refuse à ce jour de procéder à la passation de l'acte de vente authentique au détriment des acheteurs Me Carine Cossu et Mr Eric Crusiau.

A l'audience en chambre du conseil du **mardi deux avril deux mille dix-neuf**,

Le juge de paix délégué de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, **Eric Dierickx**, assisté de **Martine Kreemers**, Greffier en Chef, ff de la juridiction susdite, a rendu l'ordonnance suivante:

EN CAUSE DE:

L'association des copropriétaires formant la copropriété de la résidence DE MOT 20-22, BCE 0897.737.869, qui a son siège social à 1040 Etterbeek, rue Jean André DE MOT 20-22, représentée par son syndic qq. MAPE REAL ESTATE SPRL, KBO 0436.709.440, dont le siège social est établi à 1040 Etterbeek, rue des Bollandistes 24

partie demanderesse

CONTRE:

Madame **BERGLING Anita**, registre national n° 56102545046, avec dernière adresse de domicile à SE-11479 Stockholm/SUEDE, P.O. BOX, 1321 et vu que l'autorité centrale de Suède a déclaré en date du 07/09/2018 que la partie signifié a émigré de Suède en date du 17 mai 2018 sans nouvelle adresse

partie défenderesse

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

Vu la requête du déposée au greffe le 26 février 2019;

Motivation

Vu l'article 747 § 2, alinéa 3 du Code Judiciaire;

Les parties ne sollicitent pas de délais pour conclure;

Décision

Dit pour droit que les parties ne sollicitent pas de délais pour conclure et qu'il n'est pas nécessaire de procéder à un échange de conclusions entre les parties.

Fixe la cause sur base de l'art. 747 § 2, alinéa 3 du C.J. à l'audience publique du **mardi vingt-cinq juin deux mille dix-neuf à 9:00 heures**, à 1040 ETTERBEEK, rue de l'Etang 4 ;

Le juge de paix délégué a signé avec le Greffier en Chef, ff.

Le Greffier en Chef, ff,

Martine Kreemers

Le juge de paix délégué,

Eric Dierickx

www.aidd.be



BAIL DE LOCATION RESIDENTIELLE

Entre les soussignés :

BERGLING YANNIKE

CI num : Passeport Suédois 81881523
Rue Jean André de Mot 20-22 bte 1
ACP Résidence de Mot 20-22
1040 Bruxelles
Tel : 0477 34 66 90

Dénommé le « bailleur »

Et

De GIROLAMI ESTHER
CI num : B 070874967
Rue général Capiaumont 32
1040 Bruxelles
Tel : 027631193

Dénommés le « preneur »

Il est convenu ce qui suit :

ART 1 OBJET

Par la présente, le bailleur donne à bail au preneur un appartement A0 non meublé sis rue DE Mot 22 – 1040 Etterbeek au Rez-de-chaussée. De la Petite ACP De mot 20-22 composé de 4 unités.

Comprenant : voir état des lieux

ART 2 DUREE

Ce bail est consenti pour un terme de **9 ans**, prenant cours le **01/09/2013** et se terminant de plein droit le **31/08/2022**

Le Bailleur peut mettre fin au bail, en respectant les conditions visées à l'article 3 de la section du code civil intitulée « des règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du Preneur, sans préjudice pour les parties de convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résiliation anticipée :

- à tout moment, en donnant un congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants,

provisions et locations de compteurs sont à charge du Preneur, ainsi que la taxe des immondices. Pour ces charges, le preneur paiera à leur échéance, les relevés des sociétés ou régies concernées.

Concernant la facturation de l'eau, des compteurs de passage ont été placés pour chaque appartement de la copropriété et dont le calcul de consommation se fait par l'ACP 1 ou 2 fois par an.

Pour l'appartement AO du rez de chaussée deux compteurs de passage ont été placés l'un pour le jardin, l'autre pour l'appartement

Le Preneur se pliera aux obligations du règlement intérieur datant du 21.4.2008.

Le nettoyage des zones communes (l'entrée, les paliers, les escaliers, la cave, le hall des caves) se fait de façon alternative par les 4 occupants (A0,A1,B1,B2) de la copropriété. Chaque locataire (au nombre de 4) chacun son tour fait entretenir les communs par sa femme de ménage (3h par mois) suivant le calendrier en référence sur la porte d'entrée. Soit 4x 3h par mois.

ART 6 IMPOTS

Toutes les taxes mises ou à mettre par la Commune, la Province, l'Etat ou toute autorité publique pour des services relatifs aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, proportionnellement à sa période d'occupation.

Le précompte immobilier est à charge du bailleur.

ART 7 CHARGES COMMUNES

Le preneur paiera la quote-part des charges communes de l'immeuble relative à l'appartement loué, sur base des relevés du bailleur. Ces charges comprennent toutes les dépenses d'entretien de l'immeuble, ainsi que celles des services collectifs fournis à ses occupants, c'est-à-dire notamment, sans que cette énumération soit limitative: électricité des parties communes, chauffage des parties communes, nettoyage fenêtres communes, les honoraires assurances et charges sociales, du syndic de copropriété, la quote-part de l'assurance incendie et dégâts des eaux de l'immeuble.

Une photo sera prise une à deux fois par an des compteurs de passage pour l'eau seront scanner et retransmises au Preneur

Restent à charge du Bailleur les travaux de gros œuvre et les grosses réparations.

Pour les charges communes, le Preneur verse en même temps que le loyer une provision de 42,60 €.. Une fois par an un décompte des charges est établi résultant le cas échéant en un remboursement ou un complément de charges.

Le paiement des charges se fera au compte : ACP de Mot
Belfius Banque : BE22 0688 9084 0347 IBAN : GKCCBEBB

ART 8 GARANTIE

A titre de garantie de la bonne exécution des présentes, le preneur affectera une somme équivalente à deux mois de loyer, soit 2400 €, par compte bloqué signé par les trois partis : le Preneur, Le Bailleur et la Banque

ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au 3ème degré :

- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie ; cependant, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le Bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année ;
- à l'expiration du premier et du second triennat, en donnant congé six mois à l'avance, sans motif, mais moyennant le versement d'une indemnité.

De son côté, le Bailleur peut mettre fin au bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois, et le paiement d'une indemnité égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la 1ère, de la 2ème ou de la 3ème année. Après la période de deux mois instituée par la loi pour l'enregistrement d'un bail exclusivement affecté à un logement, et aussi longtemps que cette convention n'est pas enregistrée, tant ce délai de congé que cette indemnité ne sont pas d'application.

Lorsque le Bailleur use de sa faculté de résiliation anticipée, le Preneur peut lui aussi à tout moment mettre fin au bail moyennant congé d'un mois, sans indemnité.

Il est expressément convenu qu'en cas de décès du preneur ou de l'un des conjoints-preneurs, les héritiers ou ayants droit pourront résilier le bail aux conditions légales.

ART 3 PAIEMENT DU LOYER

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de **1200 €**, que le preneur est tenu de payer régulièrement par anticipation par domiciliation au plus tard le 30 jour de chaque mois précédent et ce pour la première fois à la signature de ce bail.

Jusqu'à nouvel ordre, les paiements se feront au compte numéro **BE74 7310 0321 3907**
IBAN : KREDBEBB

ART 4 INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent que le loyer est rattaché à l'indice santé publié au Moniteur Belge. L'adaptation ne peut venir qu'une fois par an, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, après demande écrite du bailleur. Elle n'aura d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant la demande. L'indexation se fera exclusivement selon la formule suivante

$$\text{Nouveau loyer} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

Le loyer de base est celui qui figure à l'article 3.

Le nouvel indice est celui du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail. L'indice de départ est celui du mois qui précède celui au cours duquel le présent contrat est conclu, soit **l'indice santé d'Aout 2013**.

ART 5 CHARGES PARTICULIERES DE L'IMMEUBLE LOUE

L'abonnement privé aux distributions, d'électricité, de gaz, Télénét et internet, de télévision et les frais y relatifs tels que coûts des raccordements, assurance, consommations privées,

2
Bey
yht

Cette somme sera remise à disposition du preneur après l'expiration du présent bail et après entière exécution de ses obligations locatives. La garantie ne pourra, en aucun cas, être affectée par le preneur au paiement du loyer ou des charges dues.

La garantie constituée ne pourra être libérée en faveur de l'une ou l'autre partie que sur production, soit d'un accord commun des parties, soit d'un jugement exécutoire ordonnant la libération en faveur de l'une ou de l'autre partie.

En cas de modification du loyer, la garantie sera ajustée dans les mois qui suivent ladite modification..

ART 9 ASSURANCES - ACCIDENTS - RESPONSABILITES - REPARATIONS ET ENTRETIEN

A/ ENTRETIEN – REPARATIONS - RESPONSABILITES

Sont à charge du preneur les réparations locatives et d'entretien tandis que les grosses réparations incombent au bailleur.

Toutefois les grosses réparations nécessitées du fait du preneur ou d'un tiers entraînant la responsabilité du preneur seront à charge de ce dernier.

Le preneur veillera à :

- le ramonage, au moins une fois l'an, des cheminées privatives, des foyers à combustibles
- le remplacement des vitres et glaces fendues ou brisées
- le bon entretien des volets ou dispositifs similaires ainsi que tous les appareils et installations du bien loué, notamment, sans que cette énumération soit limitative, les appareils d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central, les installations sanitaires, les installations de sonnerie et téléphone, les ascenseurs et monte-charges, éventuellement au prorata des quotités attribuées à l'immeuble loué.

Le contrat d'entretien de la chaudière Bulex :N° 10065666 (pour 2013 : 170,66 euros/an) à la charge du Preneur .

Le preneur fera réparer et, au besoin remplacer, tout appareil ou installation détérioré de son fait pendant la durée du bail, sauf si la détérioration est due à la vétusté ou à un vice propre. Il préservera les installations des effets du gel et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués de son fait.

Particulièrement le robinet extérieur du jardin , qu'il faudra fermer et vidanger en période de froid et à risque de gel.

Le preneur veillera à maintenir le bien loué en bon état de propreté.(voir Art.7)

Le preneur signalera immédiatement au bailleur tout accident dont ce dernier pourrait être rendu responsable. Il en fera autant pour les dégâts à la toiture et au gros-œuvre de l'immeuble, dont la réparation incombe au bailleur. Le preneur devra tolérer les travaux de grosses réparations mis à charge du bailleur même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Le bailleur ne sera pas responsable des inconvénients ou dommages qui pourraient résulter des distributions ou installations indiquées ci-dessus, pour quelques causes que ce soient. Il ne sera responsable de l'arrêt accidentel ou du mauvais fonctionnement lui imputables des services ou appareils desservant les lieux loués que s'il est établi que, en ayant été avisé, il n'a pas pris aussitôt que possible toute mesure pour y remédier.

B/ ASSURANCES

Pendant toute la durée du bail, le preneur fera assurer sa responsabilité civile en matière d'incendie et dégâts des eaux. Cette assurance comportera pour l'assureur l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur. Le preneur devra fournir, dès la jouissance bien, et le Preneur fournira la preuve de cette assurance. Soit le 1/9/2013

Tout dommage résultant de l'inexécution des obligations précisées ci-dessus sera réparé au frais du preneur.

La réparation des dégâts immobiliers découlant d'un vol ou d'une tentative de vol avec ou sans effraction sont à charge du preneur qui a intérêt à souscrire une assurance-vol couvrant ces dégâts.

L'immeuble est assuré contre le feu par une assurance commune à l'immeuble qui est incluse dans les frais. Le preneur peut assurer le contenu de son appartement de manière indépendante contre feu, vol etc. Pour la date d'entrée et remise des clefs soit pour le 1/9/2013

NB : la clef de la porte d'entrée est une clef spéciale pour la sécurité de l'immeuble, la reproduction d'une clef se fait sur autorisation et code spécial. Toutefois dans le cas de perte ou vol d'une clef, le remplacement de 13 clefs devra se faire pour un coût approximatif de +/- 400 euros à la charge de celui qui sera à l'origine de la perte ou vol. Le preneur présentera son contrat d'assurance lors de la remise des clefs pour le 1/9/2013

ART 10 MODIFICATIONS DES LIEUX LOUES

Les lieux loués ne pourront être modifiés qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Sauf convention contraire, les modifications seront acquises sans indemnité au bailleur. A défaut d'accord écrit, le bailleur pourra exiger que les lieux soient remis dans leur état initial.

ART 11 ETAT DES LIEUX D'ENTREE ET DE SORTIE

Les parties conviennent qu'un constat d'état des lieux détaillé sera établi avant l'entrée du preneur, par un expert choisi de commun accord par les parties : le Preneur et le Bailleur et contre signé par les deux partis. Dans l'état des lieux d'entrée on relèvera les index de tous les compteurs pour l'entrée.

Pour l'état des lieux de sortie, les parties devront avoir désigné un expert dans les meilleurs délais avant la fin du bail, soit de commun accord, soit à défaut d'accord, devant le Juge de Paix.

Dans l'état des lieux, à la sortie, l'expert :

- relèvera les index de tous les compteurs à la sortie.

- déterminera les dégâts et dommages éventuels ainsi que les indemnités à prévoir pour l'inexécution d'obligations du preneur et/ou chômage locatif.

A la sortie la décision de l'expert choisi par les parties les liera définitivement sans appel ni opposition.

L'état des lieux se fera par Monsieur Willems

A la date du 28 Août 2013 à 14h

En présence du preneur et le Bailleur :

ART 12 DESTINATION DES LIEUX

Le preneur déclare louer le bien à usage de simple habitation privée.
Il ne pourra changer cette destination, sous-louer en tout ou en partie, ni céder ses droits sur le bien qu'avec l'accord écrit et préalable du bailleur. Si le preneur affecte en tout ou en partie le bien loué à des fins professionnelles sans l'accord du bailleur, l'impôt additionnel qui viendra à être levé dans le chef du bailleur par le fait de l'affectation professionnelle par le preneur sera mis à charge de celui-ci par le bailleur. L'indemnité due par le preneur au bailleur de ce chef sera exigible en même temps que le loyer du mois suivant celui au cours duquel le bailleur aura adressé sa demande de paiement au preneur. Le bien loué ne pourra en aucun cas tomber sous l'application de la loi du 30 avril 1951 sur les baux commerciaux. Le bailleur déclare que dans l'état actuel le présent bail n'entraînera pas d'impôt additionnel dans son chef.

ART 13 ELECTION DE DOMICILE - ETAT CIVIL

Le preneur déclare élire domicile dans l'immeuble loué pendant toute la durée du bail.
Il en sera de même pour toutes les suites du bail, même après qu'il aura quitté les lieux s'il n'a pas notifié au bailleur l'existence d'un nouveau domicile.
Le preneur sera tenu d'aviser sans retard le bailleur de tout changement de son état civil, notamment par mariage, divorce, etc... et de tout changement de domicile d'un des conjoints.
S'il néglige de le faire, il assumera l'entière responsabilité des conséquences de l'ignorance dans laquelle elle aura laissé le bailleur des changements intervenus.

ART 14 EXPROPRIATION - RESILIATION

En cas d'expropriation du bien loué, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant.

ART 15 AFFICHAGE ET VISITES

En cas de mise en vente de l'appartement ou trois mois avant la fin du bail, le preneur devra tolérer, jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents et que les amateurs puissent les visiter librement et complètement trois jours par semaine et deux heures par jour, à déterminer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux loués moyennant rendez-vous.

ART 16 REGLEMENT JOUISSANCE ANIMAUX

Le preneur s'engage à respecter, le cas échéant, le règlement d'ordre intérieur et ses modifications et à en assurer l'exécution. Le preneur prendra connaissance de ces documents chez le bailleur. Le preneur occupera les lieux dont le jardin, photos en annexe en bon père de famille. Il pourra posséder un animal : un chat avec le consentement du bailleur. Il s'engage à empêcher la circulation en liberté dans les parties communes de animal qu'il posséderait ou qui seraient momentanément chez lui.

ART 17 ENREGISTREMENT OBLIGATIONS SOLIDAIRES

Le Bailleur est tenu d'effectuer les formalités d'enregistrement et en supportera le coût.

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard des parties, de leurs héritiers ou ayants-droit, à quelque titre que ce soit.

ART 18 DROIT APPLICABLE

Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

ART 19 CLAUSE PENALE

Toute somme due par l'une des parties à l'autre, en application du présent bail et non payée à son échéance, portera, de plein droit, un intérêt de 1% par mois à partir de son échéance.

ART 20 CLAUSES ANNEXES

Non -Fumeur.....

ART 21 CERTIFICAT PEB, DETECTEURS DE FUMEE

Avant la signature du présent bail le bailleur veille à communiquer au preneur le certificat PEB et veille à installer le(s) détecteur(s) de fumée requis par la Région de Bruxelles Capitale. Le cas échéant il en contrôle le bon fonctionnement avant l'entrée dans les lieux et pendant la durée du bail.

ART 22 ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. Les droits et devoirs réciproques des parties sont fixés par la présente convention, complétée par les lois belges pour tout ce qui n'y est pas précisé.

Annexe :

Annexes légales à joindre au bail

- 2 Photos du jardin
- un certificat Peb

Les clefs, classeurs avec notice d'emploi, règlement intérieur ,inventaire seront transmis lors de l'état des lieux.

Fait à Bruxelles, en autant d'exemplaires que de parties ayant un intérêt distinct, chacune d'elles déclarant en avoir reçu un.

Fait à Bruxelles le 13 Aout 2013

(Signatures précédées de la mention "Lu et approuvé")

7
824.
yke

8-12
17
+ Deed 29/7/2020

Le bailleur

[Signature]
Lu et approuvé

2/572 5757

Le Preneur

[Signature]
Lu et approuvé

L'éditeur ne pourra être tenu responsable des conséquences de l'interprétation ou de l'utilisation du présent document

Enregistré au bureau de l'enregistrement de
Geregistreerd op het registratiekantoor
Bruxelles VI, le 19/8/2013
Brussel VI, op 19/8/2013
Pages/Pagina's : 8 Renvois/Renvoien : 1
Reg. 6²SP Vol. 29 Fol. 16 Case 3795
Reçu/ontvangen : gratuit/gratis
Pour le receveur/Voor de ontvanger *[Signature]*

Annexe légales à joindre au bail.

Annexe 1 : Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Annexe 2 : Annexe à l'arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11 bis, du livre III, titre VIII, Chapitre II, section II, du code civil - baux à loyer relatifs aux logements situés en région bruxelloise

Annexe 3 : (à joindre par les parties) Etat des lieux

ANNEXE 1 - Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

Article 1 - Pour l'application du présent arrêté on entend par : logement : un bien immeuble ou partie d'immeuble bâti loué et affecté à la résidence principale du preneur ; pièce d'habitation : une partie d'un logement, destinée à être utilisée comme cuisine, pièce de séjour ou chambre à coucher.

Article 2 - Les locaux suivants ne peuvent constituer une pièce d'habitation : les vestibules ou les halls d'entrée, les couloirs, les toilettes, les salles de bain, les salles d'eau, les débarras, les caves, greniers et annexes non aménagés en logement, les garages et les locaux à usage

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

Yannicke Bergling

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

BIEN 1

2a 30ca

SITUATION ACTUELLE : BIEN CONSTRUIT À USAGE RÉSIDENTIEL

Valeurs de marché

€ 475.000,00 Vente de gré à gré
€ 428.000,00 Vente publique volontaire
€ 333.000,00 Vente forcée

Appréciation générale du bien

bonne situation / quartier normal / bonne mobilité / facile à vendre / facile à louer

REMARQUE IMPORTANTE

A la demande expresse et spécifique du client, cette mission a été réalisée en expertise de type Drive-by, c'est-à-dire sans visite du bien.

Le bien en question a été observée (discrètement) depuis la voie publique, sans aucun contact avec le l'utilisateur/habitant.

Toutes les données mentionnées sont basées sur une estimation préalable avec visite à l'intérieur du bien en septembre 2017.

La réserve nécessaire est donc prise pour tous les éléments possibles qui pourraient avoir une influence sur l'évaluation, mais qui n'ont pas pu être déterminés par cette méthode.

Les erreurs ou le caractère incomplet des informations obtenues, de qui que ce soit, et les conséquences qui en découlent, ne relèvent pas de notre responsabilité.

Bâtiment 1 : immeuble à appartements

l'expertise concerne une entité du bâtiment / pas d'ascenseur commun disponible

maison unifamiliale / usage privé

étage	non aménagée					aménagée	Total
	cave	garage	grenier	autre	sous-tot.		
+0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 m²
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 m²
bâtiments annexes : aucun							

l'entité est entièrement louée / année de construction : 1930-1949 /
l'entité est généralement en bon état / valeur énergétique inconnue /
l'entité a une mauvaise performance énergétique en général / jardin

Rédigé à Bruxelles,
Gudrun Xpert,



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



Coût de l'évaluation : 285,00 € (TVA inclus)

GUDRUN

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 BÂTIE

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

yannike bergling <yannikebergling@gmail.com>



Demande d'une évaluation de la Rue De Mot 18

1 meddelande

yannike bergling <yannikebergling@gmail.com>

Till: M_Midoffice <Midoffice@gudrun.be>

Kopia: yannike bergling <yannikebergling@gmail.com>

20 maj 2025 kl. 11:35

Bonjour,

Après votre excellent Rapport nr 000844757-81 du 24/2/2025 de l'A0, je souhaite savoir le prix pour la superficie de 8 a 10 ca mentionnée au titre, qui est toujours une partie de la parcelle A_427/y2 et ma subrogation suite à l'acte du 25/10/1994 avec les vendeurs, M VAN LINT et Mme NEBEL.

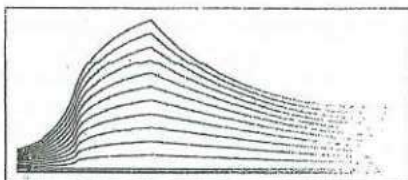
C'est mon complément au Juge d'instruction et mes 2 Plaintes avec constitution de la partie civile sont en cours depuis le 15/10/2024. Veuillez trouver quelques preuves, pièces 1-3.

Envoyez moi la facture à l'adresse c/o Caveat AB, Box 173, 111 73 Stockholm. Je suis protégée par des données personnelles et transfrontalières (RGPD).

Bien cordialement,
Yannike Bergling

3 bilagor

- BXL Environnement Attestation du sol Rue Demot 18-22-20 3.1.2019.pdf
1121K
- Justice de Paix RG 11B189 29.7.2011.pdf
4784K
- Projet acte de vente en 2011 du notaire.pdf
10778K



	Expédition	Titre européen	
	délivrée à	délivrée à	délivré à
Numéro de répertoire 2019 / 2877			
Date du prononcé 25 juin 2019	le € DE:	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 18A4154			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton d'
Etterbeek

21.665,90 €
Expédition
délivrée le
11/07/2019 s/ r
Huisser SACRÉ
None.

JUGEMENT

Présenté le
Non enregistrable

Le juge de paix délégué prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- **L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES FORMANT LA COPROPRIÉTÉ DE LA RÉSIDENCE DE MOT 20-22** étant représentée par le syndic, Monsieur Jean, agent immobilier, né à Schaerbeek le 10.06.1960, domicilié à 1180 Uccle, avenue de l'Aulne, 62, qui a son siège social à 1040 Etterbeek, rue Jean André DE MOT 20-22

partie demanderesse

- **Anita BERGLING** , ayant pour numéro de registre national 56102545046, sans domicile fixe connu ni en Belgique et ni à l'étranger

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 15 novembre 2018.

Le juge de paix a entendu la partie demanderesse. La partie défenderesse n'était pas présente ou représentée et le juge prononce ce jugement par défaut réputé contradictoire à l'égard de la partie défenderesse à la demande de la partie demanderesse.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

La partie demanderesse sollicite la condamnation de la partie défenderesse à plusieurs chefs d'interdiction :

- de se faire passer pour syndic de l'ACP De Mot 20-22 sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par contravention à partir de la signification du présent jugement
- de la radiation du site web « <http://www.acpdemaot.eu/> » sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement
- de la radiation à la Banque Carrefour des Entreprises que la défenderesse dispose en qualité de syndic de l'ACP De Mot 20-22 sous peine d'une astreinte s'élevant à 5. 000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement

La condamnation à une indemnité ex aequo et bono estimé à 5.000 euros à l'ACP De Mot 20-22 à majorer des intérêts au taux légaux jusqu'à parfait paiement.

La condamnation au paiement des arriérés dues à l'ACP s'élevant à 15.600,57 euros, à majorer des intérêts de reatrd fixés au minimum à 2% au-delà du taux de la dernière émission d'emprunt public, jusqu'à parfait paiement.

Décision

Le Tribunal, statuant par défaut réputé contradictoire,

La partie demanderesse sollicite la condamnation de la partie défenderesse à plusieurs chefs d'interdiction :

- de se faire passer pour syndic de l'ACP De Mot 20-22 sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par contravention à partir de la signification du présent jugement
- de la radiation du site web « <http://www.acpdemaot.eu/> » sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement
- de la radiation à la Banque Carrefour des Entreprises que la défenderesse dispose en qualité de syndic de l'ACP De Mot 20-22 sous peine d'une astreinte s'élevant à 5. 000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement

La condamnation à une indemnité ex aequo et bono estimé à 5.000 euros à l'ACP De Mot 20-22 à majorer des intérêts au taux légaux jusqu'à parfait paiement.

La condamnation au paiement des arriérés dues à l'ACP s'élevant à 15.600,57 euros, à majorer des intérêts de reatrd fixés au minimum à 2% au-delà du taux de la dernière émission d'emprunt public, jusqu'à parfait paiement.

Déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours.

Le juge de paix délégué condamne la partie défenderesse au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

Ces frais comprennent :

- | | |
|--|------------------|
| – les frais de citation : | 295,33 € |
| – la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne : | 20,00 € |
| – l'indemnité de procédure : | <u>750,00 €</u> |
| – total: | 1.065,33€ |

Ce jugement est prononcé par défaut à l'audience publique du **mardi vingt-cinq juin deux mille dix-neuf** de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, par **Eric Dierickx**, juge de paix délégué, assisté de **Latifa Ouelad Alachen**, greffier délégué.

Ces frais comprennent :

– les frais de citation :	295,33 €
– la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	20,00 €
– l'indemnité de procédure :	2.400,00 €
– total:	2.715,33€

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

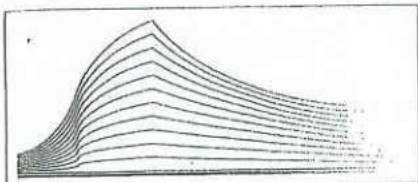
Ce jugement est prononcé par défaut à l'audience publique du **mardi vingt-cinq juin deux mille dix-neuf** de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, par **Eric Dierickx**, juge de paix délégué, assisté de **Latifa Ouelad Alachen**, greffier délégué.

Le greffier délégué,

Latifa Ouelad Alachen

Le juge de paix délégué,

Eric Dierickx



COPIE NON SIGNÉE
(art. 792 CJ exempté)



COPIE

Expédition

Titre européen

Numéro de répertoire 2019 / 2877	délivrée à H: Savé Marc	délivrée à	délivré à
Date du prononcé 25 juin 2019	le 1.1 JUL. 2019 € 7 € DE: 201900850	le € DE:	le € DR:
Numéro de rôle 18A4154			

☐ ne pas présenter au receveur

Justice de paix
du canton d'
Etterbeek

JUGEMENT

Présenté le 03 JUL. 2019
Non enregistrable Sabino Vanbellinghen 618,02

Enregistré en debet, 4 rôle, 1 renvois au Bureau de Bruxelles 1 date 03 juillet 2019 Vol. 616 , folio 923 , case 1515 Du fix cent dix-huit euros deux cent agent administratif
--

Le juge de paix délégué prononce le jugement suivant dans l'affaire de:

- L'association des copropriétaires de l'immeuble rue Jean André De Mot 20-22 à Etterbeek, rue Jean André De Mot 20/22, inscrite à la BCE n° 0897.737.869, dont les bureaux sont établis à 1040 Etterbeek, rue De Mot 20-22, représentée par son syndic qq. MAPE REAL ESTATE S.P.R.L. n° BCE 0436.709.440, dont le siège social est établi à 1040 Etterbeek, rue des Bollandistes 24

partie demanderesse

- Anita BERGLING, ayant pour numéro de registre national 56102545046, avec dernière adresse de domicile à SE-11479 Stockholm/Suède, P.O. BOX 1321,

partie défenderesse

Procédure

La partie demanderesse a introduit l'affaire par citation du 15 novembre 2018.

Le juge de paix a entendu la partie demanderesse. La partie défenderesse n'était pas présente ou représentée et le juge prononce ce jugement par défaut réputé contradictoire à l'égard de la partie défenderesse à la demande de la partie demanderesse.

Le juge de paix a tenu compte des actes de procédure et des pièces déposées.

La loi sur l'emploi des langues en matière judiciaire a été appliquée.

Motivation

La partie demanderesse sollicite la condamnation de la partie défenderesse à :

- à interdire de se faire passer pour syndic de l'ACP De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek, rue Jean André De Mot 22 sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par contravention à partir de la signification du présent jugement
- procéder à la radiation du site web « <http://www.acpdemaot.eu/> » sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement
- de pratiquer la radiation de la mention à la Banque Carrefour des Entreprises dont la défenderesse dispose en qualité de syndic de l'ACP De Mot 20-22 à Etterbeek, sous peine d'une astreinte s'élevant à 5. 000 euros par jour de retard à partir de la signification du présent jugement

La condamnation à une indemnité ex aequo et bono estimée à 5.000 euros à l'ACP De Mot 20-22 à Etterbeek, à majorer des intérêts au taux légal jusqu'à parfait paiement

la condamnation de la défenderesse au paiement des arriérés dus à l'ACP s'élevant à 15.600,57 euros, à majorer des intérêts de retard fixés au minimum à 2% au-delà du taux de la dernière émission d'emprunt public, jusqu'à parfait paiement

Décision

Le Tribunal, statuant par défaut réputé contradictoire,

Condamne la partie défenderesse à :

- **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 euros)** d'astreinte par contravention à partir de la signification du présent jugement si elle devait se faire passer pour syndic de l'ACP De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek,
- **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 euros)** d'astreinte par jour de retard à partir de la signification du présent jugement à défaut de radiation du site web « <http://www.acpdemaot.eu/> »,
- **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 euros)** d'astreinte par jour de retard à partir de la signification du présent jugement à défaut de radiation immédiate de l'inscription à la BCE dont la partie défenderesse dispose en qualité de 'syndic de l'ACP De Mot 20-22 à Etterbeek',

Toutes ces astreintes étant payables à la partie demanderesse ;

Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse une indemnité de **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 euros)** à majorer des intérêts au taux légal du 15 novembre 2018 jusqu'à parfait paiement ;

Condamne la partie défenderesse à payer à la partie demanderesse la somme de **QUINZE MILLE SIX CENT EUROS CINQUANTE SEPT CENTS (15.600,57 €)**, à majorer des intérêts de retard fixés au minimum à 2% au-delà du taux de la dernière émission d'emprunt public à partir du 15 novembre 2018, jusqu'à parfait paiement ;

Déclare le présent jugement exécutoire par provision, nonobstant tous recours.

Le juge de paix délégué condamne la partie défenderesse au paiement des frais de la procédure de la partie demanderesse.

5000

15600,57

15.600,57

578,02

Ces frais comprennent :

- les frais de citation :	295,33 €
- la contribution au fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne :	20,00 €
- l'indemnité de procédure :	2.400,00 €
- total:	2.715,33€

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

Ce jugement est prononcé par défaut à l'audience publique du **mardi vingt-cinq juin deux mille dix-neuf** de la Justice de paix du canton d' Etterbeek, par **Eric Dierickx, juge de paix délégué**, assisté de **Latifa Ouelad Alachen, greffier délégué**.

Le greffier délégué,

Latifa Ouelad Alachen

Le juge de paix délégué,

Eric Dierickx



17,56 5/257000 - 37250-27875 = 93751 + 100 = 9475

Vente

Droit de 50 €
payé sur
déclaration par
le notaire David
Murlon
Beernaert

L'AN DEUX MIL DIX-SEPT.

Le six avril,

Par devant Maître David MOURLON BEERNAERT,
Notaire de résidence à Bruxelles.

ONT COMPARU :

La société anonyme **INCORPORE**, ayant son siège
social à 1040 Etterbeek, rue Jean André De Mot, numéros
20/22.

Inscrite au Registre des Personnes Morales sous le
numéro 0455.117.268 et immatriculée à la taxe sur la valeur
ajoutée sous le numéro 455.117.268.

Constituée sous la dénomination de CREDO
EUROPEAN LAW AREA, suivant acte reçu par le notaire
Philippe Boute, à Bruxelles, le vingt-huit avril mil neuf cent
nonante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du
vingt mai suivant, sous le numéro 950520-272.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises
et en dernier lieu, suivant acte reçu par le notaire Juan
Murlon Beernaert, soussigné, le deux avril deux mil trois,
publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze du même
mois, sous le numéro 03043319.

Ici représentée par son administrateur-délégué,
conformément à l'article dix-sept des statuts : Madame Anita
Yannike BERGLING, née à Brännkyrka (Suède), le vingt-
cinq octobre mil neuf cent cinquante-six, numéro national
561025 450 46, divorcée, demeurant et domiciliée à 114 79
Stockholm (Suède), P.O. Box 1321. (R)

Nommée à cette fonction par décision de l'assemblée
générale en date du dix-sept février deux mil seize, publiée
aux annexes du Moniteur Belge le premier mars suivant,
sous le numéro 16030894.

Ci-après invariablement dénommée « le vendeur ».

ET :

Monsieur **HOLSLAG** Sebastiaan, né à Sint-Niklaas, le
quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-cinq, numéro
national 850704 213 46, célibataire, demeurant et domicilié
à 1050 Ixelles, rue Paul Lauters, 66/boîte 10.

Lequel déclare ne pas avoir établi de déclaration de
cohabitation légale.

Ci-après invariablement dénommé « l'acquéreur ».

Comparant dont l'identité a été établie au vu de la
carte d'identité.

Lesquelles parties nous ont requis de dresser l'acte
authentique de la convention intervenue directement entre
elles de la manière suivante :

VENTE.

Le vendeur déclare par les présentes vendre sous les
garanties ordinaires de fait et de droit et pour franc, quitte



@ perrepart
indivis numéro
30571546

[Signature]

premier feuil

[Signature]

et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires généralement quelconques à l'acquéreur qui déclare accepter, le bien suivant :

COMMUNE D'ETTERBEEK - première division.

Dans une maison d'habitation à deux étages, avec jardin sur et avec terrain sise rue Jean André De Mot, numéros 20/22, où ledit terrain présente, d'après titre, une façade de douze mètres quarante centimètres, cadastrée d'après titre et extrait récent, section A numéro 427/Y/2/P0000, pour une superficie de deux ares vingt-cinq centiares :

1/ AU PREMIER ETAGE :

- **L'appartement dénommé A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

Un hall d'entrée, une salle de bains avec un water-closet, une petite chambre en façade avant, un séjour en façade avant, une grande chambre en façade arrière avec une bibliothèque anglaise, une cuisine.

b) en copropriété et indivision forcée :

Deux cent trente-neuf/millièmes (239/1.000èmes) dans les parties communes, y compris le terrain.

2/ AU SOUS-SOL :

- **La cave à vins dénommée A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A1 sans quotités dans les parties communes.

- **La cave dénommée A1**, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

La cave proprement dite avec sa porte, une douche, un water-closet, un lavabo, un chauffe-eau, une machine à laver et un séchoir.

b) en copropriété et indivision forcée :

Cette cave est directement rattachée à l'appartement A1 sans quotités dans les parties communes.

Identifiant parcellaire réservé : 0427Y2P0014.

Revenu cadastral non indexé : 470,00 €.

Le vendeur déclare que le revenu cadastral n'a pas été soumis à révision et qu'il n'existe aucune procédure de révision en cours

Ci-après invariablement dénommé « le bien ».

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

Outre les immeubles par incorporation sont compris

dans la vente les objets mobiliers repris sur la liste ci-annexée et estimés à douze mille cinq cents euros (12.500,00 €).

ORIGINE DE PROPRIETE.

La société INCORPORE est propriétaire des biens prédécrits pour avoir acquis l'immeuble de Madame Anita BERGLING, à Etterbeek, dans certains actes, dénommée KJELLBERG), aux termes d'un acte reçu par le notaire Jean-Louis Brohée, à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent nonante-cinq, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-et-un du même mois, volume 7704, numéro 11.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le seize avril deux mil huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, sous la formalité 48-T-21/04/2008-3083, la société INCORPORE, précitée, a placé l'immeuble prédécrit sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert, à Bruxelles, le vingt-six mai deux mil dix, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mai suivant, sous la formalité 48-T-27/05/2010-03419, la société INCORPORE et Madame Anita BERGLING, prénommée, ont modifié l'acte de base dont question ci-avant.

L'acquéreur déclare se contenter de l'origine de propriété qui précède et ne pourra exiger du vendeur d'autre titre de propriété qu'une expédition des présentes.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE.

La présente vente est faite sous les clauses, charges et conditions suivantes :

1. Etat du bien.

Le bien est vendu tel qu'il se trouve dans son état à ce jour, bien connu de l'acquéreur, qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toute information quant à sa situation, son état et son affectation.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents.

L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

~~Le vendeur déclare que tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente ont été enlevés à ses frais, et que le bien a été mis en état de propreté.~~

Garantie décennale.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé



② Il est ici précisé
que la partie
convenant de
transférer le contrat
numéro CNTR-
0001630905
conclu avec la
société Bulea
Services, au profit
de l'acquéreur.



dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyné). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie. ②

2. Conditions spéciales - servitudes et mitoyennetés.

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles et avec les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent l'avantager ou le grever, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention du vendeur ni recours contre lui.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien vendu n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Conditions spéciales.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du ou des titres de propriété du vendeur.

Le titre de propriété du vendeur étant l'acte reçu par le notaire Jean-Louis Brohée, à Bruxelles, le premier décembre mil neuf cent nonante-cinq, dont question dans l'origine de propriété, mentionne les conditions spéciales suivantes, ici littéralement reproduites :

A. « L'acte prérappelé du Notaire Jacques RICHIR, ayant résidé à Bruxelles du quinze avril mil neuf cent vingt-neuf, contient les conditions spéciales ici reprises textuellement :

« 1. Il est interdit aux acquéreurs d'ériger sur les terrains vendus des constructions ayant plus de douze mètres de hauteur.

« 2. Il leur est encore interdit d'établir un atelier sur lesdits biens, sauf pour leur usage personnel et à condition qu'il ne soit pas compris dans les cas prévus par l'arrêté royal ci-après mentionné.

« 3. De même il leur est interdit d'établir sur les terrains vendus ou dans les constructions qui y seront érigées, des magasins, dépôts, industries qui soient de nature à incommoder les voisins par insalubrité ou

autrement, notamment aucune salle de spectacle, dancing ou autres, aucun dépôt ou débit de houille, chaux, bières, liqueurs et en général aucune des industries mentionnées au tableau de classement annexé à l'arrêté royal du vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-trois, sur la police des établissements dangereux, insalubres et incommodes et aux arrêtés qui ont modifié celui-ci.

« 4. Les acquéreurs s'engagent à imposer aux futurs acquéreurs les conditions ci-dessus relatées en cas de revente de tout ou partie des terrains présentement vendus. »

B. « Le vendeur signale l'existence d'une fenêtre, à verre dormant dans le mur latéral du garage.

« Le vendeur ne peut en garantir le caractère de servitude. »

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur relatifs à ces stipulations, pour autant qu'elles soient encore d'application. Il s'engage à les respecter et à les faire respecter à son acquéreur éventuel ou ayants droit à tous titres.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, à l'exception de celles éventuellement reprises dans l'acte de base dont question ci-dessous, il n'existe pas d'autre condition spéciale ou servitude sur le bien, et que personnellement, il n'en a conféré aucune. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, en dehors des clauses classiques résultant de la mise du bien sous le régime de la copropriété forcée, il n'existe pas dans ledit acte de base de conditions extraordinaires susceptibles de diminuer la valeur du bien ou d'emporter d'importants troubles de jouissance.

3. Contenance.

La contenance susexprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix.

Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une omission dans lesdites indications.

4. Contributions - Impôts.

L'acquéreur supportera toutes les contributions et taxes généralement quelconques grevant le bien, pro rata temporis, à compter de son entrée en jouissance, à



et sur les deux documents qui restent à annexer

[Signature]

transmis joints

[Signature]

l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien.

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour de l'acquéreur la quote-part de précompte immobilier relative à l'année en cours, s'élevant à trois cent huit euros vingt cents (308,20 €).

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés à ce jour ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur devra s'en acquitter à première demande.

5. Compteurs.

L'acquéreur sera tenu de continuer tous contrats ou abonnements aux eau, gaz, électricité et/ou autres services d'utilité publique pouvant exister relativement au bien vendu et il en paiera et supportera toutes redevances à partir des plus prochaines échéances suivant la date de son entrée en jouissance.

Les compteurs, canalisations et tout autre objet appartenant aux sociétés distributrices ou à des tiers ne font pas partie de la présente vente et sont réservés à qui de droit.

6. Assurances.

Le vendeur déclare que le bien est assuré par une police collective contre l'incendie et les périls connexes, sans garantie quant au montant assuré, conformément à l'acte de base. L'acquéreur continuera en lieu et place du vendeur tous contrats collectifs d'assurance contre l'incendie et les périls connexes souscrits par la copropriété, et en paiera les primes et redevances pro rata temporis à compter de son entrée en jouissance.

Il est toutefois loisible à l'acquéreur de souscrire dès à présent, à ses frais, toutes polices complémentaires.

7. Occupation - Propriété - Jouissance.

L'acquéreur aura la pleine propriété du bien présentement vendu à partir de ce jour.

L'acquéreur aura la jouissance du bien à compter de ce jour également par la perception des loyers ; le vendeur déclarant que le bien est actuellement loué aux conditions bien connues de l'acquéreur qui reconnaît avoir reçu antérieurement aux présentes un exemplaire de la convention locative et dispense le notaire soussigné d'en faire plus ample mention aux présentes.

Les parties déclarent et reconnaissent que le loyer du mois en cours a été réparti entre elles, qu'elles ont établi le décompte relatif aux provisions pour charges et que les

documents concernant l'état des lieux et la garantie locative ont été transférés au bénéfice de l'acquéreur.

L'acquéreur a reçu du vendeur sa quote-part dans le loyer du mois en cours, soit un montant de sept cent septante-sept euros cinquante cents (777,50 €), dont quittance.

COPROPRIETE.

A. L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Juan Murlon Beernaert, à Bruxelles, le seize avril deux mil huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt et un avril suivant, sous la formalité 48-T-21/04/2008-03083 et l'acte de base modificatif dressé par ledit notaire, le vingt-six mai deux mil dix, transcrit au premier bureau des hypothèques à Bruxelles, le vingt-sept mai suivant, sous la formalité 48-T-27/05/2010-03419, ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, l'acte de base modificatif, le règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions de l'assemblée générale sont opposables à l'acquéreur. Celui-ci déclare qu'il en a pris connaissance préalablement à ce jour ou, si tel n'est pas le cas, qu'il renonce à tout recours contre le vendeur en raison des obligations qui résultent pour lui desdits règlements et décisions, sans préjudice de ce qui est prévu ci-après en matière de contribution aux charges extraordinaires.

L'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations stipulés dans lesdits actes de base.

En conséquence, lesdits actes de base sont censés ici reproduits dans toute leur teneur et l'acquéreur s'oblige à s'y soumettre, tant pour lui-même que pour ses héritiers ou ayants cause à tous titres.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété ou de jouissance y compris les baux ayant pour objet le bien présentement vendu devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des actes de base susvisés et qu'il s'oblige à s'y soumettre tant pour lui-même que pour ses héritiers et successeurs à tous titres.

B. Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic Madame Anita BERGLING, prénommée, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Les parties reconnaissent avoir été averties par nous notaire que le syndic a répondu à cette lettre le quatorze mars deux mil dix-sept. Les parties reconnaissent en avoir



reçu une copie ainsi que de ses annexes et dispensent le notaire instrumentant de les reproduire aux présentes.

Par ailleurs, elles nous déclarent avoir obtenu tous les documents et informations dont question au premier paragraphe de cet article.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Les parties ont en outre convenu ce qui suit :

1.- L'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Toutefois, l'acquéreur sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique puisqu'il disposait d'une procuration pour y assister.

2.- Les autres charges seront supportées par le vendeur.

3.- La quote-part du vendeur dans les fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires. (X)

4.- Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 577-11 paragraphes 1 et 2 du

Il est ici précisé
qu'il y a deux fonds
de réserve, le premier
ouvert auprès de
Belfin et un nouveau
ouvert auprès d'ING.

Code civil sont à charge du vendeur.

En dérogation des points 1.1° - 4° susmentionnés, il est ici précisé qu'il a été convenu entre les parties que l'acquéreur ne supportera pas les charges, frais, dettes, etc. nés antérieurement à la date du transfert de propriété.

L'acquéreur déclare qu'il maintiendra son domicile à l'adresse susindiquée.

Le vendeur déclare maintenir son siège social à l'adresse susindiquée.

C. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas dans le bâtiment dont fait partie le bien, de citerne à mazout commune.

URBANISME.

CODE BRUXELLOIS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (COBAT).

Le bien vendu est situé dans la Région Bruxelles-Capitale.

1. Généralités.

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques légaux à obtenir, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, antérieurement à ce jour, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er, et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

2. En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, Madame Anita BERGLING prénommée a demandé à la Commune d'Etterbeek de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la Commune d'Etterbeek en date du seize mars deux mil dix-sept stipule littéralement ce qui suit :

« Pour le territoire où se situe le bien :

« En ce qui concerne la destination :

« Le bien est situé au plan régional d'affectation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale :

« -en zone d'habitation ;

« -en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

« Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.

① En dérogation
des points 1.1° à 4° susmentionnés,
concernant les
éventuelles créances,
les parties conviennent
que dans le cas où
un jugement serait
rendu à l'encontre
du vendeur, celui-ci
bénéficierait de
l'indemnité con-



obtenu.

② et ne bénéficiera
pas des créances

[Signature]

▷

uniquement pour

[Signature]

« Le bien est repris en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation du Plan Régional de Développement approuvé le 12 septembre 2002 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

« En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

« A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.

« En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

« A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.

« Autres renseignements :

« La construction de l'immeuble a fait suite à une demande de permis d'urbanisme introduite en 1929.

« L'immeuble est inscrit d'office dans l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale.

« Le bien n'est pas grevé de servitude pour canalisation de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965.

« Utilisation de droit du bien

« Par ailleurs, en réponse à votre demande concernant l'utilisation de droit du bien, selon les documents en notre possession

« permis d'urbanisme

« de 1929 tendant à construire une maison ;

« de 1994 tendant à affecter le rez à usage de bureaux et salle de réunion

« de 1998 tendant à rehausser un immeuble en vue d'aménager un appartement

« de 2005 tendant à rehausser un immeuble en vue d'aménager un appartement (en annexe)

« de 2006 tendant à modifier le permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 2005 en ce qui concerne la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'aménager un logement supplémentaire au 1^{er} étage (refus) en annexe

« de 2008 tendant à modifier le permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 2005 en ce qui concerne la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ainsi qu'aménager un logement supplémentaire au 1^{er} étage (refus) + décision du recours introduite au Collège d'urbanisme + lettre du Gouvernement en date du 22 octobre 2010 (ci-annexés)

« le bien comporte :

« selon les permis d'urbanisme de 2006 et 2008 :

« sous-sol (au niveau de la rue) : 1 garage et des caves

« rez : 1 appartement (1 chambre)

« 1^{er} étage : 1 appartement (2 chambres) + 1 studio

« 2^{ème} étage : 1 appartement (1 chambre)

« Soit 4 logements en tout. »

3. Expropriation — Monuments/Sites —

Alignement/Sites inexploités.

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

4. Situation existante.

Le vendeur garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de logement et de cave. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis, certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux et modifications visés aux articles 98 § 1^{er} et 205/1 du COBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux et modifications visés par lesdits articles.

5. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur certifie qu'aucune notification ne lui a été faite à ce jour par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné ou inoccupé ou serait inachevé.

6. Code du Logement

Les parties sont informées des dispositions du Code Bruxellois du Logement lequel impose des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements pour tous les logements donnés en location.

A ce sujet, le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N. ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de «logement inoccupé».

ORDONNANCE RELATIVE A LA GESTION DES SOLS POLLUES.

Permis

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999).

Ordonnance relative à la gestion des sols pollués du 5 mars 2009

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immobilier de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (ci-après l'IBGE) et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder, à moins d'en être dispensé expressément, à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du vingt mars deux mil dix-sept et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain objet de la présente

convention.

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

DROIT DE PREEMPTION EN REGION DE BRUXELLES-CAPITALE.

En application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du dix-neuf décembre deux mil deux fixant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du dix-huit juillet deux mil deux relative au droit de préemption au profit de :

- la Commune d'Etterbeek ;
- la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend;
- le Centre Public d'Aide Sociale d'Etterbeek ;
- la Société de Développement Régional de Bruxelles;
- la Société du Logement de la Région bruxelloise (agissant pour elle-même, pour une société immobilière de service public visée par l'ordonnance du neuf septembre mil neuf cent nonante-trois portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale ou pour le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale);

le notaire instrumentant doit interroger les organismes ci-dessus sur leur éventuelle volonté d'exercer leur droit de préemption sur le bien vendu.

A ce jour, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a arrêté certains périmètres soumis au droit de préemption dont ne fait pas partie le bien objet du présent acte.

APPLICATION DE L'ARRETE ROYAL CONCERNANT LES CHANTIERS TEMPORAIRES OU MOBILES

(prescriptions minimales en matière de sécurité et de santé à mettre en œuvre sur les chantiers temporaires et mobiles - article 48 de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un - entrée en vigueur : premier mai deux mil un - modifié par l'Arrêté Royal du dix-neuf janvier deux mil cinq - entrée en vigueur : vingt-sept janvier deux mil cinq).

A. L'arrêté royal s'applique aux chantiers temporaires ou mobiles, c'est-à-dire les lieux où s'effectuent les travaux du bâtiment ou de génie civil.

B. L'article 48 stipule littéralement ce qui suit :

"Afin de permettre au nouveau propriétaire de répondre à ses obligations futures en tant que maître de l'ouvrage d'éventuels travaux ultérieurs à l'ouvrage, la personne ou les personnes qui cèdent l'ouvrage, remettant, lors de chaque mutation totale ou partielle de l'ouvrage, le dossier d'intervention ultérieure au nouveau propriétaire.

Cette remise est enregistrée dans l'acte confirmant la mutation.

Aussi chaque propriétaire de l'ensemble ou d'une partie de l'ouvrage tient un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure à la disposition de toute personne pouvant y intervenir en tant que maître d'ouvrage de travaux ultérieurs, notamment, un locataire."

Ce dossier doit contenir :

* pour les surfaces supérieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° les éléments architecturaux, techniques et organisationnels qui concernent la réalisation, la maintenance et l'entretien de l'ouvrage;

5° les informations pour les exécutants de travaux ultérieurs prévisibles, notamment la réparation, le remplacement ou le démontage d'installations ou d'éléments de construction;

6° la justification pertinente des choix en ce qui concerne entre autres les modes d'exécution, les techniques, les matériaux ou les éléments architecturaux;

7° l'identification des matériaux utilisés.

8° s'il y a plusieurs entrepreneurs qui exécutent ensemble des travaux sur le chantier, un coordinateur de travaux est nécessaire.

* pour les surfaces inférieures à cinq cents mètres carrés :

1° les informations relatives aux éléments structurels et essentiels de l'ouvrage;

2° les informations relatives à la nature et l'endroit des dangers décelables ou cachés, notamment les conduits utilitaires incorporés;

3° les plans qui correspondent effectivement à la réalisation et la finition;

4° l'identification des matériaux utilisés.

C. Ceci exposé,

Déclaration du vendeur relative à la présence de travaux tombant dans le champ d'application de l'Arrêté Royal -application de l'article 48.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré qu'il a effectué sur le bien vendu des

actes qui rentre dans le champ d'application de l'Arrêté Royal du vingt-cinq janvier deux mil un, concernant les chantiers temporaires ou mobiles.

Il remet à l'instant ce dossier à l'acquéreur qui le reconnaît.

INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

Conformément à l'Arrêté Royal du vingt-cinq juin deux mil huit publié au Moniteur Belge du trente du même mois, sous le numéro 5049, modifiant l'Arrêté Royal du premier avril deux mil six modifiant l'article 3 de l'Arrêté Royal du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un publié au Moniteur Belge rendant obligatoire le Règlement général sur les Installations électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et modifiant l'article 276 du Règlement général sur les Installations électriques du vingt avril deux mil six et insérant un article 276 bis, le vendeur déclare que le bien présentement vendu est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du dix mars mil neuf cent quatre-vingt-un, étant donné qu'il est équipé d'une installation électrique n'ayant subi aucune modification depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un ou ayant subi une modification ou extension importante depuis le premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un mais dont la partie antérieure au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-un n'a pas fait l'objet d'une visite de contrôle.

Le vendeur remet présentement à l'acquéreur, qui le reconnaît, l'exemplaire original du procès-verbal de visite de contrôle établi par la société ELECTRO-TEST en date du treize octobre deux mil neuf.

Ledit procès-verbal constate que l'installation électrique répond aux prescriptions dudit règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du fait que, conformément à l'article 271 du Règlement général, l'installation doit faire l'objet d'un nouveau contrôle par un organisme agréé dans les vingt-cinq ans à dater du treize octobre deux mil neuf.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGETIQUE.

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20141005-0000251549-01-3 et se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi par Monsieur HOMBERT Marc, le cinq octobre deux mil quatorze (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : E
- émissions annuelles de CO2 : 53

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de

modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu ce jour l'original de ce certificat du vendeur.

PRIX.

Le notaire David Murlon Beernaert certifie en outre avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent des dispositions de l'article 203 du code des droits d'enregistrement visant les dissimulations dans les prix de vente des immeubles et qui stipule textuellement ce qui suit :

« En cas de dissimulation au sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé. Celui-ci est dû indivisiblement par toutes les parties. »

« Le droit supplémentaire qui aurait été payé ensuite d'une insuffisance constatée par une expertise ou autrement sera imputé sur le supplément de droit liquidé du chef de la dissimulation visée à l'alinéa précédent. »

La présente vente est en outre consentie et acceptée pour et moyennant le prix de : **DEUX CENT SOIXANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (262.500,00 €)** savoir **DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS** pour le bien ci-avant décrit et **DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS** pour le mobilier, remis à l'instant au notaire David Murlon Beernaert, soussigné, pour compte du vendeur et à l'entière décharge de l'acquéreur.

QUITTANCE.

Le vendeur reconnaît la réalité des faits qui précèdent. Il donne en conséquence quittance du prix, entière et définitive.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

En outre, après que le notaire soussigné a attiré son attention sur les conséquences et la portée d'une telle dispense, et singulièrement sur la déchéance du privilège et de l'action résolutoire qui en résulte, le vendeur donne à Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent dispense de prendre inscription d'office, lors de la transcription, pour sûreté des créances résultant du présent acte.

BLANCHIMENT DES CAPITAUX.

Soucieux de se conformer aux prescriptions légales relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, le notaire soussigné déclare que le prix lui a été remis au moyen de trois virements des comptes numéros BE71 8939 8439 5269, BE48 7330 5367 9527 et BE92 7300 0051 6823 sur le compte numéro BE84 0682 4066 0259 du notaire

David Mourlon Beernaert, soussigné.

FRAIS.

Tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes sont à charge de l'acquéreur. Ceux-ci ont été réglés comme dit ci-avant.

Les frais liés à l'obligation de délivrance du bien sont à charge du vendeur.

DECLARATIONS FISCALES.

1. L'ACQUEREUR

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abattement visé à l'article 46 bis du Code des droits d'enregistrement.

Il déclare à ce pouvoir bénéficier dudit abattement et à cet effet, il déclare :

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation et qu'il ne possédait pas, à la même date, la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation ;

- qu'il s'engage à établir sa résidence principale dans le bien acquis dans le délai légal de deux ans (en cas d'immeuble en construction ou vente sur plan : dans le délai légal de trois ans) suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le bien acquis pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas cinq cent mille euros (500.000,00 €).

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement du bien acquis, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne

concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145/46ter à 145/46sexies du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que pour les exercices d'imposition antérieurs ou ultérieurs à l'exercice d'imposition correspondant à l'année d'enregistrement, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées ;

- que s'il a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur nous déclare sur l'honneur :

- qu'il ne demandera à aucun moment l'application d'une des réductions visées aux articles 145/37 à 145/46 du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour l'exercice d'imposition prenant cours l'année de l'enregistrement et ;

- qu'il veillera à corriger au plus vite tout élément porté à sa connaissance qui pourrait conduire à ce qu'une telle réduction lui soit octroyée.

2. LE VENDEUR :

1. Restitution (art.212 du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 du Code des droits d'enregistrement qui permet la restitution de trente-six pour cent des droits perçus lors de l'achat, en cas de revente de l'immeuble acquis dans les deux ans de la date de l'acte authentique d'acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

2. Abattement par restitution (art.212 bis du Code des Droits d'Enregistrement)

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 212 bis du Code des droits d'enregistrement qui permet de bénéficier de la réduction de la base imposable prévue à l'article 46bis du même code, par voie de restitution, en cas de revente, dans le délai légal de deux ans suivant la date de son acte

authentique d'acquisition, de(s) l'immeuble(s) qui empêchai(en)t l'application de ladite réduction lors de cette acquisition.

Le vendeur déclare ne pas se trouver dans les conditions pour pouvoir solliciter cette restitution.

3. Taxation sur les plus-values – information

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné de l'éventualité de la taxation des plus-values réalisées sur des immeubles bâtis et non bâtis en cas de vente d'un bien qui a fait l'objet d'amortissements professionnels ou en cas de vente d'une seconde résidence dans les cinq ans ou d'un terrain dans les huit ans.

4. Assujettissement à la TVA

Les parties reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture des prescriptions édictées par les articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Interrogé pour savoir s'il a la qualité d'assujetti, le vendeur a confirmé qu'il n'a pas la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée et qu'il n'a pas cédé de bien depuis moins de cinq années sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

DISPOSITIONS FINALES.

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent élire domicile en leur domicile/siège social respectif susindiqué.

2. Certificat d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le notaire certifie les noms, prénoms, lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen de la carte d'identité et/ou passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaisant aux présentes.

Les parties dont le numéro national est repris dans la comparution du présent acte déclarent expressément être d'accord avec cette mention.

3. Loi organique du notariat

Les comparants déclarent que le notaire instrumentant les a informés suffisamment et en temps utile de la portée de l'article 9 paragraphe 1 alinéa 2 de la Loi Organique du Notariat, lequel stipule ce qui suit :

«Lorsqu'il constate l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés, le

notaire attire l'attention des parties et les avise qu'il est loisible à chacune d'elles de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil. Le notaire en fait mention dans l'acte notarié. »

Les parties confirment par ailleurs avoir été dûment conseillées et informées de manière impartiale par le notaire de leurs droits, obligations et charges qui découlent du présent acte.

DECLARATIONS FINALES.

Chaque comparant déclare :

- qu'il autorise la mention de son numéro national ;
- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant ;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes ;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

La société comparante, représentée comme dit est, déclare :

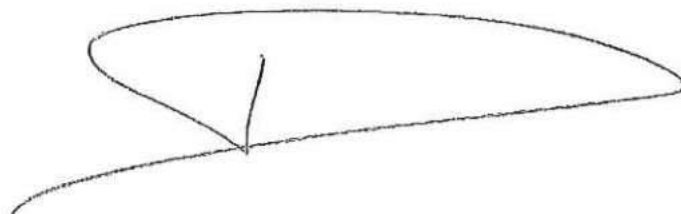
- qu'elle n'a pas déposé de requête en concordat judiciaire ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite non clôturée à ce jour.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bruxelles, avenue des Arts, 50.

Après lecture intégrale des mentions visées par la loi et des modifications éventuelles intervenues depuis la communication du projet d'acte, et lecture partielle des autres clauses, les comparants, déclarant en avoir reçu communication au moins cinq jours ouvrables auparavant et en bien comprendre la teneur, ont signé avec Nous, Notaire.

Après lecture intégrale de
tous les articles, l'acte a été
lu et compris par les parties



Mention du bureau de BRUXELLES1_HY pas encore reçu

Mention d'enregistrement

eRegistration - Formalité d'enregistrement

Mention d'enregistrement

Acte du notaire David MOURLON BEERNAERT à Bruxelles le 06-04-2017, répertoire 2017/120

Rôlé(s): 20 Renvoi(s): 0

Enregistré au bureau d'enregistrement BRUXELLES 1 (AA) le quatorze avril deux mille dix-sept (14-04-2017)
Référence ACP (5) Volume 000 Folio 000 Case 5998

Droits perçus: neuf mille trois cent septante-cinq euros zéro eurocent (€ 9.375,00)

Le receveur

Inventory List of the Apartment 1st floor with an English library -- for non-smokers
Rue J-A De Mot 22 1040 Brussels -- completely repainted in September 2015 - see
expert's "etat-des-lieux" for 308€ 2 set of keys, 1 key/door -- washing machine/tumbler

All rooms have white thin curtains

Living room

1 English beige 2 seated sofa + 2 x 1 set beige chairs with 4 rectangle decoration pillows
1 big Jaipur India carpet 2,63 x 3,80 beige, brown, black, 2 lime-green decoration pillows
1 sofa table and 3 English side tables
1 Tiger decoration lamp with an economic bulb
1 television table of chests of drawers table
1 television Philips serie 5300 with zapper
1 antique mahogany wardrobe with hangers
1 white wooden Vaxholm dining table, 2 extra places and a tablet cloth the same pattern
as its 4 white dining chairs with 4 grey/blue sittings
2 English style mahogany radiator covers beige leather tablets, 2 green plants in plastics
2 lime-green curtains
1 Finnish glass "Iittala" candle holder with 5 candles
4 wall lamps
1 lithography

Hall:

1 white plastic standing entry hanger
1 fire-alarm with 3 batteries LITHIUM, 2 wall lamps
1 door-telephone
1 antique brass mirror
1 red entry carpet
1 smaller white cupboard for shoes etc

1
+ Festival Pavilion poster

Bedroom:

2 x IKEA 90 beds with 2 thick mattresses
1 beige bed-cover + 1 orange "Tulips" decoration pillow
1 higher wooden chest of 5 drawers
1 Grundig clock/Radio
1 blind orange "Tulips" + 2 white curtains (log)
2 bed lamps halogen and 2 wall lamps
1 small blue triangle Finnish decoration mirror,
1 "Värjakt" 1989 by Christer Wallfält
1 smaller wardrobe

English library:

1 inbuilt mahogany library style anglaise, see photos with lots of Swedish books
2 English comfortable chairs in leather, 1 steel writing desk and 1 leather chair
1 Moroccan carpet 1,68 x 3,15
2 double brass wall spots, 1 standing halogen lamp

+ Chinese decoration lamp

- 1 LG stereo with 2 wooden loud speakers
- 1 decoration plates
- 2 Folders including description and documents for guarantees about the equipment

Villeroy & Boch Bathroom:

- Bulex 24 GAZ Thermomaster with a 30% economic Thermostat
- 1 Villeroy Boch bath tube with its 1 round steel collector for 2 shower curtains
- 1 Villeroy Boch zinc on a wooden table with 2 baskets + 2 steel toothbrush glasses
- 1 Villeroy Boch mirror same
- 1 steel wall Habitat bathroom things collector
- 1 toilet on the wall + 1 steel toilet brush and 1 toilet paper
- 1 wooden blind and 3 wooden "carpets"
- 1 small white bin
- 5 spots
- 1 wooden foldable chair

Radiant Red Kitchen inbuilt, see the separate inventory list:

- 1 breakfast table white and steel with 2 matching white chairs
- 1 white kitchen math

The private laundry room in the tiled cellar:

- 1 Siemens washing machine E14-46
- 1 Siemens 7 kg Tumbler - the condensator in steel has to be washed weekly
- 1 wet clothes hanger
- 1 blue basket for laundry (7 n's)
- 1 smaller black dust bin
- 1 halogen lamp
- 1 shelves attached on the wall
- 1 steam iron and 1 iron table,

See extra incoming "metre de passage" of individual water & electricity consumptions

Check-list of the cleaned and iron items at arrival - to be ticked off as impeccable clean

A checked and signed list will be annexed and an integrated part of the lease.

.....
Date and signatures



Kitchen in Apartment A1, on 1st floor at Rue J. A. De Mot 20-22, B-1040 Brussels

NB: Equipments with water need monthly anti-lime treatments due to hard water:

Removant for the dishwasher and Calgon tabs for washing machine

Kitchen furniture Abstrakt Radiant Red, see the plan from Ikea

Ikea built-in oven inox OV A01 S - 5 years' of insurance from June 2009

Ikea built-in electric Schott Ceran stove - 5 years' of insurance from June 2009

Ikea inox steel hood/hotte - 5 years' of insurance from June 2009

Ikea built-in dish washer Whirlpool Nutid - 5 years' of insurance from June 2009

Siemens 1400 Washing machine + 2 and additional 3 years guarantee from 2009-10-26

1 Bosch Cooler refrigerator and smaller freezer with 1 plastic for ice-cubes

1 wine collector Habitat and 1 kitchen paper collector in wood

1 micro oven Orbegozo

1 smaller electric tea boiler

3 red spots Ikea Grundtal

1 steel bin Brabantia

4 smaller plates Heinrich and 6 grey smaller plates Ikea

4 dining plates and 6 grey dining plates Ikea "

4 soup plates and 6 grey soup bowls Ikea

2 serving plates, 2 oven plates in glass and 1 oven plates in ceramic

4 olive cups

4 coffee cups with 4 plates Rosenthal + 6 grey coffee cups and plates Ikea, 4+2 tea cups

4 wine glasses + 4 champagne glasses + 4 water glasses blue + 6 white glasses

1 round tray and 1 tray Josef Frank

1 heavy glass vase from Sweden "Orrefors"

2 cutting surfaces in plastic

1 steel collector for dishing + 1 dish collector for plates and glasses and 1 steel for cutlery

2 glass carafe + 1 ceramic collector with different cooking tools and 3 knives

1 kitchen towel

1 oven glove for protection

4 round table clothes green

2 salad bowl in glass and 2 serving spoon and fork from Sweden "Boda Nova"

1 white "spaghetti" sizzler

2 round table protections in cork

2 Teflon frying pans and 4 steel cooking pots with 3 lids

12 forks + 12 knives + 12 spoons + 12 coffee spoons + 6 meat knives and 1 extra knife

1 red/white decoration bowl from Sweden, Kosta Boda

1 can-, 1 wine-, 1 beer opener

1 sizzor, 1 potatoes peeler

1 smaller kitchen carpet

Tenants are responsible to put out GARBAGES on the street on Monday & Thursday ONLY after 6 pm. Please read the instructions for white, blue, yellow plastic bags on the notice board on the ground floor - i.e. in the entrance take right and see behind the door. See the charged penalty for an infringement "poubelle" on 25.10.2010 by the Commune



1174

13/3/2018



CONFORME

Généralités

Numéro d'entreprise: 0897.737.869

Statut: Actif

Situation juridique: Situation normale
Depuis le 16 avril 2008

Date de début: 16 avril 2008

Dénomination sociale: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN
ANDRE DE MOT 20-22 à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22
Dénomination en français, depuis le 16 avril 2008

Adresse du siège social: Rue De Mot 20/22
1040 Etterbeek
Depuis le 16 avril 2008

Numéro de téléphone: Pas de données reprises dans la BCE.

Numéro de fax: Pas de données reprises dans la BCE.

E-mail: Pas de données reprises dans la BCE.

Adresse web: Pas de données reprises dans la BCE.

Type d'entreprise: Personne morale

Forme juridique: Association des copropriétaires
Depuis le 16 avril 2008

Nombre d'unités
d'établissement (UE): 0

Fonctions

Syndic

Bergling, Anita

Depuis le 20 octobre 2017



1194

Données de l'entreprise

Généralités

Numéro d'entreprise: 0897.737.869

Statut: **Actif**

Situation juridique: **Situation normale**
Depuis le 16 avril 2008

Date de début: 16 avril 2008

Dénomination sociale: ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE RUE JEAN ANDRE DE MOT 20-22 à ETTERBEEK RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22
Dénomination en français , depuis le 16 avril 2008

Adresse du siège social: Rue De Mot 20/22
1040 Etterbeek
Depuis le 16 avril 2008

Numéro de téléphone: Pas de données reprises dans la BCE.

Numéro de fax: Pas de données reprises dans la BCE.

E-mail: Pas de données reprises dans la BCE.

Adresse web: Pas de données reprises dans la BCE.

Type d'entreprise: Personne morale

Forme juridique: Association des copropriétaires
Depuis le 16 avril 2008

Nombre d'unités d'établissement (UE): 0

Fonctions

Syndic Bergling , Anita Depuis le 23 mars 2018

Compétences professionnelles et connaissances de gestion de base

Pas de données reprises dans la BCE.

Qualités

Pas de données reprises dans la BCE.

Autorisations

Pas de données reprises dans la BCE.

Données financières

Pas de données reprises dans la BCE.

À l'attention de l'Autorité de protection des données (ADP) et au chef « DPA » M Berwart
c.c : Juges d'instruction et la prescription coupée le 15/10/2024, EDPB-DPO@edpb.europa.eu
Commissionner DG Justice McGrath, olivier.micol@ec.europa.eu, CDC du SPF Finances,
SPF Chancellerie du Premier Ministre pour les données personnelles transfrontalières pièce ./.

PLAINTÉ n° 2 CONCERNANT LA VIOLATION « EN DOUBLON » DE LA
PROTECTION **TRANSFRONTALIÈRE** DES DONNÉES PERSONNELLES
DU 28/11/2008 DU PROCUREUR DU ROI À BRUXELLES, QUI A ÉTÉ
« IMPORTÉE » LE 29/12/2013 ET PENDANT LES 22 ANNÉES EN SUÈDE
ET DU 24/9/2024 PROLONGÉE AU JUGEMENT DE L'ADMINISTRATIVE
COUR D'APPEL SUÉDOISE, SUBORDONNÉE DE L'ARTICLE 10 RGPD,
PIÈCES 1-3, QUI ONT PRIVÉ LA REQUÉRANTE DE € 34.905,44 ET SES
2 POSSESSIONS IMMOBILIÈRES À L'ACP J.-A. RUE DE MOT 20-22
(4 UNITÉS) - SANS AUCUN JUGEMENT ENREGISTRÉ DU RN-BIS SUITE
AU « PRIVILÈGE IMMOBILIER » **DE LA LOI DU 18/6/2018 RESTANT
SUPÉRIEURE DU RGPD** DANS SA FORME ALTERNATIVE DE
RÉSOLUTION DES LITIGES, ABUSÉ PAR LA COPROPRIÉTAIRE D'A1
AVOCAT HOLSLAG, LA COPROPRIÉTAIRE D'A2 MME PICHENY ET
FAUX SYNDIC MME « MAPE » INSTALLÉE PAR **CETTE MINORITÉ,**
ET **M LE FAMEUX LANNOY** SANS SES 3 ANS D'UNE AG ANNUELLE,
QUI ÉTAIT HORS DE L'ORDONNANCE DE LA JUGE DES SAISIES

À la requête de :

Mme Yannike BERGLING, suédoise, NN 561025-450-46, née le 25/10/1956 à Brännkyrka, Suède, et retraitée à la CEE, avec ses :

- a) **protection des données personnelles** en Belgique depuis 2009 selon la Déclaration de personne lésée du 28/11/2008 du Procureur du Roi Bulthé et des enquêtes de la Police fédérale sur les patients et l'ex-épouse blessés, BR.21.F1.005339/2007 c/. généraliste « Ö » et prolongée aux décisions de protection chaque 6 mois, l'arrêté royal du 16/7/1992, pièces 4-9 ;
 - b) **protection transfrontalière belge** du 29/12/2013 par l'import de la Fiscalité en Suède suite au rapport FREDa suédois du 6/11/2013 d'*existence d'un danger extrême*, pièces 10 A, selon la décision du 13/10/2005 à l'héritage supranational à l'ex-mari Dr Österholm, 10 B ;
 - c) **prolongée** au jugement du 24/9/2024 de la Cour d'appel administrative à Stockholm selon la loi OSL et l'article 10 RGPD : « *Le traitement des données à caractère personnel relatives aux condamnations pénales et aux infractions ou mesures de sûreté connexes fondé (...)* » .
- L'adresse protégée : Caveat AB, à SE-111 73 STOCKHOLM (Suède), boîte postale 173

Porte plaintes contre :

1. **Le Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles (TPI)**, à 1000 Bruxelles, Rue Quatre Bras 13, « aux rênes » due la juge Céline DEHAUT et de la greffier Rajâa FADLI
2. **Avocat flamand Sebastiaan HOLSLAG** – aucun huissier de justice avait été « assigné »
3. **Le Tribunal de 1^{ère} instance de Bruxelles (TPI)**, à 1000 Bruxelles, Rue Quatre Bras 13, « aux rênes » de la juge des saisies Caroline CNOP et de la greffier Aurore DECOTTIGNIES
4. **La notaire Nathalie D'HENNEZEL**, à 1170 Watermael-Boitsfort, av. de la Houlette 42
5. **L'avocat Laurent VERBRAKEN AU CEW**, à 1050 Bruxelles, avenue Louise 250

6. Les 3 huissiers de justice FORSETI LEX, à 1190 Forest, avenue Victor Rousseau 165

1. IN SUM

-Qu'entendons-nous par État de droit ? Dans le contexte des décisions politiques d'une société démocratique, ce terme fait référence à la prééminence du droit sur décisions politiques. Les principes clés incluent donc la légalité, la sécurité juridique, la prévention des abus du pouvoir, de l'égalité devant la loi et de l'accès à la justice.

1. www.acpdemot.eu : L'État de droit belge remplacé par l'État de la force et de la cruauté.

2. La protégée des données personnelles ne doit jamais être privée de ses possessions belges.

3. ***La sécurité des transactions immobilières est un élément essentiel de notre État de droit v. la Constitution limitée aux citoyens belges : TITRE II DES BELGES ET DE LEURS DROITS***

Art. 8

La qualité de Belge s'acquiert, se conserve et se perd d'après les règles déterminées par la loi civile

Art. 16

Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité.

4. Les deux (2) jugements en défaut du 9/10 et de la Saint-Étienne 26/12/2018 au Tribunal de 1^{ère} instance Bruxelles manquaient de signification à la protégée des données personnelles, sur la réduction du prix de l'acte du 6/4/2017 du flat A1 meublé avec le syndic bénévole inscrit, pièce 11, avaient été violés du RGPD, de la *Pacta servanda* et de l'article 27, 7° de loi qui oblige l'inscription au RN/Bis et aux registres du conservateur des hypothèques laquelle la notaire confirmait le 23/9/2020 dans son procès-verbal (PV) d'Ordre après sa vente inutile : Ce « gain financier » d'un avocat n'était aucun privilège immobilier de la loi du 18/6/2018.

La parcelle 427/y2 Rue Demot 18-20-22 à l'acte du 6/4/2017 : Les 3 anciens Actes notariaux montraient : « 5. *L'entrée des garages pourra être surmontée de construction érigée par la propriétaire du terrain contigu situé à droite de cette entrée en venant de la rue Demot* ». Le notaire Mourlon Beernaert a incomplètement enregistré la vente au bureau d'enregistrement.

5. Le 3/4/2019, la vendeuse de l'A1 à Me Holslag n'obtenait aucun jugement, ni sa « perte occulte » enregistrée par le TPI à la FedNot du Registre national RN/Bis, pièce 12, comme la majorité avec ses 2 appartements, d'A0 de 397/1000 et de B1 de 114/1000, à l'Association des copropriétaires (ACP) de l'immeuble Rue Jean-André De Mot 20-22 à 1040 Etterbeek.

6. La *Mea culpa* de **€ 185.520,98** du 12/11/2024 a été envoyée à ma banque à Stockholm par les 3 huissiers de justice du Forseti lex, pièce 13, n'importe que l'huissier Lambert avait bien connaissance depuis le 2/11/2004 de la protection à la vie de Mme Bergling par sa signature : a) sa lettre recommandée, pièce 14 ; b) en 2017, sa « *Signification & commandement de payer à péril de saisie dans le délai d'un jour franc* » pour Mme Picheny – aussi après le départ attesté par la Police, pièce 15 A : « *Mme Bergling n'habite plus l'adresse depuis août 2015* ».

7. Le 27/11/2019, la notaire n'avait pas fait le cantonnement de **€ 185.520,98** à la Caisse de Dépôt et de Consignation (CDC) SPF FIN, car le SPF FIN demandé des jugements signifiés.

8. Le jugement de la Justice de paix 11B189 n'a aucune valeur (pièce 40). Le 18/10/2013, Mme Bergling Rue De Mot 18/22 a été frauduleusement promise par le Directeur régional du cadastre du SPF FIN n'enregistre pas Rue De Mot 18 sur base de pièces officielles pièce 15 B

2. LES DEMANDES

-1. La soussignée souhaite que l'unique « DPA » belge ouvre d'une investigation suite aux obligations domestiques de l'UE règlement RGPD, selon les clarifications dans l'arrêt de l'Affaire C-634/21 SCHUFA Holding de la Cour européenne du 7/12/2023, pièce 16, sur le 1(2) différentes variations des jugements trouvés le 13/1/2025 voir le cache, pièce 17 : RG 2018/5904/A du 9/10/2018 et du jour St-Étienne 26/12/2018 (sic !), mais les 2 citations, leurs pièces déposées, les 2 invitations aux audiences envoyées à la requérante, qui « *seront inaccessibles à partir du 26/12/2024 jusqu'à nouvel ordre* », pièce 18, montreront qu'aucun huissier n'avait signifié le gain financier à Me Holslag, suite au fait trouvé le 14/1/2025 à la Justice de paix d'Etterbeek dans les 2 x RG 18A4154 à la fausse syndic MAPE, pièce 19 : « *Anita BERGLING (...), sans domicile fixe connu ni en Belgique ni à l'étranger* ».

-2. La protégée des données personnelles du RGPD demande d'un renvoi préjudiciel envoyé à la Cour de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH) sur les violations de l'article 6 « A Fair Trial » et de l'article 8 le droit à la vie privée, vis-à-vis la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (l'article 10 RGPD) et la souveraineté du SPF Chancellerie du Premier Ministre qui ne collectant que des données personnelles domestiques. Il ne corrige pas les 7 suivantes contrairement au RGPD :

-2.1) Les multiples condamnations sous le terme *ex aequo et bono* auquel le Tribunal avait fait sa référence du jugement trouvé le 13/1/2025, avaient été violées du RGPD et semblaient ni un procès équitable ni strictement conforme à l'État de droit, parce qu'elles ont été cachées et INCONNUES DE LA PROTÉGÉE DES DONNÉES PERSONNELLES, ainsi que la juge n'était jamais inscrite sa réduction du prix à l'acte du 6/4/2017 du RN/BIS - **heureusement sans peine d'astreinte de 50 000 € « d'un délai de 48 heures à partir de la signification »** ;

-2.2) La Cour des marchés, niveaux 1 et 2 du RGPD, reste incompétente du législateur selon l'arrêt du 12/1/2023 de la Cour constitutionnelle a invalidé les dispositions d'exécution de la loi sur la protection des données, pièce 20. Le « régulateur » n'a pas changé la loi, car elle reste au Google idem à partir de mars 2020, pièce 21. Le 22/8/2023, le greffier C Jourdan (de famille) a confirmé qu'il n'existe aucune Cour des marchés selon sa lettre recommandée de la Plainte du RGPD envoyée à la Cour des marchés c/. 2 notaires et 3 huissiers du Forseti lex, pièce 22 : « Contre quelle décision faites-vous appel et contre quel régulateur ? »

En mauvaise fois, ce greffier l'a erronément envoyé à la Cour à Louvain et Nivelles c/. un seul notaire VAN BELLINGHEN et son acte unilatéral inconnu et sans aucun paiement à la propriétaire et constructrice du studio meublé B1 de 114/1000 - suite à sa référence à un « 3^{ème} jugement » du 17/2/2017 du juge P. Collignon, CH. 9, qui est tombé sous RES JUDICATA. En droit, il n'existe pas, car signifiant « *la force de chose jugées en avait droit (...)* exerçant a déjà résulté », après ses verdicts du 20/12/2013 et du 8/4/2014 du même B1 à payer c/. Mme Cossu et M Crusiau. Ces 2 riches ne déposaient aucun 1 € du B1 au notaire.

-2.3) La réforme de la copropriété des ensembles immobiliers de **la loi du 18/6/2018** pour les créanciers avec leurs privilèges occultes sans exact montant des arrières par syndics, contenait une valeur supérieure au RGPD et manquait de protection des données personnelles.

Au colloque du 22/10/2018, le Professeur à l'ULB notaire Laurent BARNICH a averti qu'elle manque aucun débat parlementaire sur le gain financier et la réduction pour l'Avocat Holslag à son acquisition du 6/4/2017 où violé *Pacta sunt servanda* - « portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolutions des litiges », pièce 23 : « Un nouveau privilège immobilier très douteux ».

-2.4) La Constitution belge est supérieure du RGPD et n'applique pas art. 16 pour aucune non-citoyenne belge avec données personnelles protégée. LL.M en droit Bergling Yannike diplômée de l'UCL pour ce colloque, pièce 24, mais a manqué de Protection de propriété c/. : a) M J.-P. Lannoy, mari intouchable de l'Avocate Corinne Mostin de l'UCL, n'avait jamais commencé du « syndic provisoire » selon le jugement 2014 de la Justice de paix d'Etterbeek :

a) Le SPF Économie n'avait jamais enregistré M Lannoy comme notre « syndic ». Lui n'avait pas convoqué les 3 années des Assemblées générales (AG) annuelles, avant que son chipotage à Uccle du 19/9/2017 à « l'Assemblée privative », où son successeur, Mme Mari-Anne Pecher de la MAPE Real Estate sprl, avait été installée par la minorité, pièce 25A ; le FAUX vote de 114/1000 du studio B1 par Mme Cossu, la partenaire du notaire Hollanders de Ouderaen, et M Crusiau, Champ de Château à Lessives, n'avaient rien payé depuis le compromis en 2010 :

La minorité, les 2 copropriétaires - l'Avocat Holslag (d'A1 de 237/1000) et Mme Picheny, la fonctionnaire de l'OTAN (d'A2 de 250/1000)- avaient accordé Mme Cossu - en parallèle de l'AG du 19/9/2017 du syndic Bergling, dûment enregistrée le syndic du SPF Économie.

b) Les 9 huissiers payés n'avaient jamais saisi le montant de ≤€ 200.000 du studio meublé B1 selon les jugements prononcés du 20/12/2013 et du 8/5/2014 par le juge P. Collignon CH. 9 qui avait nié d'annuler : a) le compromis du 3/10/2011 à 23 h ; b) le montant de € 27.500 en indemnité à Mme Cossu et M Crusiau, selon la citation de l'huissier Leroy à Mme Bergling.

c) « La forcée jouissance » du studio B1 meublé du 29/11/2019 par Mme Cossu, laquelle le notaire Van Bellinghen avait installé à son compromis du 3/10/2011 dans la mauvaise foi : Le 29/11/2019, un locataire a payé le montant de € 725/mois + de la déposition à Mme Cossu, pièce ./ la Belfius banque, qui a librement changé la clé pour le B1 meuble de Mme Bergling. En 2015, le notaire ne gardait que la somme de € 45,87 de M Crusiau-Mme Cossu, pièce 25 B

d) Le compromis du 3/10/2011 privait la propriétaire Bergling son studio B1, avait lancé ses nombreuses Plaintes à la FedNot (fédération des notaires). Le 24/10/2019, la FedNot et la Federia (la fédération des agents immobiliers) ont créé un compromis simplifié, pièce 25 C. Ce nouveau compromis ne rembourse pas le vol *in juncto* avait commis par M Lannoy, le notaire Van Bellinghen, Mme Cossu et la Police qui avait nié de contrôler qui habite au B1.

e) Aucune force majeure : Les 9 huissiers (payés par Mme Bergling) ont refusé la saisie pour Mme Bergling, mais l'événement était prévisible : Les 25 notaires n'iaient à faire la refonte de la Rue De Mot 18, que leur confrère, Van Bellinghen, avait obligé dans le compromis du 3/10/2011, que sa seule condition pour la propriétaire de vendre son studio B1 meublé.

f) Les 3 radiations par le SPF Économie du syndic bénévole Bergling contrairement à ses 3 fois paiements et au 20/10/2017 enregistrée, pièce 26. Ses 2 PVs de l'AG du 19/9/2017 et du 20/10/2017 montraient la dette de € 23.779 pour ses réparations urgentes de l'immeuble en 2016, pièces 27-28 comptabilités professionnelles et les charges payées de ses 3 locataires. NB : Mme Cossu était là. M Crusiau avec sa procuration signée à M. VAN KERCKHOVE.

-2.5) L'Ordonnance du RG 19/1516/B du 17/06/2019 de € 27.276,64 pour les 8 voisins, est au-dessus du RGPD, car la Chambre des saisies des affaires civiles du Tribunal de 1^{ère} (FR) instance de Bruxelles, juge CNOP et greffier, pièce 29, n'avaient pas invité la partie protégée des données personnelles pour son droit à défendre. Ni inscrivaient la « dette » de € 35.083,94 selon 2 jugements « en doublon » du 9/10 et du 26/12/2018 (pendant les vacances du Noël ?), RG 2018/5904/A de l'avocat flamand Holslag représenté du confrère Poelman loco Marinov ;

a) La juge CNOP avait unilatéralement changé l'erronée citation du 14/4/2011 de la « maison entière » qui le 27/5/2010 était l'ACP de l'immeuble Rue De Mot 20-22, à l'A0 et le jardin ;

b) Ses nominations depuis le 24/05/2019 à la notaire D'Hennezel, qui, sans l'Ordonnance du Président Hennert avait illégalement déplacé la locataire des 79 années hors de l'A0 contracté

c) L'erroné constat que l'arrêt du 6/10/2017 de la Cour d'appel (CH. 2) 2016AR718 avait été signifié du 29/11/2017, contrairement du Dossier rouge de la procédure : *l'INCORPORE SA Rue De Mot 18-20-22 v. Mme-M Fechner*, pièces 30-31 les lettres recommandées aux retours

d) L'erronée citation du 14/4/2011, RG 11/5214/A de l'ACP de la Résidence De Mot 18 », pièce 32, était les 15 boîtes « la Société Coopérative Les GARAGES PRIVÉS » de l'ACP Rue Belliard 197 - idem Me Verbraken du 7/3/2011 et la Commune du 3/5/1929, pièces 33- 34. Aussi, les 2 intimées étaient erronées, *Mme Bergling et Incorpore SA*, car l'huissier Pauwels et Me V-braken n'ont jamais contrôlé au foncier : Le 27/05/2010, LA MAISON AVAIT ÉTÉ DIVISÉE À « L'ACP D'IMMEUBLE » À L'ACTE DE BASE DU NOTAIRE MOURLON BEERNAERT et le flat A2 vendait à Mme Picheny – la cliente de l'huissier Lambert en 2019.

e) L'erronée citation n'avait aucun BCE n° pour les 8 voisins – que le n° du syndic Gestmass. Cependant, le conservateur privatif, P.O. M Thumas, avait rétroactivement installé en 2016, pièce 35 : « Aucune entité ni unité d'établissement n'ont été trouvées à cette adresse ». Erronément, la Juge CNOP avait ajouté le nouveau BCE n° aux 8 garagistes des 15 boîtes.

-2.6) Le PV d'ordre du 29/7/2020 de la notaire D'Hennezel, pièce 36, signé le 23/9/2020, après avoir erronément vendu l'A0 et le jardin en 2019 est supérieur du RGPD. Les 2 PLAINTES AVEC CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE du 15/10/2024 de Mme Bergling aux 2 Juges d'instruction, ont coupé les 5 ans de la prescription pour la corruption suivante : a) Les 2 jugements (pièces 17-19) ont violé du RGPD parce que le Tribunal avait prétendu les significations en faveur de € 35.083,94 pour le copropriétaire, Avocat Holslag, de l'ACP de l'immeuble Rue J.-A. De Mot 20-22 Etterbeek : Voir, la notaire D'Hennezel **n'avait jamais inscrit « le privilège immobilier de la loi 18/11/2018 »** à son PV d'Ordre ci-dessus, pour la réduction crée du prix à l'acte d'A1 du 6/4/2017 et « le gain financer » de € 34.905,44 ;

-2.7) **Le 23/9/2020, la notaire D'Hennezel avait FRAUDULEUSEMENT INSCRIT ces jugements SANS RG n° s'élevant à € 34.905,44 pour l'avocat Holslag**, contrairement à : a) les citations et leurs pièces déposées n'étaient pas **occultées** sur les prétendues dues arriérés à l'ACP par sa fausse syndic MAPE et M Lannoy « muet » pour créer de la réduction du prix à l'Acte du 6/4/2017 pour Me Holslag – contrairement aux rétroactives charges ne tombaient pas sous le **privilège immobilier de la loi du 18/6/2018** : cf. D'Hennezel ne l'avait pas inscrit au PV d'Ordre du 29/7/2020 – lesquelles qui avaient été payées 2016-17 aux comptabilités professionnelles en 2017 avec T-comptes par le syndic bénévole Mme Bergling ;

b) la publicité obligatoire en 2017 du bureau des hypothèques - évitait par l'avocat Holslag ;

c) la notaire D'Hennezel et ses 6 coupables au TPI que la requérante ont trouvé le 13/1/2025, le 14/1/2025 et le 16/1/2025, avaient volé ses appartements, A0 mi-meublé et le jardin (de 397/1000) et B1 de 114/1000, ses 4 années des loyers de € 1.200/mois enregistrés par le SPF FIN et ses 800 m2 confisqués la Rue Demot 18 de la parcelle A427/y2 Rue De Mot 18-20-22 qui avaient inclus à l'acquisition de la maison et du terrain en totalité à l'Acte du 25/10/1994 : Voir l'évaluation Rue Demot 18-20-22 en 2014, 2019 et 2025 du Gudrun Xpert des banques, l'Environnement de l'État du 3/1/2019, pièces 37-39, et jugement du RG 11B189, pièce 40.

3. La candidate de l'Ordre des avocats suédois avec ses dernières 27 années sous la protection des données personnelles, demande du montant de € 34.905,44 rembourse par l'État suite au RN/Bis du 3/4/2019 avait garanti la propriétaire qu'elle n'avait aucun jugement signifié, et la condamnation la plus élevée selon le RGPD aux 6 malveillantes, qui *in juncto* ne respectaient jamais le RGPD des amendes pouvant atteindre 20 millions € ou 4 % du chiffre d'affaires/an.

Selon l'article 1 du Protocole n° 1 de la CEDH et sa jurisprudence : « *Chacun a le droit de posséder des biens et de jouir de ses possessions. Nul ne peut être privé de ses biens, sauf si la nécessité publique l'exige. Dans ce cas, l'État doit garantir une indemnisation juste* ». En plus, selon l'article 17 de l'UE Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne : « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international* » v. le Titre 2 de l'article 16 de la Constitution.

3. LE JUGEMENT

En 2018, le Tribunal de 1^{ère} instance avait frauduleusement caché cette réduction du prix pour d'A1 meublé contrairement à l'acceptation du syndic bénévole à l'acte du 6/4/2017. Le 13/1/2025, la violence « en doublon » trouvée, car aucun huissier avait saisi ces 2 jugements : « *Fichier central des avis de saisie centralisés dans la base de données non seulement les saisies conservatoires et exécutoires, mais aussi les commandements préalables à une saisie mobilière encore ou immobilière, les avis d'opposition, les constats de carence, la notification de la transformation d'une saisie conservatoire en saisie exécutoire* » ;

4. LES PRÉJUDICES

Attendu que la protection de la vie et de la vie privée du RGPD ne doivent jamais priver la propriétaire avec ses données personnelles protégées des valeurs en 2025 de l'A0 et le jardin et ses meublés, du B1 meublé et ses meubles, des 4 ans des loyers contractés de Mme De Girolami, sa réduction sans spécification de € 34.905,44 du prix à l'acquisition du 6/4/2017 et de € 118.891,41 volés de son faux syndic Mme MAPE, des 800 m2 de la Rue De Mot 18, ainsi que ses paiements aux avocats : De Mulder de € 2 887, Saerens de € 3 000, Krstic au FABER INTER de € 16.000 et Kabonga Mwambe qui le 12/1/2025 à Bruxelles a promis « *ayant élu domicile* » pour les 2 Plaintes avec constitution et les 2 Plaintes RGPD (3/2/13/2/2025), lesquels les intimités *in sodium* à payer.

Attendu que la réduction de prix d'l'acte de vente du 6/4/2017 par les 2 jugements cachés depuis 26/12/2018 viole le RGPD pour aussi la plus élevée sanctions pour la protégée privée de ses possessions : les amendes pouvant atteindre 20 millions € ou 4 % du chiffre d'affaires/an.

Que le procès équitable de l'article 6 CEDH doit exister c/ la violence en double du RGPD.
 La requérante demande par la présente de porter plainte et de se constituer comme victime du RGPD et reste à disposition de l'APD pour tous renseignements complémentaires.
 Anvers, le 14/2/2025 LL.M en droit Yannique BERGLING et la CEE retraitée PN 127 956

Pièce ./.	SPF Chancellerie du PM ne collecte que les données protégées domestiques
*) Pièce ./.	29/11/2019, « <i>Jouissance forcée</i> » du B1 de 725 €/mois <u>à la non-propriétaire</u>
Pièce 1	24/09/2024, Jugement protection des données à la Cour d'appel administrative
Pièce 2	29/12/2013, Décision Fiscale de l'importation des données protégées belges
Pièce 3	Police fédérale et ses enquêtes, <i>Bergling v. Dr Österholm</i> , BR21.F1.5323/2007
Pièce 4	Passeport suédois de Mme Anita Yannique BERGLING
Pièce 5	19/09/2013, Procureur du Roi et Déclaration de personne lésée du 28/11/2008
Pièce 6	02/02/2007, Police Judiciaire Fédérale de Bruxelles et 5 chefs d'accusations
Pièces 7-9	2009 - 2013, Protection des données chaque 6 mois de Commune d'Etterbeek
Pièce 10 A	06/11/2013, FREDa Existence d'un danger extrême de la CPAS Stockholm
Pièce 10 B	13/10/2015, CEE et décision du supranational pension de survie Dr Österholm
Pièce 11	06/04/2017, Acquisition d'A1 : Incorpore SA, syndic Bergling et Me Holslag
Pièce 12	03/04/2019, Registre National/BIS du FedNot sur Mme Bergling
Pièce 13	12/11/2024, <u>€ 185.520,98 la Mea culpa</u> du Forseti lex
Pièce 14	30/10/2004, « Je suis en fuite » signait de l'huissier LAMBERT
Pièce 15	23/09/2016, Enquête de la Police de quartier
Pièce 16	07/12/2023, Arrêt concerne RGPD du C-634/21 de la Cour européenne
Pièce 17	13/1/2025, Jugements RG 2018/5904/A cachés depuis le 9/10 et le 26/12/2018
Pièce 18	À partir du 26/12/2024 Archives INDISPONIBLES au TPI
Pièce 19	14 et 16/1/2025, 2 jugements du RG 18A4154 cachés par la Justice de paix
Pièce 20	12/01/2023, Cour constitutionnelle et la Loi sur la protection des données
Pièce 21	29/01/2025, Cour des marchés info depuis mars 2020 du Google
Pièce 22	22/08/2023, Greffe de la famille Jourdan et Cour erronée de Lovain et Nivelles
Pièce 23	22/11/2018, Professeur à ULB et notaire Laurent BARNICH
Pièce 24	22/11/2018, « <u>La Copropriété après la Loi du 18/6/2018</u> » à l'UCLouvain
Pièce 25 A	19/09/2017, AG privative de M Lannoy : <u>la minorité et la non-payant du B1</u>
Pièce 25 B	31/12/2015, € 45,87 du B1 payés des « clientes » au notaire Van Bellinghen
Pièce 25 C	24/10/2019, « Belgique (...) un nouveau compromis de vente simplifié »
Pièce 26	20/10/2017, Syndic bénévole Bergling 3 fois payée et inscrite SPF Économie
Pièce 27	19/09/2017, Assemblée générale pour les 3 copropriétaires et le B1 non-payé
Pièce 28	20/10/2017, AG 2 ^{ème} séance avec comptabilités professionnelles 2016 et 2017
Pièce 29	17/06/2019, Ordonnance RG 19/1516/B de la juge CNOP et son greffier loyal
Pièce 30	PHOTO du Dossier Rouge 2016AR718, <i>Incorpore SA v. Mme et fils Fecher</i>
Pièce 31	06/04/2017 + non-signifié jugement du 6/10/2017 au retour à la Cour d'appel
Pièce 32	14/04/2011, Citation avec 2 erronées propriétaires et l'erroné immeuble d'ACP
Pièce 33	07/03/2011, Me Verbraken honnête à l'email Objet : ACP Rue Belliard 197
Pièce 34	03/05/1925, GARAGES PRIVÉS Rue Belliard 197 de Commune d'Etterbeek
Pièce 35	16/09/2021, ACP Rue Demot 18 à 1040 Etterbeek n'existe jamais cf. SPF Éco
Pièce 36	29/07/2020, PV d'Ordre de la notaire Nathalie d'Hennezel v. sa vente en 2019
Pièce 37	Parcelle A_427Y:002_00 Rue De Mot 18-20-22 des vendeurs Van Lint-Nebel
Pièce 38A	2019, Évaluation Gudrun Xpert et l'appartement A0 à la Rue De Mot 18-20-22
Pièce 38B	2024, Facturation SANS le report envoyé en 2025 de la Gudrun Xpert SA
Pièce 39	03/01/2019, État d'Environnement sur la parcelle 427/Y2 Rue Demot 18-22-20
Pièce 40	29/07/2011, Jugement RG 11B189 sur Rue Demot 18-20-22, la Justice de paix

UN NOUVEAU PRIVILÈGE IMMOBILIER TRÈS DOUTEUX

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. L'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 bails 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, S&K 2019-08, amendement proposé par Mme SCHIEPMANS et MM. CLARINVAL, GOTTIN, PORTET et consort.

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 occulte 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, S&K 1334-06, amendement n° 83.

(5) Doc. parl., Chambre, S&K 1334-11.

- 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 partage 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, [...] Des 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. PONCELET et R. DECLAIRFAYT, « Hypothèques et transcription », *Rég. not.*, tome X, *Les suivies*, 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 grevent 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.

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 immobilier 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 piment 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-dessus 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.

(8) *Rég. not., op. cit.*, n° 894.

(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 « dépendent » en hypothèque et n'ont rang qu'à dater de cette inscription (article 36 de la loi hypothécaire).

(10) Il s'agit des travaux préparatoires cités plus haut.

SECTION 6. COMMENT GARANTIR LE PAIEMENT DES CHARGES PAR LE PROPRIÉTAIRE SORTANT ?

« Le 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 nanter la créance 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 pour le faire recommander 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. BARNICOT et M. VAN MOLLE, *Les copropriétés, Actualités juridiques et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Limal, Anthémis, 2010, pp. 99-101, spec. p. 111.

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.

Ces 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. Un cas sur encore les cas, en réalité, où la créance 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 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) F. 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 », *RTD*, 2011, pp. 17-34 ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », *Revue Pratique*, 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, Anthémis, 2012, pp. 145-205.

(14) F. GEORGES, 30 mai 2012, *R. C. D. L.*, 2012/3, p. 56.

L'opportunité de doubler la protection des associations de copropriétaires en instaurant un nouveau privilège n'apparaît dès 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

moment 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 d'ores et avant, 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.

Que faire si la 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, pour que l'acquéreur et le notaire ne manquent pas d'exiger que le montant réclamé « à titre de provision » par le syndic soit délégué provisoirement entre les mains de celui-ci.

Que faire si la 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.

Que faire si le prix ne suffit pas à désintéresser les créanciers inscrits ? Ce cas est sans 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° 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) 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 dilatoires ! 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 NANTIE 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-propiétaire, soit qu'il est en indivision avec d'autres, comme c'est très souvent le cas en pratique.

C'est 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

occupés 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-propiétaire 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 droits 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-propiétaire, 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-propiétaire.

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-propiétaire. 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 MOLLE, *op. cit.*, p. 23 ; A. SALVÉ, *op. cit.*, n° 13.

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

Vier 2019, à 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'instaurer 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 dévalorisée quand ils solliciteront un crédit bancaire.

Les seuls bénéficiaires de la réforme sont en réalité les syndicats 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 syndicats négligents.

On se demande pourquoi.

VA-1-IL, ELI RE, MODIFIÉ A TARIK DU 21 JANVIER 2019 ?

YVES VAN ERME

Syndic de copropriété

Président de la commission syndic de l'IP1

Ancien président de l'IP1

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 (IP1). Ce dernier a été voté par le Conseil national de l'IP1 et approuvé par le Conseil des ministres. Il a été publié le 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 IP1.

SECTION 1^{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 renouvellement 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/en/legislation/reg-2018-05-25-eu-general-data-protection-regulation_en
(2) Art. 577-3, § 2 du Code civil

[Imprimer](#)

RE: PRECAD: Votre demande d'identification préalable

De : **FLEMAL CLAIRE M.** (claire.flemal@minfin.fed.be)

Envoyé : lun. 17/10/16 11:24

À : Yannike Bergling (yannike2009@hotmail.fr); JP HUPEZ Centre Sécurité Juridique (rzs.j.centre.bruxelles@minfin.fed.be); Ilse.Banmeyer@ombudsnot.be Ombuds Not (ilse.banmeyer@ombudsnot.be); notaire Possoz (notaire.possoz@skynet.be); Notaire Dewitte (info@not-dewitte.be)

Cc : LEJOLY FLORENCE E. (florence.lejoly@minfin.fed.be); Inspect ECO Fédérale (eco.inspec.fo@economie.fgov.be)

2 pièces jointes

MEOW 2015_10020 20161017 1.pdf (644,7 Ko), MEOW 2015_10020 20161017 2.pdf (1174,2 Ko)

Madame,

L'Administration Mesures & Évaluations a bien reçu votre demande d'un nouvel identifiant préalable pour la parcelle 21005 A 427 y2.

Cependant, votre demande ne répond pas aux normes décrites par les Arrêtés ministériels du 18/11/2013 et du 18/05/2015, pour les raisons mentionnées dans les documents ci-joint. Nous ne pouvons donc pas donner suite à votre demande, et une nouvelle demande sera nécessaire.

Vu la complexité de cette matière, nous vous invitons à confier la nouvelle demande d'identifiants à votre notaire, dans le cadre de ses travaux de rédaction de l'acte de base modificatif.

Cordialement,

Claire Flémal

Conseiller

Adviser

SPF Finances | Documentation patrimoniale | Mesures et Évaluations | Service soutien stratégique et opérationnel
FOD Financiën | Patrimoniumdocumentatie | Opmetingen en Waarderingen | Dienst strategische en operationele ondersteuning

Boulevard du Roi Albert II 33 Boîte 55, 1030 Bruxelles

Koning Albert II laan 33 Bus 55, 1030 Brussel

Tel : 0257 68288 | GSM : 04707 682 88

[Website \(FR/NL\)](#) | [MyMinfin](#) | [Contact Center \(FR/NL\)](#) | [Facebook \(FR/NL\)](#) | [Twitter \(FR/NL\)](#) | [LinkedIn](#)



Administration générale de la
Documentation Patrimoniale

MESURES & EVALUATIONS

Exp. : Bd Roi Albert II, 33, bte 55 1030 BRUXELLES

Madame Yannique BERGLING

PO Box 1321
SE-11479 STOCKHOLM
SUEDE

Votre courrier du
4.10.2016

Vos références

Nos références
MEOW / 2015.10.020

Annexe

Votre demande d'indentification préalable.

Madame,

L'Administration Mesures & Evaluations (Cadaastre) a bien reçu, en date du 14/10/2016, votre demande d'un nouvel identifiant pour la parcelle 21005 A 427 y2.

Cependant, votre demande ne répond pas aux normes décrites par les Arrêtés ministériels du 18/11/2013 et du 18/05/2015 concernant le dépôt préalable d'un plan et la délivrance d'un nouvel identifiant, pour les raisons ci-dessous :

Article 4. Contenu d'un plan de délimitation relatif à un ou plusieurs lots privatifs à créer dans le cadre des articles 577-2 et 577-3 du Code civil :

	1° Le nom des communes
	2° La désignation cadastrale complète des parcelles cadastrales : division, section, numéro
	3° La date d'établissement du plan
	4° L'échelle et l'indication du nord
X	5° La détermination exacte des limites des parties privatives ainsi que leurs dimensions au centimètre près
X	6° La superficie nette au sol prévue par l'article 577-4 du Code Civil
	7° L'indication des servitudes connues
	8° L'identité complète et la signature des auteurs
	9° Le numéro d'identification du géomètre-expert auprès des Conseils fédéraux des géomètres-experts ainsi que toute autre mention imposée par la loi du 11 mai 2003 protégeant le titre et la profession de géomètre-expert
	10° Le numéro d'identification du géomètre-expert au service des pouvoirs publics dans l'exercice de leurs missions de fonctionnaires, obtenu auprès de l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale

Pour plus d'informations sur votre dossier, veuillez prendre contact avec :

Article 6 §1. Format du plan de délimitation

	Plan manquant
	1° Le plan papier sous format standard A4, A3, A2, A1 ou A0
X	2° Le plan numérique sous la forme d'un seul fichier en format « PDF » (Portable Document Format)

Article 9bis. Demande d'un nouvel identifiant

	Formulaire manquant
X	Formulaire incomplet : absence du tableau reprenant les nouvelles entités privatives à créer, avec leurs dénominations, nature, description, superficie et quotités.

Pour ces raisons, nous ne pouvons pas donner de suite à votre demande. Une nouvelle demande sera nécessaire pour la délivrance des nouveaux numéros parcellaires.

Vu la complexité de cette matière, nous vous invitons à confier la demande des nouveaux identifiants à votre notaire, dans le cadre de ses travaux de rédaction de l'acte de base modificatif.

Cordialement,



Claire Flémal
Conseiller

RE: PRECAD: Votre demande d'identification préalable



dim. 23/10/2016 23:48

À : 'Yannike Bergling' <yannike2009@hotmail.fr>;

Madame,

Je compléterai les formulaires destinés à l'AGDP après avoir reçu confirmation par votre Notaire de l'approbation de mon rapport.

Sincères salutations.

Bruno ASHDJIAN

CONEXIM sprl

Bruno ASHDJIAN - gérant

Géomètre - Expert (GEO 040790)

Gradué en Travaux Publics

Rue Armand Camphout 55 - 1050 Bruxelles

TVA BE 0814.799.802

Tél.: 02.534.55.62 GSM : 0475.54.54.25 E-mail: conexim@skynet.be

This message is confidential. It may contain information that is covered by legal professional privilege, work product immunity or other legal rules. If you have received this communication in error, you must not copy or distribute this message or any part of it or otherwise disclose its contents to anyone. Please notify us by telephone or return E-mail, and then delete this E-mail and any copies of it from your computer system. Thank you.

De : Yannike-Bergling [<mailto:yannike2009@hotmail.fr>]

Envoyé : jeudi 20 octobre 2016 19:31

À : CONEXIM

Objet : PRECAD: Votre demande d'identification préalable

Bonsoir,

Pourriez-vous m'aider pour ces PDF obligatoires ?

Les notaires sont muets suite au Grand Silence belge.

Bàv

Syndic bénévole Yannike BERGLING

élue le 14 avril 2016

From: claire.flemal@minfin.fed.be

To: yannike2009@hotmail.fr; rzsj.centre.bruxelles@minfin.fed.be; ilse.banmeyer@ombudsnot.be; notaire.possoz@skynet.be; info@not-dewitte.be

CC: florence.lejoly@minfin.fed.be; eco.inspec.fo@economie.fgov.be

Subject: RE: PRECAD: Votre demande d'identification préalable

Date: Mon, 17 Oct 2016 08:24:17 +0000

Madame,



bruxelles
environnement
 leefmilieu
brussel
brusselsa



ATTESTATION DU SOL¹

Vos coordonnées

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

NB: pour ma...

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 €

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.environnementbrusselsols.

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

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 (BRUSOL ou RISBOX). 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

Valable	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

