



Parquet du Procureur du Roi  
BRUXELLES



exp: Parquet - Quatre-Brasstraat, 4/Rue des Quatre Bras, 4 - 1000 Brus-  
sel/Bruxelles

DOSSIER TRAITÉ PAR

Karlofheek  
Quatre-Brasstraat, 4/Rue des Quatre Bras, 4  
1000 Brussel/Bruxelles  
T 02.508.71.11

Madame/Monsieur  
BERGLING Annita  
Rue J.a.de Mot 20/22  
1040 Bruxelles

DATE  
19/09/2013

MA REFERENCE  
BR21.F1.5339-07/Z126

VOTRE REFERENCE

ANNEXE

CONCERNE: Votre déclaration de personne lésée du 28/11/2008,  
concernant le dossier BR21.F1.5339-07/Z126 ✓  
Faits du 01/04/2001, à 1040

Madame/Monsieur,

Vous avez déposé à mon office une déclaration de personne lésée m'invitant à vous tenir au courant de la suite qui a été réservée au dossier.

Par la présente, je vous prie de prendre connaissance de ce que l'enquête a été provisoirement classée sans suite, le suspect n'ayant pas encore pu être interpellé. Il est actuellement signalé à rechercher auprès de tous les services de police du Royaume. Pour consulter ou obtenir copie du dossier, veuillez écrire à: Parquet du procureur du Roi, rue des Quatre Bras 4, 1000 Bruxelles en mentionnant ma référence. Nous attirons votre attention sur le fait que le tarif des copies est de 1,75 euro pour les deux premières et à 0,30 euro pour chaque des pages suivantes.

Le procureur du Roi,

B. BULTHE

Police Judiciaire Fédérale de  
BRUXELLES - D.R.4  
Square Victoria Régina 1  
1210 BRUXELLES  
Tél: 02/223.92.67  
Fax: 02/223.93.00

PRO JUSTITIA

PV initial  
Nature normal

N° BR.21.F1.005339/2007



**Objet du procès-verbal**

Audition de BERGLING Annita

Rédigé : sur plainte

**Faits judiciaires**

1. Usage de faux en écritures de commerce, en écritures privées et en écritures particulières

Fait commis entre le 1-4-2001 à 00:00 et le 30-8-2003 à 23:59 h.

Lieu : Rue de Mot 71

Commune : Etterbeek (Belgique)

Destination des lieux : destination de l'habitation - spécification : cabinet professionnel / privé

2. Infractions à la législation sur les médicaments

Fait commis entre le 15-2-1999 à 00:00 et le 10-5-2002 à 23:59 h.

Lieu : Rue de Mot 20

Commune : 1040 Etterbeek (Belgique)

Destination des lieux : destination de l'habitation - spécification : cabinet professionnel / privé

3. Coups et blessures volontaires, envers soit son époux, soit la personne avec laquelle on cohabite ou a cohabité, et avec laquelle on entretient ou a entretenu une relation affective et sexuelle durable

Fait commis entre le 1-1-2001 à 00:00 et le 2-5-2002 à 23:59 h.

Lieu : Rue de Mot 20

Commune : 1040 Etterbeek (Belgique)

Destination des lieux : destination de l'habitation - spécification : cabinet professionnel / privé

4. Santé publique: vergiftiging

Fait commis entre le 10-2-1999 à 00:00 et le 2-5-2002 à 23:59 h.

Lieu : Rue de Mot 20

Commune : 1040 Etterbeek (Belgique)

Destination des lieux : destination de l'habitation - spécification : cabinet professionnel / privé

5. Administration involontaire de substances nuisibles

Fait commis entre le 10-2-1999 à 00:00 et le 2-5-2002 à 23:59 h.

Lieu : Rue de Mot 20

Commune : 1040 Etterbeek (Belgique)

Destination des lieux : destination de l'habitation - spécification : cabinet professionnel / privé

**Transmis au :**

- PARQUET PR BRUXELLES (Original)
- SJA BRUXELLES BR MONITEUR (Copie)
- CIA BRUXELLES (Copie)

**Case réservée au Service**

Transmis le  
...../...../.....

Visa du Chef de Service

Case réservée au Parquet

**Personnes impliquées**

Nombre d'auteurs connus 1      Nombre d'auteurs inconnus 0

( Suspect )

**OSTERHOLM Lars**

Nationalité : Suède

DE : Hôpital Universitaire Karolinska 11002221M01  
Clinique de neurologie, Huddinge  
Consultation de neurologie R 52  
SE-141 86 STOCKHOLM

REPOSE & CONSULTATION

[Numéro d'identification :]  
19561025-0200

Bergling, Yannike Anita  
9 A, Holländargatan  
SE-111 36 STOCKHOLM



À : Dr. Jan Skoglund  
Kvarterskuten Tegnergatan  
23, Tegnergatan  
SE-111 40 STOCKHOLM

Date du rapport                      Rapporteur                      Identité de la consultation                      Identité du rapport  
2005001873 14

[Cachet]  
DATE d'ENREGISTREMENT  
2 mai 2005

## AVIS MOTIVÉ

Date de la consultation  
27 avril 2005 17H34

Merci pour le rapport!

N'ayant personnellement pas rencontré la patiente, j'ai acquis ma conviction à partir des données contenues dans la demande de consultation. Pour résumer, il s'agit d'une femme de 48 ans à qui il a été prescrit, périodiquement et conjointement, *Sonata (zaleplon)*, *Stilnoct (zolpidem)*, *Trazolan (trazodon)*, *Cipramil (citalopram)*, *Remeron (mirtazapin)* et *Prozac/Fontex (fluoxetin)* et même, durant une courte période, *Lorametazepam (lormetazepam)*. Dans le même temps, la patiente aura bu au moins toute une bouteille de vin, ce dont le médecin prescripteur, selon les rapports, en a été parfaitement conscient.

Ce traitement a été discuté avec le docteur Olle Wisén, médecin-chef au Centre de traitement des addictions. On ne peut pas considérer comme compatible avec la science et l'expérience certifiée l'utilisation parallèle de plusieurs médicaments dépressifs, surtout si la patiente absorbe dans le même temps de grandes quantités d'alcool. Dans ces conditions, on peut s'attendre à aucun effet de ces médicaments. *Trazodon*, *fluoxetine*, *citalopram*, *mirtazapin* sont tous des médicaments anti-dépressifs. Tous ces médicaments accroissent la neurotransmission sérotonergétique et peuvent dans cette combinaison, provoquer un syndrome sérotonergique, état très rare mais grave, se caractérisant par l'hypertonie, l'hyperthermie, la myoclonuse ainsi que par des troubles mentaux. Ces quatre substances se métabolisent rapidement à un très haut degré dans le foie par le biais du système *P450 cytochrome (CYP)*. La *fluoxetine* paralyse *CYP2D6* qui participe dans le métabolisme des autres substances (*Micromedix*). Par conséquent, il existe un risque évident d'interaction pharmacocinétique.

*Lormetazepam* est un *bensodiazepin* très semblable au *lorazepam (Temesta)*, enregistré en Suède, et agit de la même manière que *zaleplon* et *zolpidem* sur le récepteur *GABA*. Grand est le risque de troubles mentaux en cas de fortes doses ou de combinaisons de doses. La consommation d'alcool conjointement avec des médicaments activés par le *CNS* comme les précités peut renforcer cet effet. Même les effets démoralisateurs peuvent être renforcés par l'alcool. Une ivresse surprenante ainsi que l'hébéture ont été décrites lors des combinaisons avec les *bensodiazepines* ainsi qu'avec les antidépresseurs et l'alcool respectivement.

Pour résumer, semblant être suprêmement inconventionnelle et irrationnelle, cette thérapie est dépourvue de bases scientifiques et n'est soutenue par aucune expérience établie.

Respectueuses salutations,

(S) : Mia von Euler  
Docteur en médecine



PARQUET  
DU  
PROCUREUR DU ROI

Rue des Quatre-Bras 4  
1000 BRUXELLES

Cabinet 214

Notices : BR.21.F1.3339/07

V.Réf. :

*Dans la réponse et dans toute  
correspondance ultérieure,  
rappeler les références ci-dessus.*

ANNEXE

To Avocat Peter Aethen.  
0046.8.14.98-98

Nº9883

P.1

BRUXELLES, le 16 novembre 2007



Madame BERGLING Anita  
Rue de Mot, 20/22  
1040 Bruxelles

Envoyée par fax au 02/223.93.00  
A l'attention de Mr DEMULDER,

Madame,

CONCERNE :

Suite à votre demande adressée à la police fédérale, je vous prie de prendre connaissance du (des) point(s) marqué(s) d'une croix :

- L'affaire est instruite par le Juge d'instruction ..... sous les références ..... Vous serez tenu(e) Informé(e) des étapes de la procédure.
- L'affaire est en cours d'information
- Le dossier a été cloturé par une décision de classement sans suite. Nous vous prions cependant de prendre connaissance du texte au verso de cette lettre.
- Une proposition d'extinction de l'action publique moyennant le paiement d'une somme d'argent a été envoyée à l'auteur de l'infraction. En effet, vous avez été préalablement indemnisé(e).
- Le dossier a été transmis pour disposition à mon collègue du Parquet de ..... avec lequel je vous invite à prendre contact.
- Une ordonnance de non-lieu est intervenue le ..... et vous a été signifiée le .....
- Par ordonnance de la chambre du conseil du ..... l'affaire a été renvoyée devant le tribunal correctionnelle. Vous avez été / serez convoqué à l'audience.
- L'affaire est fixée à l'audience du ..... de la ..... Chambre correctionnelle, à laquelle vous avez été convoqué(e).
- Vous pouvez me demander l'autorisation de prendre connaissance ou copie du dossier répressif.

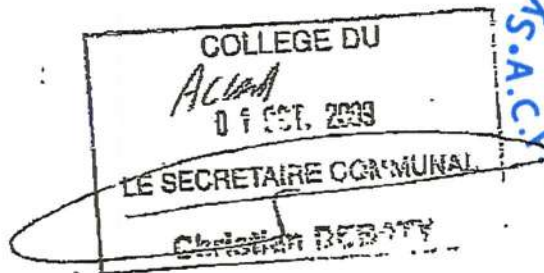
Avec l'assurance de ma considération distinguée,

Le Procureur du Roi,  
B. BUREVA

MUNICIPALITE D'ETTERBEEK  
COMMUNE D'ETTERBEEK



SERVICE DES ETRANGERS  
VREEMDELINGEDIENST  
av. d'Auderghem, 113 - 1040 Etterbeek  
Votre correspondant : AERTS Patricia  
☎ 02/627.28.29



COLLEGE DU 1<sup>er</sup> octobre 2009

Etterbeek, le 25 septembre 2009

Mesdames, Messieurs,

Vu la demande écrite et motivée introduite par Madame BERGLING Yannike visant à la non-communication de son adresse à des tiers ainsi que les membres de son ménage.

Vu l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif à la communication des informations contenues dans les registres de la population et dans le registre des étrangers, spécialement l'article 11.

Vu les instructions générales du 07 octobre 1992 concernant la tenue des registres de la population et des étrangers.

### CONCLUSION

Nous vous proposons, Mesdames, Messieurs, d'accorder un avis favorable à la requête de Madame BERGLING Yannike de la non-communication de son adresse à des tiers ainsi que les membres de son ménage.  
La présente décision aura effet six mois à dater de ce jour. Elle est sans effet vis-à-vis des tiers pouvant se prévaloir de l'application d'une disposition légale ou d'un titre exécutoire.

Le Conseiller adjoint,

BERTRAND Hélène.

L'Echevin de la Population

Françoise BERTIEAUX.

COMMUNE D'ETTERBEEK  
GEMEENTE ETTERBEEK



SERVICE ETRANGERS  
VREEMDELINGDIENST

Av.d'Auderghem, 115 -Oudergemlaan  
1040 ETTERBEEK

Votre Correspondant(e)- Uw correspondent(e) :  
AERTS PATRICIA

☎ 02/627.28.29 ☎ Fax : 02/627.28.30

70/NAD/00106189



Madame BERGLING YANNIKE

Rue J.A De Mot 20/22  
1040 ETTERBEEK

Etterbeek, le 26 janvier 2009

Madame,

En réponse à votre demande de non-communicabilité d'adresse, nous avons l'honneur de vous faire savoir qu'en sa séance du 22 janvier 2009 le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de donner une suite favorable à votre demande.

Cet agrément n'implique la non-communication de votre adresse que pour une période de six mois à dater de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et est sans effet vis-à-vis des tiers pouvant se prévaloir de l'application d'une disposition légale ou d'un titre exécutoire.

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

Le Conseiller Adjoint

Stéphane QUEECKERS.

L'Echevin de la Population

Françoise BERTIEAUX.

COMMUNE D'ETTERBEEK  
GEMEENTE ETTERBEEK



SERVICE ETRANGERS  
VREEMDELINGENDIENST  
Av.d'Auderghem, 115 -Oudergemlaan  
1040 ETTERBEEK  
Votre Correspondant(e)- Uw correspondent(e) :  
AERTS PATRICIA  
☎02/627.28.29 ☎ Fax : 02/627.28.30

Madame BERGLING YANNIKE  
Rue J.A De Mot 20/22  
1040 ETTERBEEK

Etterbeek, le 01 avril 2011

Madame,

En réponse à votre demande de non-communicabilité d'adresse, nous avons l'honneur de vous faire savoir qu'en sa séance du 24 mars 2011 le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de donner une suite favorable à votre demande.

Cet agrément n'implique la non-communication de votre adresse que pour une période de six mois à dater de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et est sans effet vis-à-vis des tiers pouvant se prévaloir de l'application d'une disposition légale ou d'un titre exécutoire.

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

Le Conseiller Adjoint

Hélène BERTRAND.

L'Echevin de la Population

Françoise BERTIEAUX.



COMMUNE D'ETTERBEEK  
GEMEENTE ETTERBEEK



SERVICE ETRANGERS  
VREEMDELINGEDIENST

Av.d'Auderghem, 115 -Oudergemlaan  
1040 ETTERBEEK

Votre Correspondant(e)- Uw correspondent(e) :  
AERTS PATRICIA

☎ 02/627.28.29 ☎ Fax : 02/627.28.30



Madame BERGLING Anita  
Rue De Mot 22 bte 1  
1040 ETTERBEEK

Etterbeek, le 26 mars 2013

Madame;

En réponse à votre demande de non-communicabilité d'adresse, nous avons l'honneur de vous faire savoir qu'en sa séance du 21 mars 2013 le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de donner une suite favorable à votre demande.

Cet agrément n'implique la non-communication de votre adresse que pour une période de six mois à dater de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et est sans effet vis-à-vis des tiers pouvant se prévaloir de l'application d'une disposition légale ou d'un titre exécutoire.

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


Le Conseiller Adjoint

Hélène BERTRAND.

L'Echevin de la Population

LENAERS Patrick.

TRADUCTION CERTIFIÉE  
d'un document rédigé en langue suédoise

 **Skatteverket**  
[Centre des finances publiques suédois]  
Gestionnaire : Magdalena Krook  
Téléphone : +46(0)10 -5743232

**DÉCISION**  
Dossier d'état civil  
Date  
07/01/2014

Dnr  
18 30493680



Yannike Bergling

Comment faire appel - voir annexe

Numéro d'identifiant national suédois  
561025-0200 [aa+mm+jj de naissance+ n° d'identifiant national]

Nom intermédiaire, tous les prénoms, \*marque le nom intermédiaire  
Bergling Anita Yannike- - -

Données protégées conformément à l'article 16 de la loi  
sur l'enregistrement de la population et données  
personnelles classifiées conformément au chapitre 22,  
article 1 de la Loi sur la transparence et la

DÉCISION

Skatteverket [centre des finances publiques suédois] vous a désinscrite du  
registre de la population comme ayant déménagé le 29 décembre 2013.

MOTIFS

Conformément au premier alinéa de l'article 20 de la loi sur  
l'enregistrement de la population, toute personne qui, au cours de sa vie  
normale, passe régulièrement son repos journalier à l'extérieur du pays  
pendant au moins un an est désinscrite du registre de la population comme  
ayant émigré. Une personne dont on peut s'attendre à ce qu'elle passe  
tantôt son repos journalier à l'intérieur et tantôt à l'extérieur du pays  
doit également être désinscrite si, compte tenu de l'ensemble des  
circonstances, elle peut être considérée comme ayant sa résidence effective  
à l'extérieur du pays.

Selon votre notification de déménagement à l'étranger, vous allez séjourner  
à l'étranger pendant un an ou plus. Skatteverket [L'administration fiscale  
suédoise] considère donc qu'il existe des raisons de vous désinscrire en  
tant qu'émigrée dans un pays inconnu.

Vous trouverez ci-joint des informations sur le droit de vote des suédois  
expatriés.

Page 1 sur (1)

[Signature manuscrite]  
(Signature)

**Magdalena Krook**

Cachet de l'autorité




(Nom en lettre)

www.skatteverket.se  
Adresse postale

Adresse de visite

Téléphone

Markéta Rlu, expert traducteur en langue suédoise près la cour d'appel de Rouen  
Traduction effectuée au vu  de l'original |  de la copie certifiée conforme  
 de la photocopie simple |  de la copie scannée qui m'a été présenté(e),  
visée ne varietur, sous le numéro 20/2017 Ce jour, le 07/01/2014  
Une copie du document source est agrafée à cette traduction.

 Skatteverket

Handläggare: Magdalena Krock  
Telefon: 010-5743232

BESLUT

Folkbokföringslagen

Datum

2014-01-07

Dir

13 30490580

Yannike Bergling

Hur man överklagar - se bifoga

Personnummer

561025-0200

Bergling, Anita Yannike---

Kvarstulen enligt 18 § folkbokföringslagen  
och sekretessmarkerade personuppgifter  
enligt 22 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen

BESLUT

Skatteverket har avregistrerat dig från folkbokföringen såsom utflyttad den 29 december 2013.

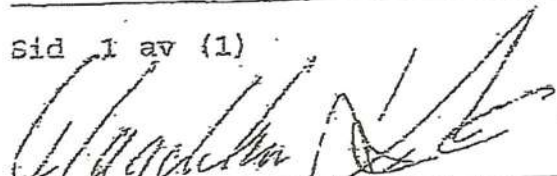
MOTIVERING

Enligt 20 § första stycket folkbokföringslagen skall den som antas under sin normala livsföring komma att regelmässigt tillbringa sin dygnsvila utom landet under minst ett år avregistreras från folkbokföringen såsom utvandrad. Även den som kan antas komma regelmässigt tillbringa sin dygnsvila både inom och utom landet skall avregistreras om han med hänsyn till samtliga omständigheter får anses ha sitt egentliga hemvist utom landet.

Enligt egen anmälan om flyttning till utlandet framgår att du ska vistas utomlands i ett år eller mer. Skatteverket anser därför att det finns skäl att avregistrera dig såsom utvandrad till okänt land.

Upplysningar om rösträtt för utlandssvenskar bifogas.

Sid 1 av (1)

  
Underskrift: **Magdalena Krock**

Myndighetens stämpel





**APOSTILLE**

(Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

1. Pays: Suède

Le present acte public

2. a été signé par Barbro Eriksson

3. agissant en qualité de Traducteur-juré

4. est revêtu du sceau/timbre de Agence nationale de services juridiques,  
financiers et administratifs

Attesté

5. à Stockholm

6. le 2018-05-02

7. par Rickard Grönstedt, Notaire Public

8. sous N° 1290-18

9. Sceau/timbre

10. Signature



*Rickard Grönstedt*

### Système de points pour l'appréciation de la dangerosité

Additionnez les réponses OUI depuis la question 1 jusqu'à la question 19	11
Ajoutez 4 points en cas de réponse OUI à la question 2	4
Ajoutez 3 points pour chaque réponse OUI aux questions 3 et 4	3
Ajoutez 2 points pour chaque réponse OUI aux questions 5, 6 et 7 (2+2+2+2)	8
Ajoutez 1 point pour chaque réponse OUI aux questions 8 et 9	1
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>
Dédulsez 3 points si vous avez mis une croix après la question 3 a	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>27</b>

**OBSERVEZ QUE LA RÉPONSE À LA QUESTION 20 NE DOIT PAS ÊTRE COMPRISE DANS LE CALCUL**

Niveaux de dangerosité :

Niveau 1 Moins de 8 points

Niveau 2 8 à 13 points

Niveau 3 14 à 17 points

Niveau 4 18 points ou davantage

*Le risque d'une dangerosité accrue est variable*

*Existence d'une dangerosité accrue*

*Existence d'un danger grave*

*Existence d'un danger très grave*

### Recommandations pour la planification sécuritaire

#### Le risque d'une dangerosité accrue est variable

Procédez à une planification sécuritaire et à un suivi de routine.

Informez l'intéressé/e que le niveau de risque pourrait subitement augmenter.

Encouragez l'intéressé/e à se fier à ses propres sentiments intuitifs d'un risque accru.

Informez l'intéressé/e des signes avertisseurs pertinents d'un risque accru.

Soulignez l'importance de vigilance, étant donné que de nouvelles circonstances impliquant une dangerosité accrue pourraient survenir.

#### Existence d'une dangerosité accrue

Il est nécessaire de procéder à une planification sécuritaire minutieuse et à un suivi approfondi.

Soulignez qu'il résulte de la présente appréciation qu'il existe une dangerosité accrue.

Soulignez l'importance de vigilance, étant donné que de nouvelles circonstances impliquant une dangerosité accrue pourraient survenir.

Informez l'intéressé/e de la possibilité de bénéficier d'un logement protégé.



aux de dangerosité :	
Niveau 1	Moins de 8 points
Niveau 2	8 à 13 points
Niveau 3	14 à 17 points
Niveau 4	18 points ou davantage

Le risque d'une dangerosité accrue est variable  
 Existence d'une dangerosité accrue  
 Existence d'un danger grave  
 Existence d'un danger très grave

### Recommandations pour la planification sécuritaire

#### Le risque d'une dangerosité accrue est variable

Procédez à une planification sécuritaire et à un suivi de routine.  
 Informez l'intéressé/e que le niveau de risque pourrait subitement augmenter.  
 Encouragez l'intéressé/e à se fier à ses propres sentiments intuitifs d'un risque accru.  
 Informez l'intéressé/e des signes avertisseurs pertinents d'un risque accru.  
 Soulignez l'importance de vigilance, étant donné que de nouvelles circonstances impliquant une dangerosité accrue pourraient survenir.

#### Existence d'une dangerosité accrue

Il est nécessaire de procéder à une planification sécuritaire minutieuse et à un suivi approfondi.

Soulignez qu'il résulte de la présente appréciation qu'il existe une dangerosité accrue.  
 Soulignez l'importance de vigilance, étant donné que de nouvelles circonstances impliquant une dangerosité accrue pourraient survenir.  
 Informez l'intéressé/e de la possibilité de bénéficier d'un logement protégé.

#### Existence d'un danger grave

Informez l'intéressé/e qu'il résulte de la présente appréciation qu'il existe un danger grave.

Insistez avec force et précision pour qu'une planification sécuritaire continue soit effectuée et suivie.  
 Si possible, communiquez avec d'autres acteurs pour que la sécurité de l'intéressé/e soit prise en considération.  
 Informez l'intéressé/e de la possibilité et de l'importance de bénéficier d'un logement protégé.

#### Existence d'un danger extrême

Efforcez-vous en premier lieu de faire surveiller l'auteur au moyen de toutes mesures judiciaires disponibles.

Procédez, de manière continue et plus approfondie, à un examen du niveau de dangerosité et à une planification sécuritaire.

Informez l'intéressé/e de la possibilité et de l'importance accrue de bénéficier d'un logement protégé.

Si l'intéressé/e bénéficie déjà d'un logement protégé, faites tous efforts pour que cette situation se poursuive.

Pour traduction conforme :

Uppsala, le 25 avril 2018

*Barbro Eriksson*  
 Barbro Eriksson



Traductrice suédois - français et français - suédois agréée par l'Agence nationale de services juridiques financiers et administratifs

# FREDA-farlighetsbedömning<sup>1</sup> 2013-11-06

*Kou Ostad*

I alla nära relationer där det finns våld, kan våldet bli grövre och farligare. Du får här ett frågeformulär, som kan vara en hjälp för dig och oss tillsammans att bedöma hur farlig din situation är just nu. Det är viktigt att veta att man aldrig kan förutsäga något helt säkert. Formuläret är framställt med hjälp av många års forskning på området. Fyll först i formuläret och diskutera sedan resultatet med din handläggare/behandlare. Kom ihåg att du är själv den bästa experten på att bedöma din egen situation och dina behov!

Vi ber dig först kryssa i vilken relation du har till den/de som utövat våld. Den våldsutövande kan vara en man, en kvinna eller ibland flera personer. Om det finns skäl att utreda risken för fortsatt våld från olika personer kan du fylla i FREDA-farlighetsbedömning för varje person.

Nuvarande partner	Före detta partner	Förälder/föräldrar	Annan släkting/släktingar	Annan, ej släkting
	<input checked="" type="checkbox"/>			

*"Nordiska"  
+ Ohälsa  
Bio ff- ST  
Utöver*

Markera JA eller NEJ som svar för var och en av följande frågor.

1. Har det fysiska våldet blivit grövre och/eller kommit oftare det senaste året?	<input type="checkbox"/>
2. Har han/hon/du tillgång till något skjutvapen?	<input type="checkbox"/>
3. Har du lämnat eller brutit relationen det senaste året? 3a. Om du aldrig levt med honom/henne/den sätt kryss här	<input type="checkbox"/>
4. Är han/hon/du utan arbete?	<input type="checkbox"/>
5. Har han/hon/du någon gång använt vapen eller hotat dig med ett dödligt vapen? 5a. Om ja, var detta vapen ett skjutvapen?	<input type="checkbox"/>
6. Uppfattar du nu att du är under skyddshot från honom/henne/den?	<input type="checkbox"/>
7. Har han/hon/du brukat våld mot dig utan att bli polisanmäld/polisanmälda?	<input type="checkbox"/>
8. Har du barn som inte är hans/hennes?	<input type="checkbox"/>
9. Har han/hon/du någonstid tvungit dig till sex mot din vilja?	<input checked="" type="checkbox"/>
10. Har han/hon/du någonstid försökt kväva/strypa dig?	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Använder han/hon/du droger som amfetamin, anabola steroider, kokain, benzodiazepiner, cannabis, ecstasy, poppers, etc eller bändningar?	<input type="checkbox"/>
12. Drickar han/hon/du sig berusad/berusade på alkohol på ett problematiskt sätt?	<input type="checkbox"/>

*leg tale.*

<sup>1</sup> Original: Jacquelyn C. Campbell, PhD, RN, FAAN

**TRADUCTION CERTIFIÉE**  
**d'un document rédigé en langue suédoise**

COMMISSION EUROPÉENNE  
BUREAU DE L'ADMINISTRATION DES SALAIRES ET DES  
PAIEMENTS DU PERSONNEL

PMO4 • Pensions de retraite

Bruxelles, le 13 octobre 2005  
PMO-4/JVGM D(2005) 26490  
040\_jvgr Bergling octobre 2005.doc

Mme Yannike BERGLING  
Skatteverket [Agence fiscale suédoise]  
Stockholm, I  
c/o Olof Forsberg  
S-10661 STOCKHOLM [Suède]

**Objet : Votre lettre du 22 septembre 2005 au tribunal de première instance ["Länsrätten"]**

À la fin de votre lettre du 22 septembre 2005 adressée au tribunal de première instance, que vous avez transmise au PMO, vous évoquez les difficultés rencontrées pour faire supprimer les informations relatives à votre ex-mari de votre dossier personnel.

Le document que vous avez joint à l'annexe 23 de votre lettre est une copie des renseignements qui se trouvaient dans votre dossier personnel lorsque vous étiez en service. Le dossier personnel n'a pas été mis à jour depuis votre départ à la retraite le 1er novembre 2000, date à partir de laquelle vous percevez votre pension d'invalidité conformément à l'article 53 du statut.

En ce qui concerne votre affirmation selon laquelle votre ex-mari pourrait recevoir une pension de réversion des institutions européennes si vous décédez avant lui, je tiens à souligner que, conformément à l'article 27 de l'annexe VIII du statut, cela ne pourrait se produire qu'à condition qu'à votre décès, votre ex-mari ne s'est pas remarié et qu'il a droit à une pension alimentaire de votre part.


De même, la pension d'orphelin n'est accordée qu'aux enfants du fonctionnaire ou du fonctionnaire retraité qui avaient droit à une pension alimentaire au moment de son décès. Par conséquent, aucune des filles de votre ex-mari, dont vous ne pouvez plus être considérée comme dépendante après le divorce, n'aurait pas droit à une rente d'orphelin de notre système de retraite.

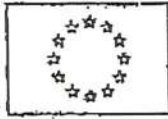
Cordiales salutations

  
ANTÓNIO STEVA MENDES

Commission européenne, B-1049 Bruxelles-Belgique. Téléphone : (32-2) 299 11 11.  
Bureau : GUIM 6/58. Téléphone : poste direct (32-2) 299 53 52. Télécopie : (32-2) 296 53 73.



  
Marketa Riur, expert traducteur en langue suédoise près la cour d'appel de Rouen  
Traduction effectuée au vu  de l'original |  de la copie certifiée conforme  
 de la photocopie simple |  de la copie scannée qui m'a été présenté(e),  
visée *ne varietur*, sous le numéro 136/2024 Ce jour, le 07/10/2024  
Une copie du document source est agrafée à cette traduction.



EUROPEISKA KOMMISSIONEN  
BYRÅN FÖR LÖNEADMINISTRÄTION OCH UTBETALNINGAR TILL  
PERSONALEN

PMO.4 - Pensioner



Bryssel den 13 OCT. 2005  
PMO-4/JVGM D(2005) 26490

040\_Jvgin Bergling octobre 2003.doc

Mme Yannique BERGLING  
Skatteverket Sth, 1  
c/o Olaf Forsberg  
S-10661 STOCKHOLM

Ärende: Ert brev av den 22 september 2005 till Länsrätten

I slutet av ert brev av den 22 september 2005 ställt till Länsrätten som ni skickade till PMO nämner ni svårigheterna med att få uppgifterna om er före detta man strukna ur er personalakt.

Det dokument som ni bifogade som bilaga 23 till ert brev är en kopia av de uppgifter som stod i er personalakt då ni var i tjänst. Personalakten har inte uppdaterats sedan ni i enlighet med artikel 53 i tjänsteföreskrifterna pensionerades den 1 november 2000, den dag från och med vilken ni får invaliditetspension.

Beträffande ert påstående om att er före detta man skulle kunna få efterlevandepension från EU-Institutionerna om ni avled före honom, vill jag framhålla att detta enligt artikel 27 i bilaga VIII till tjänsteföreskrifterna bara skulle kunna inträffa förutsatt att er före detta man vid er bortgång inte har gift om sig och att han har rätt till underhåll för egen del från er. På samma sätt beviljas barnpension endast de barn till tjänstemannen eller den pensionerade tjänstemannen som var underhållsberättigade vid bortgången. Följaktligen skulle inte någon av er före detta mans döttrar, som ni inte längre kan anses vara underhållsskyldig för efter skilsmässan, kunna ha rätt till barnpension från vårt pensionssystem.

Med vänlig hälsning

  
António SILVA MENDES

Europiska kommissionen, B-1049 Bryssel, Belgien. Telefon: (32-2) 295 11 11.  
Kontor: GUIM 8/55. Telefon: direktnyhetning (32-2) 299 53 52. Fax: (32-2) 298 53 73.





Länsstyrelsen  
Stockholm

F 3288-78



SDS  
Jetselaan 32  
1081 Koekelberg  
Belgium

Je soussigné, Eric-Gras, Traducteur Expert près de la Cour d'Appel d'Amiens, certifie que la traduction qui précède est conforme à l'original libellé en langue anglaise / française. Fait à Saint Quentin le 03.06.25 Traduction délivrée en 1 exemplaire(s)  
Visé NE VARIATUR sous le N° 03.06.25.



Postadress  
Länsstyrelsen Stockholm  
Box 22067  
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress  
Regeringsgatan 66

Telefon  
010 223 10 00  
Fax  
010 223 11 10

E-postadress  
stockholm@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/stockholm

Numéro de référence de l'entité d'origine

F3288-16

Numéro de référence de l'entité requise

2147-36453-2018

ATTESTATION D'ACCOMPLISSEMENT OU DE NON-ACCOMPLISSEMENT DE LA SIGNIFICATION  
OU DE LA NOTIFICATION DES ACTES

(Article 10 du règlement (CE) n° 1393/2007 du Parlement européen et du Conseil du 13 novembre 2007  
relatif à la signification et à la notification dans les Etats membres des actes judiciaires et  
extrajudiciaires en matière civile ou commerciale<sup>(1)</sup>)

La signification ou la notification est effectuée dans les meilleurs délais. S'il n'a pas été possible de procéder à la  
signification ou à la notification dans un délai d'un mois à compter de la réception, l'entité requise en informe l'entité  
d'origine (article 7, paragraphe 2, du règlement (CE) n° 1393/2007)

12. ACCOMPLISSEMENT DE LA SIGNIFICATION OU DE LA NOTIFICATION

12.1. Date et adresse auxquelles la signification ou la notification a été accomplie

[Empty box for date and address]

[Empty box for details]

12.2. L'acte a été

12.2.1. signifié ou notifié selon la loi de l'Etat membre requis, à savoir:

12.2.1.1. délivré

12.2.1.1.1. au destinataire lui-même

12.2.1.1.2. à une autre personne

12.2.1.1.2.1. Nom:

12.2.1.1.2.2. Adresse:

12.2.1.1.2.2.1. Numéro/boîte postale et rue:

12.2.1.1.2.2.2. Localité et code postal

12.2.1.1.2.2.3. Pays:

12.2.1.1.2.3. Lien avec le destinataire:

famille

employé

autre

12.2.1.1.3. à l'adresse du destinataire

12.2.1.2. notifié par les services postaux:

12.2.1.2.1. sans accusé de réception

12.2.1.2.2. avec l'accusé de réception ci-joint

12.2.1.2.2.1. du destinataire

12.2.1.2.2.2. d'une autre personne

12.2.1.2.2.2.1. Nom:



(1) JO L 324 du 10.12.2007, p. 79.

Je soussigné, Eric Gras, Traducteur Expert près de la Cour d'Appel d'Amiens, certifie que la traduction  
qui précède est conforme à l'original libellé en langue anglaise/française. Fait à Saint-Quentin le  
03.06.25 Traduction délivrée en 1 exemplaire(s) Visé NE VARIATUR sous le N° 03.06.25.

12.2.1.2.2.2. Adresse

12.2.1.2.2.2.1. Numéro/boîte postale et rue

12.2.1.2.2.2.2. Localité et code postal

12.2.1.2.2.2.3. Pays

12.2.1.2.2.3. Lien avec le destinataire:

famille

employé

autre

12.2.1.3. signifié ou notifié selon un autre mode (veuillez préciser):

12.2.2. signifié ou notifié selon le mode particulier suivant (veuillez préciser):

12.3. Le destinataire de l'acte a été informé par écrit qu'il peut refuser de recevoir l'acte si celui-ci n'est pas rédigé ou accompagné d'une traduction dans une langue qu'il comprend ou dans la langue officielle ou l'une des langues officielles du lieu de signification ou de notification:

13. INFORMATION DONNÉE CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7, PARAGRAPHE 2 DU RÈGLEMENT (CE) n° 1393/2007

Il n'a pas été possible de procéder à la signification ou à la notification dans un délai d'un mois à compter de la réception:

#### 14. REFUS DE L'ACTE

Le destinataire a refusé d'accepter l'acte en raison de la langue utilisée. L'acte est joint à la présente attestation.

#### 15. MOTIF DU NON-ACCOMPLISSEMENT DE LA SIGNIFICATION OU DE LA NOTIFICATION DE L'ACTE

- 15.1. Adresse inconnue
- 15.2. Destinataire introuvable
- 15.3. L'acte n'a pu être signifié ou notifié avant la date ou dans le délai indiqués au point 6.2
- 15.4. Autre (veuillez préciser)

Le destinataire ne réside plus en Suède. Voir le document ci-joint.

L'acte est joint à la présente attestation.

Fait à

Stockholm, Suède:

Date:

7 septembre 2018

Signature et/ou cachet:

Khalid Belqaid

/Cachet rond : CONSEIL ADMINISTRATIF DU COMITÉ DE STOCKHOLM/

2/2



Généré par le Portail européen e-Justice

Je soussigné, Eric Gras, Traducteur Expert près de la Cour d'Appel d'Amiens, certifie que la traduction qui précède est conforme à l'original libellé en langue anglaise/française. Fait à Saint-Quentin le 03.06.25 Traduction délivrée en 1 exemplaire(s) Visé NE-VARIATUR sous le N° 03.06.25

Reference No of the transmitting agency

FR255-15

Reference No of the receiving agency

2147-35452-2018

CERTIFICATE OF SERVICE OR NON-SERVICE OF DOCUMENTS

(Article 16 of Regulation (EC) No 1323/2007 of the European Parliament and of the Council of 13 November 2007 on the service in the Member States of judicial and extrajudicial documents in civil or commercial matters (\*)

The service shall be effected as soon as possible. If it has not been possible to effect service within one month of receipt, the receiving agency shall inform the transmitting agency (Article 7(2) of Regulation (EC) No 1323/2007)

12. COMPLETION OF SERVICE

12.1. Date and address of service

[Empty box for date and address of service]

12.2. The document was

12.2.1. served in accordance with the law of the Member State addressed, namely

12.2.1.1. handed to:

12.2.1.1.1. the addressee in person

12.2.1.1.2. another person

12.2.1.1.2.1. Name:

12.2.1.1.2.2. Address:

12.2.1.1.2.2.1. Street and number/P.O. box

12.2.1.1.2.2.2. Place and post code

12.2.1.1.2.2.3. Country

12.2.1.1.2.3. Relation to the addressee

family

employee

other

12.2.1.1.3. the addressee's address

12.2.1.2. served by postal services

12.2.1.2.1. without acknowledgement of receipt

12.2.1.2.2. with the ordered acknowledgement of receipt

12.2.1.2.2.1. from the addressee

12.2.1.2.2.2. from another person

12.2.1.2.2.2.1. Name

(\*) OJ L 324, 10.12.2007, p. 79.

Je soussigné, Eric Gras, Traducteur Expert près de la Cour d'Appel d'Amiens, certifie que la traduction qui précède est conforme à l'original libellé en langue anglaise /française. Fait à Saint Quentin le 03.06.25 Traduction délivrée en 1 exemplaire(s) Visé NE VARIATUR sous le N° 03.06.25



12.2.1.2.2.2. Address

12.2.1.2.2.2.1. Street and number/PO box

12.2.1.2.2.2.2. Floor and post code

12.2.1.2.2.2.3. Country

12.2.1.2.2.2.4. Relation to the addressee  
family

employee

other

12.2.1.3. served by another method (please state how):

12.2.2. served by the following particular method (please state how):

12.3. The addressee of the document was informed in writing that he may refuse to accept the document if it is not written in or accompanied by a translation into either a language which he understands or one of the official languages of the place of service.

13. INFORMATION IN ACCORDANCE WITH ARTICLE 7(2) of Regulation (EC) No 1306/2007

It was not possible to effect service within this month of receipt.

14. REFUSAL OF DOCUMENT

The addressee refused to accept the document on account of the language used. The document is annexed to this certificate.

15. REASON FOR NON-SERVICE OF DOCUMENT

15.1. Address unknown.

15.2. Addressee cannot be located.

15.3. Document could not be served before the date or time limit stated in point 8.2.

15.4. Other (please specify):

The addressee is registered in Sweden. Please see enclosed document:

The document is annexed to this certificate.

Done at:

Stockholm, Sweden

Date:

07/09/2018

Signature and/or stamp

Gösta Edqvist



2/2

Generated by the European e-Justice Portal

Je soussigné, Eric Gras, Traducteur Expert près de la Cour d'Appel d'Amiens, certifie que la traduction qui précède est conforme à l'original libellé en langue anglaise/française. Fait à Saint Quentin le 03.06.25  
Traduction délivrée en 1 exemplaire(s) Visé NE VARIATUR sous le N° 03.06.25



TRADUCTION CERTIFIÉE  
d'un document rédigé en langue suédoise

Page 1 (3)

Affaire n°  
15961-24

1



FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
[Cour d'appel administrative]

ARRÊT  
24/09/2024  
Notifié à Stockholm

L'APPELANT

A, voir Annexe sur la protection des données

L'INTIMÉ

Skatteverket [Administration fiscale suédoise]

JUGEMENT ATTAQUÉ

La décision de Skatteverket [Administration fiscale suédoise] du 24/07/2024

EXPOSÉ

Enregistrement dans le registre de l'état civil

ARRÊT DE LA COUR D'APPEL ADMINISTRATIVE [FÖRVALTNINGSRÄTTEN]

Förvaltningsrätten [la cour d'appel administrative] rejette l'appel.

La cour administrative décide que la disposition relative à la protection des données du chapitre 22. L'article 2 de la loi sur l'accès du public à l'information et les données confidentielles [« offentlighets-och sekretesslagen »] (2009:400) continue de s'appliquer aux informations figurant à l'annexe du présent arrêt.

Adresse de visite Tegeluddsvägen 1	Horaires d'ouverture lundi - vendredi 08h00 - 16h00	Adresse postale 115 76 Stockholm	E-mail avd2.fst@dom.se
Téléphone +46(0)8 561 680 00			Site web www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/



*Markéta Riu*

Markéta Riu, expert traducteur en langue suédoise près la cour d'appel de Rouen  
Traduction effectuée au vu  de l'original |  de la copie certifiée conforme  
 de la photocopie simple |  de la copie scannée qui m'a été présenté(e),  
visée ne varietur, sous le numéro 154/2024 Ce jour, le 04/10/2024  
Une copie du document source est agrafée à cette traduction.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN  
I STOCKHOLM  
Avdelning 2

DOM  
2024-09-24  
Meddelad i Stockholm

Mål nr  
15961-24

**KLAGANDE**

A, se Partsbilaga sekretess

**MOTPART**

Skatteverket

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Skatteverkets beslut 2024-07-24

**SAKEN**

Folkbokföring

**FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE**

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Förvaltningsrätten beslutar att bestämmelsen om sekretess i 22 kap. 2 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400) ska vara tillämplig även i fortsättningen för de uppgifter som tagits in i partsbilagan till denna dom.



Besöksadress  
Tegetuddsvägen 1  
Telefon  
08-561 630 00

Öppettider  
måndag-fredag  
08:00-16:00

Postadress  
115 76 Stockholm

E-post  
avd2.fst@dom.se

Webbplats  
www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES  
tribunal de première instance francophone de Bruxelles



Reçu de /Ontvangen van: M. BERLING ANITA

la somme de / het bedrag van : 5,30 EUR

voor / pour : U- COP S 17/938/A BERLING ANITA

Référence / Referentie: JBC/6225

RECU / KWITANTIE : n° 1530

Date / Datum: 07/04/2025

TRIBUNAL DE 1ère INSTANCE  
FRANCOPHONE DE BRUXELLES

09 AVR. 2025

GREFFE CIVIL

Jugement définitif mixte

**EN CAUSE DE :**

1. Madame COSSU Carine, domiciliée à 1150 Bruxelles, rue Pierre de la Croix 24 ;
2. Monsieur CRUSIAU Eric, domicilié à 7800 Ath, rue du Moulin 20/3 ;

Parties demandereses,

représentées par Me. Geert DE METS, avocat dont le cabinet est établi à 7800 Ath, avenue  
Léon Jouret 41.

[avocat.de.mets@skynet.be](mailto:avocat.de.mets@skynet.be)

**CONTRE :**

Madame BERGLING Anita, domiciliée en Suède à 11479 Stockholm, PO BOX 1321 mais  
ayant fait élection de domicile en l'étude de l'Huissier de Justice BRULE Jean-Claude, de  
résidence à 7500 Tournai, Place de Lille 4.

Partie défenderesse,

non représentée,  
défaillante.

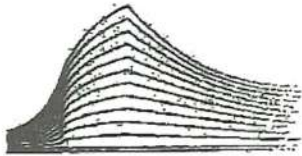
\*\*\*

En cette cause prise en délibéré le 10 février 2017, le tribunal prononce le jugement suivant:

Vu les pièces de la procédure et plus particulièrement :

- la citation signifiée le 1<sup>er</sup> février 2017 ;
- la note de dépens déposée à l'audience publique du 10 février 2017 pour les  
demandeurs ;

Où, à la même audience, le conseil des demandeurs ;



41/09/17

Syndic belge  
de Notaires  
40-22/1  
de l'immobilier

numéro de répertoire <b>2017/4934</b>
date de la prononciation <b>17/02/2017</b>
numéro de rôle <b>17/938/A</b>

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

ne pas présenter à l'inspecteur

JUG - JGM  
n° 44

# Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section Civile

## Jugement

9<sup>ème</sup> chambre affaires civiles

présenté le	<b>21 FEV. 2017</b>
ne pas enregistrer	<b>DHOOGHEK</b>

Enregistré au dobot, 21.2.2017, rôle... renvois au 2 <sup>ème</sup> Bur. à compétences spéciales Bruxelles
<b>21 22-02-2017</b>
Vol. I-126, folio 52, case 177
DU <b>DHOOGHEK</b> (dans le FNO J27/24)
LE RECEVEUR <b>DHOOGHEK</b>

Qu'ainsi, aujourd'hui, ce sont eux qui prennent l'initiative d'agir en passation d'acte ;

### 3.- Discussion

#### a) Question de procédure

Attendu que personne n'a comparu pour M<sup>me</sup> Bergling ;

Qu'aux termes de l'article 806 nouveau du code judiciaire, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2015, « Dans le jugement par défaut, le juge fait droit aux demandes ou moyens de défense de la partie comparante, sauf dans la mesure où la procédure, ces demandes ou moyens sont contraires à l'ordre public » ; qu'ainsi le législateur attend du tribunal qu'il se livre à un examen sommaire de ce que veut la partie comparante (en général, le demandeur) et qu'il fasse droit à ses prétentions ;

Attendu qu'aux termes de l'article 6, § 1<sup>er</sup>, de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, applicable en matière civile, « Toute personne a droit à ce que sa cause soit entendue (...) par un tribunal indépendant et impartial (...) » ; qu'aucune loi ne peut déroger à cette règle, dont les cours et tribunaux sont également les gardiens ;

Qu'on n'aperçoit pas où gît encore l'indépendance du juge quand il est tenu, sous la réserve évidente de l'ordre public, d'accorder à la partie comparante ce qu'elle lui demande ; que, par conséquent, il y a lieu de se pencher sur les particularités de l'espèce ;

#### b) Au fond

Attendu que les demandeurs doivent être suivis, en ce qu'ils veulent que l'acte authentique soit enfin passé ; qu'il est assez curieux que leur adversaire ait fait volte-face, en tout cas pour la signature de l'acte, car elle fait toujours montre d'intérêt pour le prix, alors que l'argent est à sa disposition chez le notaire, comme on l'a vu plus haut ; que cette situation est tout à fait surréaliste et qu'il y a lieu d'y mettre bon ordre une fois pour toutes ;

Qu'il faut aussi décider qu'à défaut pour M<sup>me</sup> Bergling de signer l'acte, le présent jugement en tiendra lieu, ce qui devrait permettre de débloquer la situation ;

Attendu que M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau introduisent également d'autres chefs de demande ; qu'en ce qui concerne le cours des intérêts, il y a lieu de les suivre et de dire pour droit que le décompte doit cesser à la date du 12 décembre 2014, qui fut la première retenue pour la passation de l'acte ; que, de même, doit-on faire droit aux demandes de remise des clefs, car il y va d'une obligation de la venderesse, et de l'autorisation de prendre possession des lieux ; que cette mesure est préférable à l'astreinte en cas de défaut de remise des clefs ;

qu'elle sera plus efficace et évitera toute procédure ultérieure en recouvrement de l'astreinte ; qu'il convient de fixer la date au jour de la passation de l'acte ou de la prise de possession du bien si M<sup>me</sup> Bergling persiste à faire défaut ;

Attendu qu'en ce qui concerne la perte locative, les demandeurs doivent être suivis dans le principe ; qu'ils auraient dû jouir de leur bien dès le 12 décembre 2014 et, dès lors, l'occuper ou en tirer un revenu ; qu'ils réclament de ce chef 1.000 € par mois, considérant qu'il y va de la valeur locative ; que, de ce point de vue, on ne peut les suivre tout à fait ;

Qu'en effet, même si au m<sup>2</sup> un studio a en général plus de valeur qu'un appartement, à la fois pour l'achat et pour la location, ce prix paraît un peu élevé alors qu'on ne dispose que de peu de renseignements au sujet de la configuration des lieux, de leur état, etc., ce qui, au demeurant, se comprend aisément puisque les demandeurs, seuls à la cause, n'ont pas accès au bien ; que 1.000 € par mois représenteraient un rendement de 10 % l'an, alors qu'en principe la base de calcul est plutôt, pour les habitations ordinaires, de 5,5 ou 6 % (à revoir à la hausse pour un studio, sachant en outre qu'on n'est pas très loin des institutions européennes, ce qui a une incidence sur le coût de l'immobilier) ; qu'on ne sait pas non plus si les meubles pourraient faire partie de la location ; qu'on retiendra un montant de 750 € par mois ;

Attendu, enfin, que l'exécution provisoire est aujourd'hui de droit ;

#### Par ces Motifs

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

#### **le Tribunal**

Statuant par défaut à l'égard de M<sup>me</sup> Bergling et contradictoirement à l'égard des autres parties,

Reçoit la demande et la dit fondée dans la mesure ci-après ;

Condamne M<sup>me</sup> Bergling à passer l'acte authentique de la vente, par elle-même à M<sup>me</sup> Cossu et à M. Crusiau, de l'appartement B1, de la cave à vin, de la grande cave et de la petite cave également numérotées B1, dans un immeuble sis rue Jean André De Mot, 20/22 à Etterbeek, cadastré section A numéro 427/Y/2, tel que ce bien fut décrit dans le compromis du 3 octobre 2011 et avec les meubles qui y étaient énumérés, pour le prix de 120.000 € pour l'immeuble et de 7.000 € pour les meubles ;

Dit pour droit qu'à défaut pour M<sup>me</sup> Bergling de s'exécuter dans les deux mois de la signification du présent jugement, celui-ci tiendra lieu d'acte et pourra être présenté à la transcription dans les registres du Conservateur des Hypothèques ;

Arrête le cours des intérêts moratoires sur le prix de la vente à la date du 12 décembre 2014 ;

Condamne M<sup>me</sup> Bergling à remettre les clés aux acheteurs, au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique ;

Dit que si ce jour-là M<sup>me</sup> Bergling ne se présente pas chez le notaire ou refuse de remettre les clés, M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau pourront prendre possession du bien et en faire expulser M<sup>me</sup> Bergling et tous ceux qui s'y trouveraient de son chef, s'il échet avec l'assistance d'un serrurier et le concours de la force publique ;

Condamne M<sup>me</sup> Bergling à payer aux acheteurs une indemnité de 750 € (sept cent cinquante euros) par mois à compter du 12 décembre 2014 et jusqu'à leur prise de possession du bien ;

Condamne la défenderesse aux dépens, liquidés à ;

- 438,41 € (cit.) + 1.320 € (i.p.) pour M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau,
- et non liquidés pour M<sup>me</sup> Bergling à défaut de relevé.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 9<sup>ème</sup> chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 17 février 2017.

où étaient présents et siégeaient ;

Monsieur P. COLLIGNON, Vice-Président,

Madame D. MOUFFE, \*greffier assumé,

\*collaborateur au greffe du tribunal de ce siège, assumé en qualité de greffier par le magistrat conformément à l'article 329 du Code Judiciaire, le greffier en chef, les greffiers et les greffiers délégués se trouvant empêchés.



MOUFFE



COLLIGNON

Arrondissement de Bruxelles

TRIBUNAL DE PREMIERE  
INSTANCE FRANCOPHONE

Cabinet du juge d'instruction  
Olivier ANCIAUX

Palais de justice - Portalis  
Rue des Quatre Bras 4 - 4<sup>ème</sup> étage  
1000 Bruxelles

☎02/519 81 29  
jl.22.bru@just.fgov.be

02/557.43.63 (téléphone direction)

PRO JUSTITIA

PROCES VERBAL DE  
CONSTITUTION DE PARTIE CIVILE

3 senex  
Je Mot  
20-22/1  
Syndic bénévole  
S.A.  
R.P.

Le 15/10/2024,

copie

Devant Nous, Olivier ANCIAUX, juge d'instruction près le Tribunal de Première Instance francophone de Bruxelles, assisté de Wendy STREBELLE, greffier, a comparu la personne désignée ci-après, qui déclare faire choix de la langue française pour toutes ses déclarations au cours de la procédure;

**a comparu : Madame BERGLING Anita**, née le 25/10/1956, adresse protégée do Caveat AB, à S-I I I 73 STOCKHOLM, boîte postale n° 173, faisant élection de domicile chez Mme FLONNEAU, domiciliée avenue de la Couronne 158 à 1050 Ixelles, qui nous a déclaré, en langue française, se constituer partie civile.

**contre:**

**-Madame Carine COSSU**, née le 17/01/1970, résidante à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, rue Pierre de la Croix 24.

**-Monsieur Eric CRUSIAU**, né le 10/11/1967, résidant 8510 Kortrijk Verruesstraat 28

**du chef de:**

-vols

infractions dont la partie civile se prétend lésée et dont elle demande réparation.

Le comparant nous remet le récépissé constatant une provision de 250,00€, quitte à parfaire.

Dont acte.

La comparante signe avec nous et notre greffier.

La comparante,

Le Juge d'instruction

Le greffier

Olivier ANCIAUX

Wendy STREBELLE

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES  
tribunal de première instance francophone de Bruxelles

Reçu de /Ontvangen van: M. MME ANITA BERGLING

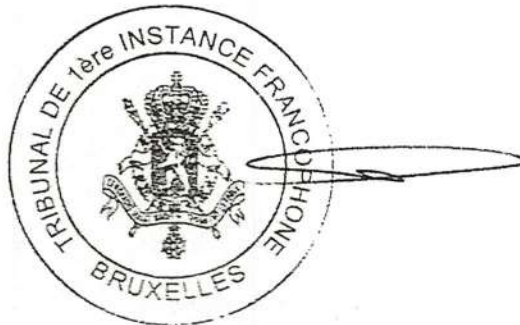
la somme de / het bedrag van : 250,00 EUR

voor / pour : Anita Bergling c/ Cossu & Crusiau «CASH»

Référence / Referentie: COR/1896 «BP/2400348»

RECU / KWITANTIE : n° 4835

Date / Datum: 14/10/2024



+33786318611



Jean-Claude BRULÉ  
Place de Lille, 4  
B-7500 Tournai

Michel SCIEUR  
Rue Saint-Martin, 60  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

Bureaux administratifs  
Place de Lille, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

Référence à rappeler:  
CV024069

EB

A transcrire au bureau  
des Hypothèques de  
TOURNAI

[...] en l'absence de toute  
personne habile, au sens des  
articles 33 à 35 du Code judiciaire,  
à recevoir la copie de l'acte, je l'ai  
laissée sous pli fermé revêtu des  
mentions imposées par l'article 44  
dudit code. Une copie est laissée à  
chacun des destinataires s'ils sont  
plusieurs, sans en approuver.

Gages sur créances  
Vente/location biens gages  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontières  
européennes  
europe@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Recouvrement amiable  
ri@brule-scieur.com

Citations & significations  
actes@brule-scieur.com

Créances  
IMPORTANTES - F



22468

ORIGINAL



COMMANDEMENT DE PAYER AVANT SAISIE DE L'IMMEUBLE

L'an deux mille seize, le QUINZE MARS  
Conservation des Hypothèques Tournai

A la demande de 42-148 MARS 2016 03628

Madame Anita, Yannike BERGLING, pensionné(e), domiciliée à  
S-11479 STOCKHOLM, Po Box, 397, qui élit domicile en l'étude  
de l'huissier de justice Jean-Claude Brulé installée à 7500 Tournai,  
Place de Lille, 4.

En vertu de la force exécutoire de la décision ci-dessous :

Un jugement rendu contradictoirement en date du 20/12/2013 par la  
Neuvième Chambre du Tribunal de Première Instance de Bruxelles dont  
copie a été signifiée le 18/11/2014 par l'huissier de justice Alain  
DERAMAIX, suppléant remplaçant Me Patrice DERAMAIX, huissier de  
justice de résidence à Comines.

Michel SCIEUR huissier de justice soussigné dont l'étude est sise à 7900  
Leuze-en-Hainaut Rue Saint Martin, 60

ai ordonné de payer la somme de 165.418,52 euros dans les quinze jours  
à :

Monsieur Eric, Michel Jean CRUSIAU, date de naissance le  
10/11/1967 à Tournai, directeur(trice) d'entreprise, domicilié à 7911  
Oedeghien, Rue Beansoir, 16

où étant et parlant à :

lui-même

ainsi déclaré, qui ne vise pas l'original pour réception de la copie.

Si la somme de 165.418,52 euros n'est pas payée dans les quinze jours qui  
suivent le présent acte, il sera procédé à la saisie des droits réels et de leurs  
accessoires réputés immeubles appartenant à CRUSIAU Eric sur les  
immeubles décrits ci-après :



**Jean-Claude BAULÉ**  
Place de Liblé, 4  
B-7500 Tournai

**Michel SCIEUR**  
Rue Saint-Martin, 69  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

**Bureaux administratifs**  
Place de Liblé, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brute-scieur.com  
www.brute-scieur.com

Gages sur créances  
Vente/location biens gages  
gages@brute-scieur.com

Procédures transmissibles  
européennes  
europ@brute-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brute-scieur.com

Recouvrement amiable  
ry@brute-scieur.com

Citations & significations  
actes@brute-scieur.com

1/

Entité de FRASNES-LEZ-ANVAING - Division : 2ième

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OEUDEGHIEN

Rue/Hameau de : Rue Beausoir

Numéro de police : 16

Nature : maison

Contenance : nombre d'ares : 14a - nombre de centiares : 28ca

Référence cadastrale : section : D, numéro parcellaire : 103 E

Titre de propriété : acquisition de la 1/1PP aux termes d'un acte reçu par le

Notaire Sylvie DECROYER à Frasnes en date du 24.09.2007

2/

Entité de LESSINES - Division : 1ère

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : LESSINES

Rue/Hameau de : Chemin de Chièvres

Numéro de police : 2

Nature : une entité privée (partie d'immeuble à appartements)

Contenance : nombre d'ares : / - nombre de centiares : /

Référence cadastrale : section : C, numéro parcellaire : 462 T

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de 1/1 US par

CEDRAMED (0478369851) aux termes d'un acte reçu par le Notaire THOMAS à Ollignies en date du 31/10/2003

3/

Entité de LESSINES - Division : 4ième

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Petite Couture »

Numéro de police : /

Nature : pré

Contenance : nombre d'ares : 50a - nombre de centiares : 08ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 103 K

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par

VANDERSCHUEREN Josée suite à la succession de PONCHAUT Zoé décédée le 15/07/1993 et de la succession de CRUSIAU Marcel, décédé le 06.10.2004

4/

Entité de LESSINES - Division : 4ième

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Petite Couture »

Numéro de police : /

Nature : pré

Contenance : nombre d'ares : 55a - nombre de centiares : 40ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 103 L

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par

VANDERSCHUEREN Josée suite à la succession de PONCHAUT Zoé décédée le 15/07/1993 et de la succession de CRUSIAU Marcel, décédé le 06.10.2004



**Jean-Claude BRULÉ**

Place de Lille, 4  
B-7500 Thurnai

**Michel SCIEUR**

Rue Saint-Martin, 60  
B-7980 Leuze-en-Hainaut

Bureaux administratifs

Place de Lille, 4  
7500 - Thurnai

Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

Pages sur créances  
Vente/liquidation biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontalières  
européennes  
europ@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Recouvrement amiable  
rec@brule-scieur.com

Citations et significations  
actes@brule-scieur.com

5/

Entité de LESSINES - Division : 4<sup>ème</sup>

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : Rue Florbecq

Numéro de police : sn

Nature : terre

Contenance : nombre d'ares : 13a - nombre de centiares : 09ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 103 T

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par VANDERSCHUEREN Josée suite à la succession de PONCHAUT Zoé décédée le 15/07/1993 et de la succession de CRUSIAU Marcel, décédé le 06.10.2004

6/

Entité de LESSINES - Division : 4<sup>ème</sup>

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Basse Couture »

Numéro de police : /

Nature : pâture

Contenance : nombre d'hectares : 01ha - nombre d'ares : 05a - nombre de centiares : 20ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 264

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par VANDERSCHUEREN Josée suite à la succession de PONCHAUT Zoé décédée le 15/07/1993 et de la succession de CRUSIAU Marcel, décédé le 06.10.2004

7/

Entité de LESSINES - Division : 4<sup>ème</sup>

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Pokay »

Numéro de police : /

Nature : pâture

Contenance : nombre d'hectares : 01ha - nombre d'ares : 05a - nombre de centiares : 90ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 265

Titre de propriété : acquisition de la 1/1 NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par VANDERSCHUEREN Josée suite à la succession de PONCHAUT Zoé décédée le 15/07/1993 et de la succession de CRUSIAU Marcel, décédé le 06.10.2004



**Jean-Claude BRULÉ**

Place de Lille, 4  
B-7500 Tournai

**Michel SCIEUR**

Rue Saint-Martin, 60  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

**Bureaux administratifs**

Place de Lille, 4  
7500 - Tournai

Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

8/

Entité de LESSINES - Division : 4ième

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Champ du Château »

Numéro de police : /

Nature : terre

Contenance : nombre d'hectares : 02ha - nombre d'ares : 80a - nombre de centiares : 90ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 437 A

Titre de propriété : acquisition de la 1/1NP par CRUSIAU Eric et de la 1/1 US par VANDERSCHUEREN Josée aux termes d'un acte de remembrement du Comité d'Acquisition de Mons en date du 08/12/2010.

9/

Entité de LESSINES - Division : 4ième

Article de la matrice cadastrale n° : /

Entité avant la fusion de 1975 : OLLIGNIES

Rue/Hameau de : « Champ du Château »

Numéro de police : /

Nature : terre

Contenance : nombre d'ares : 28a - nombre de centiares : 00ca

Référence cadastrale : section : B, numéro parcellaire : 490 A

Titre de propriété : acquisition de la 1/1NP par CRUSIAU Eric et de 1/2PP + 1/2 US par VANDERSCHUEREN Josée aux termes d'un acte de remembrement du Comité d'Acquisition de Mons en date du 08/12/2010

La somme de 148.073,82 euros doit être payée par virement au crédit de mon compte bancaire BE12 1999 1542 8192 sous la référence \*\*\*000/0424/54068\*\*\* ou en espèces au bureau administratif sis place de Lille 4 à Tournai (ouvert de 9 h. à 12 h.).

Vous trouverez en dernière page le détail de ce montant dressé à l'appui des informations communiquées par votre créancier.

#### Informations importantes

**Vente de gré à gré** Vous avez la faculté de transmettre, à peine d'irrecevabilité, dans les huit jours qui suivent la signification de la saisie, toute offre d'achat de gré à gré de l'immeuble saisi au juge des saisies du Tribunal de première instance de Hainaut division de TOURNAI siégeant en cette ville au palais de Justice. Cette communication ne requiert aucun formalisme particulier mais il prudent de l'adresser par la voie postale recommandée.

**Habitation familiale** En cas de réalisation de l'immeuble servant d'habitation principale, le juge des saisies peut désigner comme acquéreur,

Gages sur créances  
Vente/location biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontières  
européennes  
europa@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Recouvrement amiable  
rq@brule-scieur.com

Citations & significations  
actes@brule-scieur.com



**Jean-Claude BRULÉ**  
Place de Lille, 4  
B-7500 Tournai

**Michel SCIEUR**  
Rue Saint-Martin, 60  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

**Bureaux administratifs**  
Place de Lille, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

FF : 128,18  
DDR : 14,34  
DINF : 12,20  
PC : 16,12  
VACS : 11,56  
DAC : 10,72  
VACTR: 14,34

DR : 207,46  
TVA : 43,57

ENR : 50,00

NS : 50,00

TOTAL: 301,03

Art38: 0,73

DR : 0,73

TVA : 0,76

TOTAL: 301,98

Gages sur créances  
Vente/location biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontières  
européennes  
europ@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Récouvrement amiable  
ri@brule-scieur.com



Citations & significations  
actes@brule-scieur.com

DONT ACTE signifié à l'adresse et dans les circonstances précisées plus haut, à chacun des destinataires s'ils sont plusieurs. J'ai joint une traduction dans la langue officielle du lieu de la signification de l'acte si celle-ci n'est pas celle du titre.

Coût : 301,03 euros à majorer le cas échéant du coût de l'envoi par la poste de l'avis de présentation imposé par l'article 38 du Code judiciaire, soit

Déclaration *pro fisco* : en application de l'article 8bis du Code des droits d'enregistrement, il est dû une taxe de : 50,00 €

Approuvée la biffure de ... mot(s), ... ligne(s) et 1. paragraphe(s) nul(le)(s)



**Jean-Claude BRULÉ**

Place de Lille, 4  
B-7500 Tournai

**Michel SCIEUR**

Rue Saint-Martin, 60  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

**Bureaux administratifs**

Place de Lille, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

**CV024069 - Relevé de compte**

31/12/2011	Principal .....	7.000,00	✓
31/12/2011	Principal .....	120.000,00	✓
20/12/2013	Dépens Indemnité Procédure/citation .....	3.000,00	✓
06/01/2014	Droits d'enregistrement (I1116/96/09/23) .....	17.010,00	✓
29/07/2014	Expedition .....	21,00	
18/11/2014	signification .....	281,93	
18/11/2014	signification .....	290,31	
18/02/2015	Droit de Dossier (Ma LEROY) .....	17,15	
18/02/2015	Frais confrère correspondant (Ma LEROY) .....	52,48	
27/05/2015	commandement .....	256,18	
28/05/2015	commandement .....	266,77	
11/02/2016	fraie d'exécution (CV023039) .....	84,40	
08/04/2016	intérêts .....	16.283,83	
02/03/2016	Coût de la recherche immobilière .....	78,19	
08/03/2016	Recherche patrimoine .....	17,35	
08/03/2016	Recherche patrimoine .....	17,35	
08/03/2016	coût du présent acte .....	301,03	
08/03/2016	droit de recette .....	140,60	
	Total à payer € .....	165.117,57	
	lettre(s) .....	0,95	
	transcription hypothécaire .....	300,00	
	Total à payer € .....	165.418,52	

A majorer des frais subséquents et des intérêts échus depuis l'arrêté de compte Si la copie de l'acte a pu être remise à une personne rencontrée lors de ma visite, il y a lieu de déduire le coût de la lettre inclus dans le décompte ci-dessus.

La somme due doit être payée par virement ou par versement au crédit du compte bancaire de la scri Brulé Scieur BE12 1999 1542 8192 sous la référence \*\*\*000/0424/54068\*\*\*.

Les paiements tardifs ou sans référence sont effectués à vos risques et périls.

**Détail des intérêts**

Intérêts calculés sur 120000.00€ à partir du 31/12/2011 au taux de 3%, sur 7000.00€ à partir du 31/12/2011 au taux de 3%, arrêtés au 3/4/2016.

Salaires par case	€ 2,25	Transfert au bureau des hypothèques de Tournai Le dix-huit mars deux mille seize Réf. : 42-T-18/03/2016-03628 A verser sur le compte du bureau IBAN BE42 6790 0010 2454 - BIC PCHQBE33 Le montant de cent six euros treize cents  Le Conservateur J.-M. LUYCKX
Salaires simple de transcription	€ 103,88	
<b>Total</b>	<b>€ 106,13</b>	

Gages sur créances  
Vente/location biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontières  
européennes  
europe@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Recouvrement amiable  
rq@brule-scieur.com

Citations & significations  
scies@brule-scieur.com

Ac = 2,25  
0

7 5000000

BRULE-SCIEUR

Place de Lille, 4  
7500 Tournai

Tél. : 069.45.20.00  
FAX :  
Imprimé le 16/03/2016 08:44:35

## DÉPÔT D'UN AVIS DE COMMANDEMENT, DE SAISIE, DE CONSTAT DE CARENCE OU D'OPPOSITION AU FCA

Avis  
Type d'avis : (1) Avis de commandement, de saisie, de constat de carence ou d'opposition  
Déposant  
Id Bureau : 55091208594  
Huissier :  
Id :  
Langue : (2) Français

Personne débiteur saisi  
Nom : CRUSIAU Prénom : Eric N° TER :  
N.N. : 67.11.10-XXX-XX Pas au RN :  
Date de naissance : 10/11/1967  
Adresse  
Rue : Rue Beausoir N° : 16 Balta :  
Pays : BE C.P. : 7911 Commune : Genèdegheia

Personne saisissant  
Nom : BERGLING Prénom : Anita N° TER :  
N.N. : 56.10.25-XXX-XX Pas trouvé :  
Date de naissance : 25/10/1956 N° BCE :  
Forme juridique :  
Adresse  
Rue : Po Box N° : 387 Balta :  
Pays : SE C.P. : 11479 Commune : STOCKHOLM

Éléments du saisissant  
Nature de la créance : Jugement  
Cause de préférence? :  
Montant de la créance? : 143283.83 EUR  
Lieu de la saisie  
Rue : Rue Beausoir N° : 16 Balta :  
Pays : BE C.P. : 7911 Commune : Genèdegheia  
Sorte de saisie : (2) Exécutaire  
Type de saisie? : (3) Commandement sais-exécution immobilière

Informations complémentaires  
Date du commandement : 15/03/2016  
Date de la signification : 18/11/2014  
Description des biens saisis  
une maison sise à Genèdegheia, Rue Beausoir, 16, une entrée privée sise à Lessines, Charin de Chièvres, 2, deux prés sise à Ollignies, Petite Coufure, une terre sise à Ollignies, Rue Florbecq en, une pa

Divers  
Constat de carence - les biens saisissables du débiteur sont d'une valeur manifestement insuffisante pour couvrir les Non  
Frais de la procédure :  
Tribunal (origine du titre) : (308309) TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE BRUXELLES / BRUSSEL (1000)  
Référence dossier : CV024069

## RÉSULTAT DE DÉPÔT D'UN AVIS DE COMMANDEMENT, DE SAISIE, DE CONSTAT DE CARENCE OU D'OPPOSITION AU FCA

Paramètres  
Id transaction : 9509975  
Horodatage : 1458114320106  
N° Avis FCA : 6594264  
N° de personne-TER : 4696581  
Date de dépôt : 16/03/2016 08:45:20



**Jean-Claude BRULÉ**  
Place de Lille, 4  
B-7500 Tournai

**Michel SCIEUR**  
Rue Saint-Martin, 60  
B-7900 Leuze-en-Hainaut

**Bureaux administratifs**  
Place de Lille, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69.45.28.00  
Télécopieur: +32(0)69.45.28.03

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

La correspondance doit être adressée à 7500 Tournai place de Lille n°4.

Gages sur créances.  
Vente/location biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontières  
européennes  
europe@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Recouvrement amiable  
rq@brule-scieur.com

Citations & significations  
actes@brule-scieur.com

Tournai, le 11/05/2016

Recommandée

Madame BERGLING Anita  
Po Box, 397  
S-11479 STOCKHOLM  
SUEDE

Madame,

A rappeler s.v.p. CV024069

BERGLING Anita / COSSU Carine - CRUSIAU Eric

Je reviens à l'affaire en cause sous rubrique et à votre dernier mail de ce jour.

Je clôture par conséquent mon intervention et vous retourne les pièces de procédure en annexe, y compris l'expédition du jugement rendu le 20/12/2013.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Jean-Claude Brulé

28/05/2015	Signification - Commandement .....	211,73
11/02/2016	Consultation Fichier des Avis .....	34,70
11/02/2016	Renseignements DIV .....	17,42
11/02/2016	Recherche patrimoine .....	17,35
11/02/2016	Recherche patrimoine .....	17,35
02/03/2016	Coût de la recherche immobilière .....	78,19
08/03/2016	Recherche patrimoine .....	17,35
08/03/2016	Recherche patrimoine .....	17,35
08/03/2016	Coût de la recherche immobilière .....	3,63
15/03/2016	commandement immobilier .....	301,03
18/03/2016	Transcription hypothécaire .....	106,13
21/03/2016	Coût de la recherche immobilière .....	3,88
14/04/2016	Rappel Tarif Médiateur .....	9,15
03/05/2016	traduction .....	56,58
11/05/2016	Frais de port .....	40,60
	Sous-total .....	932,44
18/06/2015	paiement de frais/honoraires .....	-211,73
25/02/2016	provision .....	-800,00
27/04/2016	provision .....	-1.000,00
	Solde en votre faveur .....	-1.079,29



# Handelsbanken

6154- 2018-01-26 15:46

## Utlandsbetalning - Fråga - Ankommande

I-KL-KÄNSLIG

Sida 1 av 1



Head: 0738 16HANDESS 00000 0738 16CFE35555 125458 103 32  
 -Gr: 233623803342  
 Valuta: EUR  
 Belopp: 1 079,29  
 Registreringsid: 08 35  
 Kolloröande kontot: 6154-  
 Notering:

Grundregistrerat av: MASK  
 Cederbent av: AUTO  
 CLRT ref:

Uppdragsgivande finansiell institution(52A)  
 Bic: REGBEBB

Bankförbindelse(57)  
 Bic: HANDESS

Uppdragsgivare(56)  
 Namn: SAULE-SCIEUR SARL  
 Adress: PLACE DE LILLE 4  
 7500 TOURNAI

Formulerande bank(56A)  
 Bic: REGBEBB  
 Debitor: NOSTR 20 000 939

Mottagare  
 Funder: 561025-0200  
 Kortnamn:  
 Namn: PERSONLPPGIFT SKYDVALD  
 C/O HANDELSBANKEN FÖRMEDLINGSÄRENDE  
 Adress: BOX 5002  
 167 15 BROMMA

Info om Eurobet inom Europa (SEPA)  
 Uppgiv ID  
 Typ  
 Mott ID  
 Typ  
 Urspr uppgiv  
 Urspr uppgiv ID  
 Typ  
 Slutlig mottag  
 Slutlig mottag ID  
 Typ  
 Betalningsart: CLRT  
 Egen referens: 48 20160513PRO42724

Originalmottagare(59)  
 Namn: BERGLING ANITA  
 Adress: PO BOX 207  
 11479 STOCKHOLM  
 Konton: SE94600000000058430498

Felorsak vid retur  
 Ursprungliga referens  
 Meddelande till betalningsmottagaren(70)  
 01024065 BERGLING ANITA JOSSJO  
 ARJNE

Kostnader: SKA  
 Info till betalande bank(72)  
 336:EUR1079,29

Brulé Scieur  
Huissiers de justice  
Place de Lille n°4  
7500 Tournai

Jean-Claude BRULÉ  
Place de Lille, 4  
11-7500 Tournai

Michel SCIEUR  
Rue Saint-Martin, 60  
11-7900 Louve-en-Hainaut

Bureau administratif  
Place de Lille, 4  
7500 - Tournai  
Téléphone: +32(0)69 45 28 00  
Téléfax: +32(0)69 45 28 00

info@brule-scieur.com  
www.brule-scieur.com

RR75193744BE

RECEPTE DE DÉPÔT D'UN ENVOI RECOMMANDÉ  
134055

Référence de l'étude : CV024069

Récépissé de dépôt d'un envoi recommandé	
Destinataire : Madame BERGLING Anita Po Box, 397 S-11479 STOCKHOLM	
Numéro : .....	Taxe
Nature (1)      RC	€ .....
	Remboursement
	€ .....
	Signature du préposé,
(1) Eventuellement apposer le timbre AR sur le récépissé de dépôt.	

Gages sur créances  
Vente/location biens gagés  
gages@brule-scieur.com

Procédures transfrontalières  
européennes  
europa@brule-scieur.com

Procédures immobilières  
immob@brule-scieur.com

Récouvrement amiable  
rec@brule-scieur.com

Abonnements & significations  
abon@brule-scieur.com





**ATTENTION ARCHIVES INDISPONIBLES**

A partir du 26 décembre 2024 jusqu'à nouvel ordre !



En raison d'une intervention de nettoyage de nos archives,  
nos sous-sols seront inaccessibles à partir du 26/12 jusqu'à nouvel ordre.

AUCUNE expédition d'avant 2021 ne sera délivrable durant ce temps,  
service prendra vos coordonnées afin de traiter votre commande dès que possible.

Seules les **copies simples** et **copies conformes** des décisions récentes  
(à partir de 2015 ou 2016) seront désormais disponibles.  
AUCUNE EXCEPTION N'EST MALHEUREUSEMENT POSSIBLE

Ordre de la direction du 23/12

**Luc INDEKEU &  
Ann VAN DEN DAELE**  
*Gerechtsdeurwaarders  
Huissiers de Justice*  
Groteherstraat 2 Rue du Grand Cerf  
**BRUSSEL 1000 BRUXELLES**  
S.comm.V. Ann Van Den Daele  
BTW - TVA 0886.031.355

Bruxelles, le 14/11/2025



Tel : 02/513.34.10 - Fax : 02/513.44.10  
Open/Ouvert: **08:30 – 17:00**  
*info@gdwvandendaele.be*

Derderek.: BE73-0004-1271-1960 - BPOTBEB1  
BE 34 432204587190 - KREDBEBB

Madame COSSU Carine

Rue Pierre Delacroix, 24  
1150 WOLUWE-SAINT-PIERRE

Madame,

M/Réf : L23273 / JC  
Affaire : BERGLING Anita  
Contre : COSSU Carine - CRUSIAU Eric

Je constate que cette affaire n'est toujours pas soldée à ce jour.

Sous toute réserve, votre compte en cause se présente comme suit:

principal 20/12/2013	127.000,00	
indemnité de procédure 20/12/2013	3.000,00	130.000,00
INTERETS AU 14/11/2025	91.097,28	91.097,28
signification 18/11/2014	281,93	
signification 18/11/2014	290,31	
frais de dossier 18/02/2015	34,32	
renseignement bureau sec. juridique 15/04/2015	34,32	
commandement 27/05/2015	255,31	
commandement 27/05/2015	256,29	
expédition 07/07/2015	21,00	
frais de dossier 12/05/2017	17,68	
décompte - avertissement 12/05/2017	22,26	1.213,42
<b>TOTAL RESTANT DU (EUR)</b>		<b>222.310,70</b>

A augmenter des intérêts à échoir :  
(15,66 EUR par jour)

Sincères salutations,  
Pour  
Luc INDEKEU

<https://www.insideprivacy.com/eu-data-protection/belgian-constitutional-court-invalidates-enforcement-provisions-of-data-protection-law/>



## La Cour constitutionnelle belge invalide les dispositions d'exécution de la Loi sur la protection des données

Par Kristof Van Quathem le 27 janvier 2023  
PUBLIÉ DANS LA PROTECTION DES DONNÉES DE L'UE

Le 12 janvier 2023, la Cour constitutionnelle belge a décidé qu'une disposition de la loi belge sur la protection des données était inconstitutionnelle.

La disposition en question empêchait les parties de contester une décision de l'Autorité belge de Surveillance si elles n'étaient pas parties à la procédure devant l'Autorité belge de Surveillance qui avait conduit à la décision.

La Cour constitutionnelle a décidé qu'en raison de l'invalidité de cette disposition, toutes les décisions rendues par l'Autorité belge de Surveillance depuis l'entrée en vigueur de la loi peuvent désormais faire l'objet d'un recours par des tiers devant la Cour des marchés, la juridiction désignée pour ce type de recours, dans un délai d'un mois à compter de la date de publication de la décision de la Cour constitutionnelle au Journal officiel. Les décisions futures de l'Autorité de Surveillance pourront également faire l'objet d'un tel recours dans un délai d'un mois à compter du moment où les parties ont eu raisonnablement connaissance de la décision. La loi sur la protection des données devra maintenant être révisée pour tenir compte de ce point - encore un autre sujet de préoccupation pour le gouvernement belge, qui révisé déjà la loi en raison des questions d'impartialité soulevées par la Commission européenne.

Tags : Loi belge sur la protection des données, Belgique, Cour constitutionnelle



An English free translation follows the French text.

La Cour des marchés a été créée par la loi du 25 décembre 2016 « *modifiant le statut juridique des détenus et la surveillance des prisons et portant des dispositions diverses en matière de justice* » (art. 51, 56, 59, 60, 64, 75, 77, 107, 111–114, 157, 158, 160–166 Potpourri IV)”.  
La loi est entrée en vigueur et la Cour des marchés est opérationnelle depuis le 9 janvier 2017<sup>1</sup>.

La Cour des marchés dispose d’une compétence exclusive dans les deux langues pour l’ensemble du territoire et ce sur la base des législations suivantes: la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations, la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique, la loi du 29 avril 1999 relative à l’organisation du marché de l’électricité, la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, la loi du 17 janvier 2003 concernant les recours et le traitement des litiges à l’occasion de la loi du 17 janvier 2003 relative au statut du régulateur des secteurs des postes et télécommunications belges, la loi du 12 mai 2004 organisant une procédure de recours dans le cadre de la protection contre le faux monnayage et du maintien de la qualité de la circulation fiduciaire, la loi du 9 juillet 2004 portant des dispositions diverses, la loi du 6 juillet 2005 relative à certaines dispositions judiciaires en matière de communications électroniques, la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d’acquisition, le Code de droit économique du 28 février 2013 et la loi du 30 août 2013 portant le Code ferroviaire, l’accord de coopération du 14 juillet 2017 entre l’Etat fédéral, les Communautés et les Régions dans le cadre de transposition de la directive 2014/61/UE (litiges en matière d’infrastructures de réseaux (“l’ORL”)), la loi du 3 décembre 2017 portant création de l’Autorité de protection des données (art. 108), la loi du 26 janvier 2018 relative aux services postaux (article 6 § 2).

Il reste un certain nombre de lacunes<sup>2</sup> pour lesquelles la 18<sup>ème</sup> chambre de la Cour d’appel conserve sa compétence exclusive et où la division linguistique des recours entre les chambres 18N et 18F reste maintenue.

<sup>1</sup> Après correction par la loi du 20 février 2017 modifiant le code de droit économique et de la loi du 25 décembre 2016 modifiant le statut juridique des détenus et la surveillance des prisons et portant des dispositions diverses en matière de justice, article 2 : « Dans le Code de droit économique, les mots “cour d’appel de Bruxelles” et “cour d’appel” sont chaque fois remplacés par les mots “Cour des marchés”, sauf dans les dispositions suivantes: 1° l’article IV.37, inséré par la loi du 3 avril 2013; 2° l’article IV.79, § 4, alinéa 1er, inséré par la loi du 3 avril 2013; 3° l’article IV.79, § 4, alinéa 2, 6°, inséré par la loi du 3 avril 2013; 4° la première phrase de l’article IV.79, § 5, alinéa 4, inséré par la loi du 3 avril 2013; 5° l’article XI.342, inséré par la loi du 19 avril 2014 ».

<sup>2</sup> Exemples : les recours contre les décisions de la CRC (la Conférence des régulateurs pour le secteur des communications électroniques) et les recours contre le VREG.

A la cour d'appel de Bruxelles il y a des chambres qui traitent les affaires des marchés, dont la compétence est déterminée par la loi. Ces chambres constituent une section, appelée « Cour des marchés ».

La création d'une section distincte doit faciliter l'organisation interne, notamment pour le règlement de service et le soutien administratif.

Actuellement, il y a une chambre pour les affaires des marchés qui est active (la chambre 19 A) mais il n'y a pas assez de recours pour que la Cour des marchés puisse siéger à temps plein. Pour l'instant il n'y a pas lieu d'installer une deuxième chambre permanente.

La Cour des marchés dispose d'une compétence exclusive dans les deux langues (Néerlandais et Français)<sup>3</sup>.

La Cour des marchés siège toujours avec trois magistrats<sup>4</sup> et ce pour deux raisons : la Cour des marchés décide toujours en premier et dernier ressort et les arrêts sont souvent très techniques, ayant généralement un caractère multiple<sup>5</sup>.

Le siège peut être composé (en partie) par des juges nommés sur la base de leur expérience professionnelle à savoir leurs connaissances spécialisées du droit économique, financier ou du droit du marché. Ces magistrats, dont seulement six peuvent être nommés dans le cadre existant des magistrats de la cour d'appel de Bruxelles, siégeront avec priorité à la Cour des marchés. Lors de la nomination de ces juges, l'équilibre linguistique doit être pris en compte<sup>6</sup>.

Tous les conseillers qui siègent à la Cour des marchés doivent être au moins fonctionnellement bilingues<sup>7</sup>.

---

<sup>3</sup> Apparemment rien n'est prévu pour les dossiers en Allemand.

<sup>4</sup> art. 109bis § 2 du Code judiciaire: "§ 2 : *«La Cour des marchés siège toujours au nombre de trois conseillers »*"

<sup>5</sup> Exposé des motifs DOC54 1986/001, article 43.

<sup>6</sup>Art. 101, § 2, en 207, § 3, 4°, du Code judiciaire

<sup>7</sup> Loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire (art. 43bis § 3 *in fine* *«Les conseillers à la cour d'appel de Bruxelles qui siègent prioritairement à la Cour des marchés doivent justifier d'au moins une connaissance fonctionnelle de l'autre langue que celle de leur diplôme, conformément à l'article 43quinquies, § 1er, alinéa 3 »*)

Les différentes législations qui attribuent une compétence exclusive à la Cour des marchés disposent que la Cour des marchés statue "*comme en référé*".

Plusieurs lois spéciales contiennent des normes dérogatoires de nullité de la requête introductive (par exemple: le délai pour introduire le recours, les mentions qui doivent figurer dans la requête, les possibilités pour l'intervention, ...).

Plusieurs lois spéciales donnent à la Cour des marchés le pouvoir de décider avec *pleine juridiction*, ce qui permet à la cour de mettre sa décision en lieu et place de la décision attaquée.

Contrairement à la compétence du Conseil d'Etat, la compétence de la Cour des marchés n'est pas limitée à la faculté d'annuler la décision attaquée pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir.

Le législateur n'a pas précisé de façon exhaustive les fondements sur la base desquels la Cour des marchés exerce son contrôle des décisions attaquées.

Dans certains cas (p.ex. l'article IV.79 § CDE) la Cour des marchés peut, à la demande de l'intéressé et par décision avant dire droit, suspendre, en tout ou en partie, l'exécution de la décision du Collège de la concurrence et ce, jusqu'au jour du prononcé de l'arrêt.

La suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de la décision attaquée sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de la décision risque d'avoir des conséquences graves pour l'intéressé.

Il s'agit d'une procédure assimilable à un référé dans le cadre duquel la Cour des marchés statue – *prima facie* – quant à la suspension éventuelle de la décision attaquée avant de statuer sur l'annulation éventuelle.

Le recours (en Néerlandais "*het beroep*" ou "*het hoger beroep*") est un recours juridictionnel contre une décision administrative dans le domaine du droit économique<sup>8</sup>.

La Cour des marchés statue toujours 'en premier et dernier ressort'<sup>9</sup>.

Les causes peuvent être introduites chaque mercredi (NL + FR) à 9.15 h. à la chambre 19A (salle 1.32).

<sup>8</sup> Etant donné que le Conseil d'Etat dispose d'une compétence résiduaire, la juridiction de la Cour des marchés doit être interprétée restrictivement (voir art. 14 § 1 lois coordonnés sur le Conseil d'Etat « *Si le contentieux n'est pas attribué par la loi à une autre juridiction, la section statue par voie d'arrêts sur les recours en annulation pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, formés contre les actes et règlements* »).

<sup>9</sup> Le double degré de juridiction n'est pas un principe de droit fondamental. Le fait que la Cour des marchés ne siège qu'à un seul degré de juridiction et le législateur impose que la Cour des marchés siège toujours avec 'trois conseillers' en dérogation à l'article 109bis § 3 du code judiciaire.

A la date de l'introduction, la cour fixe le calendrier et fixe l'audience des plaidoiries au maximum trois mois après la date de l'introduction (en cas d'urgence, la cause peut être fixée pour plaidoiries à une date beaucoup plus rapprochée). Le rôle de la Cour des marchés permet de fixer ainsi et de fixer très rapidement.

La Cour des marchés siège (pour les plaidoiries) – en fonction des nécessités – le mercredi à 9.30 et à 14.00 h.

La Cour des marchés insiste pour que les conclusions soient conformes au nouvel article 744, 3° du code judiciaire, à savoir que les conclusions contiennent « *les moyens invoqués à l'appui de la demande ou de la défense, le cas échéant en numérotant les différents moyens et en indiquant leur caractère principal ou subsidiaire* ».

Afin de permettre aux conseillers de la Cour des marchés de bien préparer les dossiers en vue de faciliter le débat interactif à l'audience les parties communiquent, au moins deux semaines avant l'audience, une copie des conclusions de synthèse à l'adresse e-mail de la cour :

Par le biais de cette adresse, les avocats peuvent aussi contacter la cour en vue de l'organisation des audiences.

La Cour des marchés demande aux parties de communiquer leurs dossiers sous la forme digitale, de préférence par le dépôt de trois clés USB identiques.

En principe, l'arrêt est prononcé dans le mois.

Afin de permettre la continuité de la mise en état (calendrier pour échange et dépôt des conclusions; mesures urgentes et provisoires; ..), les audiences d'introduction de la Cour des marchés ne sont pas suspendues pendant les vacances judiciaires (une audience d'introduction toutes les deux semaines).

Dans le courant de la première année de fonctionnement, de janvier 2017 à fin janvier 2018, la Cour des marchés a traité 21 dossiers, dont 5 radiations ou désistements d'instance.

Des 21 dossiers, ils y en avaient :

12 IBPT  
1 FSMA  
1 CREG  
7 ABC  
0 autres

Des 16 dossiers qui ont donné lieu à un arrêt, la proportion par régulateur se présente comme suit:

IBPT: 9 (2 NL + 7 FR)  
FSMA: 1 (NL)  
CREG: 1 (NL)  
ABC: 5 (NL)  
Autres: 0



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.

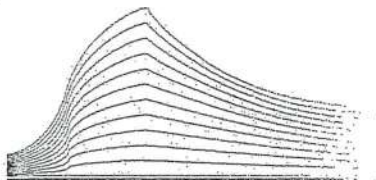
L'ampleur des réformes submerge le travail parlementaire et empêche tout débat et toute réflexion véritable. C'est l'occasion rêvée, pour les opportunistes de tous bords, de faire prévaloir subrepticement leurs intérêts particuliers.

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 lois 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. ✓



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



2023/PR/932 - Ch. -

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

Greffe civil et greffe de la famille

Correspondance traitée par:

CLOOTS G.

Tél : 02 519 81 72

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

URGENT

Bruxelles, 22 août 2023

NOS REFERENCES

Nr : 2023/PR/932

VOS REFERENCES

//

ANNEXE

0

BERGLING Yannike / VAN BELLINGHEN Frédéric

Madame,

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

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

✓ Pourriez-vous nous transmettre les informations suivantes :

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

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

  
C. JOURDAN  
Greffier

Par contre, un examen plus attentif fait apparaître une innovation très importante. En 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<sup>re</sup>. 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 article rédigé comme suit :

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

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'acquiescer. 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 serait « 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° ».

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

(3) Doc. parl., Chambre, 54K2919-08, amendement proposé par Mme SCHEPMANS et MM. CLARINVAL, COPPIN, KORBET et VANHOVE.

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

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

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

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

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

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

« Le mécanisme du privilège ne confère en principe de garantie que lorsque le bien qui en constitue l'assiette fait soit l'objet d'une saisie, soit partie d'un parti-moine à répartir dans sa globalité entre créanciers, comme en matière de faillite, de liquidation de personnes morales ou de règlement collectif de dettes [...]. Au contraire, en cas de vente de gré à gré du bien sur l'initiative du propriétaire qui ne paie pas ses charges de copropriété, il n'y a pas de procédure d'exécution forcée. [...] Dès lors, la volonté du législateur se traduira, en cas de vente amiable, par la force des choses, via l'entremise d'un notaire qui sera contraint, sous peine d'engager sa responsabilité, de veiller à obtenir une mainlevée amiable du privilège immobilier moyennant prêtement 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 LÉVAL, A. GENIN, R. PONCELLET et R. DECLAIRAYAT, « Hypothèques et transcription », *Rép. not.*, tome X, *Les sûretés*, Bruxelles, Larcier, 1987, n° 874 et s.

(7) Devenus entre-temps et depuis peu : « l'Administration générale de la Documentation patrimoniale ».

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

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

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

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

Finalement, jusqu'à présent, le seul privilège spécial sur immeuble qui échappait à la publicité hypothécaire était celui de l'assureur. Le privilège ne se justifie que pour autant que l'assurance tende à la conservation de la chose. Tel est le cas de la prime couvrant l'incendie du bâtiment, mais pas celle afférente aux risques locaux 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 immeuble doit être réparti entre les créanciers. L'acte qui formalise cette répartition est l'acte d'ordre dressé par le notaire instruisant, selon le prescrit des articles 1639 à 1654 du Code judiciaire.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Extrait des travaux préparatoires cités plus haut.

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

Ce nouveau privilège occulte était-il nécessaire ? N'existerait-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 nantir 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 par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession ».

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

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

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

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

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

(12) M. VAN MOLLE, « Quelques questions autour de la vente du lot privatif », in L. BARNICH et M. VAN MOLLE, *Les copropriétés. Actualités jurisprudentielles et bilan de 5 années de pratique de la loi du 2 juin 2010*, Limal, Anthémis, 2016, pp. 99-124, spéc. p. 114.

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

Ces 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).

Ces 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 syndics 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. Quels sont 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 omet de pratiquer une saisie-arrêt quand le notaire avise le syndic de l'opposition du vendeur.

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

(13) Cf. GEORGEES, « Le droit du recouvrement dans ses aspects notariaux », *Chroniques notariales*, vol. 54, Larcier, 2011, pp. 143-146 ; C. MOSTIN, « La copropriété réformée par la loi du 2 juin 2010 », *J.T.*, 2011, pp. 17-34 ; S. LEBEAU et M. VAN MOLLE, « La récupération des charges de copropriété », *JuriméPratique*, 2011/1-2, pp. 221-276 ; V. SAGAERT, « De hervorming van het appartementsrecht door de wet van 2 juni 2010 », *R.M.*, 2010-2011, pp. 178-196 ; A. SALVÉ, « 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. LIXCOCCO (dir.), *La copropriété par appartements. Deux ans après la réforme*, CUP, vol. 138, Liège, Anthémis, 2012, pp. 145-205.

(14) Cf. Bruxelles, 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 des lors pas clairement. Est-il opportun de protéger les copropriétaires qui ont confié leurs affaires à un syndic négligent ? Est-il justifié de considérer que la « qualité » de la créance des copropriétaires justifie qu'elle soit préférée à celle du banquier ou à celle des autres créanciers du vendeur ?

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

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

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

En principe, les créances auxquelles la loi attribue un privilège immobilier sont des créances certaines, voire exécutoires. Tel est le cas de celles privilégiées en vertu des articles 27, 1° à 4° de la loi hypothécaire. Ces créances sont reconnues par leur débiteur, dans un acte notarié transcrit, et bénéficient de la force exécutoire de cet acte. Tel est aussi le cas de la créance des entrepreneurs et architectes dont le montant figure au procès-verbal inscrit (article 27, 5°, de la loi hypothécaire). Tel est encore le cas de la créance des victimes d'une infraction pénale qui résulte nécessairement d'une décision judiciaire coulée en force de chose jugée (article 27, 5bis, de la loi hypothécaire).

Cette règle de principe s'impose naturellement à raison des conséquences du privilège immobilier. Le créancier nanti d'un privilège est titulaire d'un droit réel immobilier qui lui donne un droit de préférence et aussi un droit de suite, c'est-à-dire le droit de se faire payer à charge des propriétaires successifs des biens grevés, en quelques mains qu'ils se trouvent.

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

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

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

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

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

(1) 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. L'acquéreur et le notaire ne manqueront pas d'exiger que le montant réclamé « à titre de provision » par le syndic soit délégué provisoirement entre les mains de celui-ci.

(2) 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.

(3) 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<sup>e</sup>, 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<sup>e</sup>, 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 dirimants ! Tant pis pour les banques qui ne pourront plus exiger un premier rang lorsque le bien hypothéqué est soumis au régime de la copropriété !

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

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

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

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

concernés par un démembrement de copropriété. La proportion des personnes à acquiescer 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-proprétaire n'étaient pas valablement 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-proprétaire, 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 gérance 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-proprétaire.

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-proprétaire. À cet égard, la modification législative est bienvenue.

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

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

(18) J.P. Anderlecht (2<sup>e</sup> canton), 28 juillet 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 133, note C. MOUSTIN ; J.P. Ostende (2<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> canton), 31 mars 2010 ; Civ. 1<sup>re</sup> lég., 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<sup>e</sup> canton), 9 janvier 2014, *R.C.D.L.*, 2016/1, p. 25.

1171

**UCLouvain**

Faculté de droit et de criminologie (DRT)



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



**AVOCATS.BE**  
3 points



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



**INSTITUT PROFESSIONNEL DES AGENTS IMMOBILIERS**  
3 heures de formation

### ATTESTATION DE PRÉSENCE

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

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

**Isabelle DURANT,**

**PROFESSEURE à  
l'UCLouvain.**



**Atelier Gestion** s.p.r.l  
Gestion et administration de biens immobiliers  
et d'Associations de Copropriétaires.  
Expertise et Audit



Mme BERGLING Yannike

Box 1321  
SE-114 79 STOCKHOLM SUEDE


Bruxelles, le 20 septembre 2017

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

Cher Copropriétaire,

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

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

  
Jean-Pierre LANNOY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Procès verbal de l'assemblée générale du 19 Septembre 2017

Sont présents : voir liste des présences.

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

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

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

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

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

#### 1. Etat financier de l'association :

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

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

#### 2. Etat des contentieux actuels grevant l'association

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

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

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






## Historiek - Cliënten

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

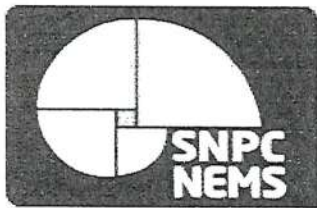
Dagb.	Document	Datum	Omschrijving	Debet	Credit	Saldo
<b>CRUSIAU Eric (C-00000152)</b>				<b>136.917,73</b>	<b>136.871,86</b>	
		1/01/2015	Beginsaldo boekjaar 2015	45,87	0,00	45,87
	FORTIS 15/000053	12/03/2015	ontv in akp Cossu-Crusiau/Berkling (qp Eric Crusiau)	0,00	78.785,93	-78.740,06
DEX	15/000046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

<b>Algemeen totaal</b>	<b>Debet</b>	<b>Credit</b>	<b>Saldo</b>
	<b>136.917,73</b>	<b>136.871,86</b>	<b>45,87</b>

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

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





(/fr)

# Belgique francophone : un nouveau compromis de vente simplifié

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

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

## Un précieux gain de temps

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



## EXTRAIT INTÉGRAL DES DONNÉES D'UNE ENTREPRISE PERSONNE MORALE

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

### Dénomination

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

### Siège social

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

### Informations générales

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

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



Aucune donnée disponible pour les rubriques suivantes: Qualités, Autorisations, Comptes bancaires, Capacités entrepreneuriales - ambulants - exploitants forains, Radiation d'office, Activités, Identifiants externes

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

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

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

### **Compromis de vente langage clair**

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

### **Un projet en perpétuelle évolution**

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

*Par Raphaël de Witte, Gestimax*

**Date :** 24/10/2019

In. Exp. ..... 70  
Réf. N° ..... 19335



Premier feuillet

Syndic bénévole  
J.-A. BOIT DNI 15  
20-22  
de l'immeuble

COPIE CONFORME d'une minute  
Reposant au greffe du Tribunal de première instance  
Francophone de Bruxelles

COPIE CONFORME  
délivrée à la  
partie BERGINS  
J. A. - YANNE

FEUILLET  
207

En cette cause, tenue en délibéré le 13 décembre 2013, le tribunal prononce le jugement suivant :

Vu les pièces de la procédure et en particulier :

- la citation signifiée le 7 février 2012 par exploit de l'huissier de justice suppléant Guy Schelfhout en remplacement de l'huissier de justice Michel Leroy, de résidence à 1050 Bruxelles ;
- les conclusions principales, additionnelles et de synthèse des parties ;
- les courriers de M<sup>me</sup> Bergling.

Entendu l'avocat de M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau et M<sup>me</sup> Bergling, en personne, en leurs dires et moyens, à l'audience publique du 6 décembre 2013 à laquelle la cause a été mise en continuation à l'audience du 13 décembre 2013.

\*\*\*\*\*

#### 1.- Objet

Attendu que M<sup>me</sup> Carine Cossu et M. Eric Crusiau sollicitent la résolution d'une vente immobilière intervenue avec M<sup>me</sup> Anita Bergling, la condamnation de celle-ci à leur payer des dommages et intérêts, ainsi qu'à leur rembourser l'acompte versé ; qu'à titre subsidiaire, ils poursuivent l'annulation de la vente ;

Que, de son côté, M<sup>me</sup> Bergling a introduit une demande reconventionnelle en passation d'acte authentique ; qu'elle sollicite aussi le paiement d'un euro à titre provisionnel en réparation du dommage qu'elle aurait subi ;

#### 2.- Les faits

Attendu que M<sup>me</sup> Bergling est propriétaire d'un studio à Etterbeek et qu'elle décida de le vendre ; que M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau furent intéressés et que par un compromis signé le 3 octobre 2011 ils acquirent le bien ;

PAULLET  
103

Qu'il fut convenu que l'acte authentique serait reçu au plus tard le 31 décembre suivant par le notaire Frédéric Van Bellinghen (qui, soit dit en passant, avait préparé le compromis); que, sur l'entrefaite, des questions se posèrent au sujet de la régularité urbanistique du bien, qui rendirent assez difficiles les relations entre acheteurs et venderesse; que ces difficultés sont demeurées et qu'on les examinera plus bas, puisqu'elles sont au cœur du procès;

Attendu que l'acte authentique ne fut pas signé à la date convenue et que, mise en demeure de le passer dans les quinze jours et en ayant soin d'avoir obtenu la régularisation du bien, M<sup>me</sup> Bergling ne s'exécuta pas; que l'action en résolution fut alors entamée; qu'il faut toutefois noter qu'une mise en demeure de passer l'acte authentique avait aussi été adressée par M<sup>me</sup> Bergling à ses adversaires le 29 décembre 2011;

### 3.- Discussion

#### a) Incidents de procédure

Attendu que le dernier conseil qui assista M<sup>me</sup> Bergling ne se présenta pas à l'audience de ce 6 décembre, où la cause avait été fixée pour plaidoiries sur pied de l'article 747, § 2, du code judiciaire; que le conseil des demandeurs entendant plaider et M<sup>me</sup> Bergling étant là, celle-ci se défendit en personne mais qu'une difficulté survint au sujet de ses pièces;

Que, d'une part, elle n'était pas en possession du dossier que son avocat aurait dû déposer car, selon ce qu'elle explique, elle ignorait qu'il ne viendrait pas au tribunal; que ce problème fut résolu par la mise en continuation de la cause au vendredi suivant, 13 décembre, et que le conseil des demandeurs précisa qu'il interpellerait son confrère (d'autant que M<sup>me</sup> Bergling devait partir à l'étranger);

Attendu qu'un deuxième problème se posa, étant que M<sup>me</sup> Bergling fit, à l'appui de ses explications, usage de pièces qu'elle avait en sa possession et qu'elle entendait déposer, alors que son adversaire ne les connaissait pas ou, qu'à tout le moins, il ne s'attendait pas à ce qu'on les remît au tribunal; qu'il s'y opposa donc et que lesdites pièces furent versées dans une chemise séparée pour que l'incident fût tranché;

Que M<sup>me</sup> Bergling n'ignorait manifestement pas qu'elle ne pouvait faire usage de pièces inconnues de son adversaire ou dont elle n'avait pas annoncé le dépôt, mais qu'elle demanda qu'une exception fût faite à son égard car elle se trouvait fort dépourvue d'avoir eu à se défendre sans l'assistance de son conseil;

Attendu que les règles de l'échange des pièces sont fixées par le code judiciaire pour assurer, notamment, la loyauté des débats ; que le juge n'a pas le pouvoir de les remettre en question pour venir au secours d'une des parties qui n'est plus assistée par un avocat ; qu'au demeurant, et comme il fut dit à l'audience, c'est aux conclusions que le tribunal doit répondre ; que ceci n'enlève rien à l'intérêt des plaidoiries mais, malgré tout, en relativise l'importance puisque si des arguments nouveaux sont développés à cette occasion, le juge ne sera pas tenu d'y avoir égard, alors qu'il ne pourra ignorer un argument qui figurerait dans les conclusions et que pourtant l'on aurait tu à l'audience ;

Que par là, le respect des droits de la défense de M<sup>me</sup> Bergling est assuré ; que, pour le surplus, ses pièces nouvelles doivent être écartées des débats ;

Attendu que, le vendredi 13 décembre, personne ne se présenta à l'audience, mais que le tribunal constata que les pièces de M<sup>me</sup> Bergling avaient été déposées au greffe dès le lundi 9 ; qu'il releva également que des conclusions avaient aussi été déposées pour la précitée le jeudi 12, relatives, selon leur titre, à une demande reconventionnelle ; que, dès lors que le dossier était complet, la cause fut prise en délibéré ;

Attendu qu'il faut immédiatement relever qu'il n'est pas admissible de déposer un nouveau jeu de conclusions la veille d'une audience où il ne s'agissait plus que de vérifier que le dossier était complet et de le prendre en délibéré ; que cette déloyauté doit être sanctionnée par l'écartement desdites conclusions ;

#### b) Au fond

Attendu que le problème gît dans l'éventuelle affectation d'une partie du sous-sol en « pièce de vie » ;

Attendu qu'il semble, au vu des explications des parties, qu'une des caves vendue avec le studio eût été aménagée en bureau ou en chambre d'ami, peut-être en contravention avec les règles actuellement en vigueur sur le plan urbanistique ; qu'il y a là matière à s'étonner ;

Qu'en effet, le compromis décrit le bien comme un appartement meublé comprenant un living, une salle de douche avec w.-c. et un local à usage de buanderie, outre trois caves, soit une cave à vin, une grande cave et une petite cave - toutes ces entités étant dénommées « B1 » ; qu'il n'est nullement question d'un bureau ou d'une chambre ; que, certes, dans un courrier électronique du 20 décembre 2011, le notaire signala qu'à l'occasion d'une réunion tenue la veille, il avait noté que l'affectation effective de la petite cave était celle d'un bureau ou d'une chambre et que le bien avait été présenté à la vente avec cette affectation ;

FEUILLET

Que, probablement, n'avait-il pas visité l'immeuble, mais que les acheteurs, eux, le connaissaient (voir leur déclaration en page 4 du compromis), et qu'on peut donc s'étonner qu'ils eussent signé un compromis où il n'était question que de caves si la réalité était autre ; que, sans doute, il était aussi question d'une modification de l'acte de base au sujet de la grande cave (et donc pas de la petite) ; que, sans doute encore, la vendeuse garantissait la conformité aux prescriptions urbanistiques des actes et des travaux qu'elle avait personnellement effectués dans le bien, actes et travaux qui, cependant, n'étaient ni décrits ni même énumérés ; que la déclaration d'une affectation à usage d'habitation devait s'entendre, dans ces conditions, comme visant le studio proprement dit et non les annexes que constituent ses caves ;

Attendu que l'existence d'un système de chauffage dans la petite cave aurait eu pour conséquence, semble-t-il, de modifier sa nature réelle, et ainsi de la transformer en un espace habitable qui, pourtant, n'aurait pu être aménagé sans autorisation ; que le notaire confirma qu'il avait vu un panneau publicitaire sur lequel cette cave avait été présentée comme un bureau ou une chambre ;

Attendu que de tout ceci on doit déduire qu'il existe en réalité un désaccord au sujet de l'objet même de la vente ; que les demandeurs prétendent qu'ils ont acquis un studio dont une des caves avait été aménagée en bureau ou en chambre mais qu'ils n'en veulent plus car il y aurait là une infraction urbanistique, cependant que de part adverse on soutient qu'on ne leur vendit qu'un studio et des caves à l'usage que leur nom indique ;

Que ce genre de difficulté, où la parole de l'un se heurte à celle de l'autre, se résout par l'application des règles de la preuve, et plus précisément par celles de la preuve écrite, non seulement parce que l'objet du contrat a une valeur supérieure à 375 €, mais aussi parce que ce contrat a été conclu par écrit ; que, dans ce cas, l'article 1341, alinéa 1<sup>er</sup>, du code civil impose de recourir à l'écrit si l'on veut rapporter la preuve contraire ; qu'autrement dit, s'ils entendent contester le compromis qu'ils ont signé et par lequel ils ont acquis un studio et des caves, M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau doivent établir par écrit qu'en réalité on leur avait vendu autre chose (notamment, une cave aménagée en chambre ou en bureau) ;

Attendu que dans aucune des pièces auxquelles le tribunal peut avoir égard on ne trouve d'écrit en sens contraire ; que, certes, y a-t-il le courrier électronique du notaire, auquel on fit allusion ci-dessus, mais qu'il ne s'agit pas là d'un écrit au sens où l'entend l'article 1341, alinéa 1<sup>er</sup>, car ce n'est, en réalité, qu'un *témoignage*, eût-il été couché sur papier après sa transmission par des ordinateurs ; que nul n'ignore que depuis

FAUILLET  
7 8

fort longtemps un témoignage ne peut aller à l'encontre d'un écrit (voyez, en ce qui concerne les provinces belges, l'article XIX de l'ordonnance et édict perpétuel du 12 juillet 1611, dont la règle figure actuellement à l'article précité du code civil);

Qu'il s'ensuit que c'est à tort que les demandeurs au principal sollicitent la résolution de la vente; que, partant, la demande reconventionnelle est fondée - en tout cas, celle à laquelle le tribunal a pu avoir égard, les ultimes conclusions ayant été écartées des débats;

Attendu qu'il reste à régler un différend au sujet du prix de la vente; qu'ainsi, s'exprimant à titre subsidiaire, les défendeurs sur reconvention considèrent que ce prix doit être réduit de 10.000 € car un accord en ce sens aurait été conclu avec M<sup>me</sup> Bergling au cours de discussions préalables au procès; que, toutefois, c'est aller un peu loin que de considérer que l'accord avait existé; qu'il ne faut pas oublier que dans la mise en demeure adressée à M<sup>me</sup> Bergling le 11 janvier 2012, il fut fait allusion à cette réduction de prix mais qu'elle ne fut pas acceptée et, qu'au contraire, M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau n'y virent qu'une reconnaissance de responsabilité de la part de la venderesse;

Que cette offre n'a pas été maintenue par M<sup>me</sup> Bergling, de sorte qu'elle ne peut plus, maintenant, être acceptée;

Attendu, enfin, qu'aucune pièce n'établit, dans le chef de la venderesse, l'existence d'un dommage qui obligerait à lui accorder un euro à titre provisionnel; que les intérêts ne sont dus qu'à compter de la date à laquelle l'acte authentique aurait dû être passé; qu'il semble qu'une astreinte soit demandée (12.700 € si l'acte n'est pas passé dans les quinze jours), mais que la demande n'est pas claire car elle pourrait tout aussi bien être lue comme la réclamation de dommages et intérêts complémentaires; qu'on n'y fera donc pas droit;

\*\*\*

Attendu qu'il n'y a pas lieu non plus de faire droit à la demande d'exécution provisoire, faite de motivation développée à son appui; que, s'agissant des dépens, il convient de réduire l'indemnité de procédure à laquelle M<sup>me</sup> Bergling peut prétendre, car elle s'est finalement défendue seule à l'audience, n'étant plus assistée par un conseil, comme on l'a vu; qu'on lui accordera 3.000 €;

FEUILLET  
8 05

Par ces Motifs

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

**le Tribunal**

Statuant contradictoirement,

Reçoit les demandes ;

Ecarte des débats les pièces nouvelles déposées par M<sup>me</sup> Bergling à l'audience du 6 décembre 2013 et les conclusions contenant une demande reconventionnelle, déposées pour elle au greffe, le 9 du même mois ;

Dit seule fondée, dans la mesure ci-après, la demande reconventionnelle développée dans les conclusions déposées le 27 juin 2013 ;

Condamne M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau à passer l'acte authentique de la vente, par M<sup>me</sup> Bergling à eux-mêmes, de l'appartement B1, de la cave à vin, de la grande cave et de la petite cave également numérotées B1, dans un immeuble sis rue Jean André De Mot, 20/22 à Etterbeek, cadastré section A numéro 427/Y/2, tel que ce bien fut décrit dans le compromis du 3 octobre 2011 et avec les meubles qui y étaient énumérés, pour le prix de 120.000 € pour l'immeuble et de 7.000 € pour les meubles, sous déduction de l'acompte déjà payé ;

10/2011<sup>4m</sup> → 4/1/2012<sup>23m</sup> → 4/1/2014  
120 000  
- 7000 (meubles)  
120 000  
146: 120 000 x 12,50% = 15 000 €  
411:  $\frac{15000 \times 7 \times 23}{1200}$  = 2012,50 €  
↓  
2010,00 €  
t: 17.01000€

Les condamne à payer ce prix, augmenté des intérêts moratoires au taux légal, augmenté de 3 %, à compter du 31 décembre 2011 ;

- Les condamne encore aux dépens, liquidés :
- pour eux-mêmes, à 303,65 € (cit.) + 2.200 € (i.p.) ;
  - pour M<sup>me</sup> Bergling, à 3.000 € (i.p.).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 9<sup>ème</sup> chambre du tribunal de première instance de Bruxelles, le 20-12-2013

où étaient présents et siégeaient :  
Monsieur P. Collignon, vice-président, juge unique,  
Madame A. Meert, greffier.

Enregistré en debet, rôle, renvois  
au 9<sup>ème</sup> Bur. de l'Enregistrement de Bruxelles  
**06-01-2014**  
I 116, folio 96, case 03 123  
U dix-sept mille dix euros  
RECEVEUR D'HOOGHE

A. MEERT

P. COLLIGNON

9<sup>ème</sup> et dernier feuillet

Pour copie conforme.

Pour le Greffier en chef,

Le greffier, *délégué*

*Carlier*

*M. Bailliet*



TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE Francophone

DE BRUXELLES

Date : 7.7.15

JBC n° : 18335

7 page(s) X 3,00 EUR

Droits acquittés : € 21,00 ..... EUR

Le greffier *délégué*

*Carlier*





Premier feuillet

In. No. 7 D  
Réf. No. 24.444

CONFORME  
COPIE CERTIFIÉE

NOUS, PHILIPPE, ROI DES BELGES,  
A TOUS, PRESENTS ET A VENIR, FAISONS SAVOIR :

que le Tribunal de Première Instance Francophone séant à Bruxelles,  
a rendu la décision dont le texte suit :

EXPEDITION  
délivrée à la  
partie BERGLING  
NITA



En cette cause, tenue en délibéré le 24 Avril 2014, le tribunal prononce le jugement suivant :

Vu la requête reçue le 10 février 2014 ;

Entendu le Conseil de M<sup>me</sup> Cossu et Mme Cossu en personne et M<sup>me</sup> Bergling, en personne, en leurs dires et moyens, à l'audience publique du 24 avril 2014.

\*\*\*\*\*

#### 1.- Objet

Attendu que par sa requête M<sup>me</sup> Bergling demande au tribunal de rectifier une erreur matérielle que contiendrait le jugement rendu le 20 décembre 2013 dans cette cause qui l'oppose à M<sup>me</sup> Cossu et à M. Crusiau ;

#### 2.- Discussion

Attendu que le jugement en question avait fait droit, partiellement, à la demande reconventionnelle introduite par M<sup>me</sup> Bergling dans les conclusions auxquelles le tribunal avait pu avoir égard ;

Qu'ainsi, M<sup>me</sup> Cossu et M. Crusiau avaient été condamnés à passer l'acte authentique de la vente, par M<sup>me</sup> Bergling à eux-mêmes, de l'appartement B1, de la cave à vin, de la grande cave et de la petite cave également numérotées B1, dans un immeuble sis rue Jean André De Mot, 20/22 à Etterbeek, cadastré section A numéro 427/Y/2, tel que ce bien avait été décrit dans le compromis du 3 octobre 2011 et avec les meubles qui y étaient énumérés, pour le prix de 120.069 € pour l'immeuble et de 7.000 € pour les meubles, sous déduction de l'acompte déjà payé, outre les intérêts moratoires ;

Que, dans sa requête, M<sup>me</sup> Bergling considère qu'il y a une erreur au sujet « de la grande cave » et une « omission de la cave et un chauffe-eau de 5/1000 C9 » ;

Attendu qu'en faisant droit à la demande reconventionnelle, le tribunal avait, pourtant, rencontré les prétentions de M<sup>me</sup> Bergling, qui entendait que ses adversaires se rendissent chez le notaire pour y signer l'acte authentique de la vente du bien, tel qu'il était décrit dans le compromis ; que celui-ci était sans doute un peu plus complet puisqu'il faisait référence aux parts indivises, mais que les trois caves reprises ci-

dessus, c'est-à-dire la cave à vin, la grande cave et la petite cave, s'y trouvaient mentionnées en toutes lettres, de sorte qu'on n'aperçoit pas où il y aurait une erreur à rectifier ;

Qu'il est possible qu'un problème existe au sein de la copropriété au sujet des caves, problème dont le tribunal ne sait rien et qui, de toute façon, est étranger au litige né de la vente et tranché par le jugement précédent, lequel n'a donc pas à être rectifié ;

Par ces Motifs

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

Le Tribunal

Statuant contradictoirement,

Reçoit la demande et la dit non fondée ;

Condamne M<sup>me</sup> Bergling aux dépens, non liquidés à défaut de relevé.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la 9<sup>ème</sup> chambre du tribunal de première instance francophone de Bruxelles,

le 8/05/2014

où étaient présents et siégeaient :

Monsieur P. Collignon, vice-président, juge unique,

Madame O. Coisman, greffier délégué.

  
O. COISMAN

  
P. COLLIGNON

5<sup>ème</sup> et dernier feuillet.

Mandons et ordonnons à tous huissiers de justice à ce requis de mettre le présent jugement, la présente ordonnance, à exécution;

A nos Procureurs Généraux et à nos Procureurs du Roi près les tribunaux de première instance, d'y tenir la main et à tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis;

En foi de quoi le présent jugement, la présente ordonnance, a été signé(e) et scellé(e) du sceau du tribunal.

Pour expédition conforme,

Pour le Greffier en chef,

Le greffier,



Yen Nsok Sabine  
Greffier



TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE Francophone  
DE BRUXELLES

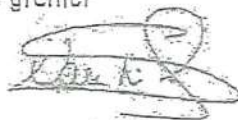
Date : 23.07.14

JBC n°. 24 144

3 page(s). X 3,00 EUR

Droits acquittés : € 9,00 EUR

Le greffier



PROCES-VERBAL D'AUDIENCES PUBLIQUES  
 TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE FRANCOPHONE DE BRUXELLES



no: 17/ 938/A

BXL

tribunal de première instance francophone de Bruxelles

collaborateur-assistant au greffe du tribunal de ce siège, assumé(e) en qualité de greffier par le magistrat conformément à l'article 329 du Code Judiciaire, le greffier en chef, les greffiers et les greffiers adjoints se trouvant empêchés.

chambre intro : 9 Date introduction : 10/02/2017  
 chambre plaid :  
 partie demanderesse : COSSU CARINE  
 DE METS GEERT  
 partie défenderesse : BERGLING ANITA  
 nature affaire : Conventions (sauf assur, baux, constr et transp)  
 a7a : vente

He De Mets Geert  
 Personne pour Mme Bergling.

en donne de He De Mets  
 un état des dépens de procédure

Plaidé - Débats clos - En délibéré - Décision dans le délai légal.

Jugement définitif mixte  
 jug-just n° 42

9<sup>e</sup> Chambre  
 Audience du 10/02/2017  
 Présents M.M.  
 Collignon P., Vice-Président  
 Mouffe D.,\*

9<sup>e</sup> Chambre  
 Audience du 17/02/2017  
 Présents M.M.  
 Collignon P., Vice-Président  
 Mouffe D.,\*

9<sup>e</sup> Chambre  
 Audience du  
 Présents M.M.  
 Collignon P., Vice-Président  
 Mouffe D.,\*

↳ Répondre ▾ 🗑 Supprimer ⓧ Courrier indésirable Bloquer



RE: Art. 681 de loi hypothécaire 16.12.1851

ⓘ Ce courrier a été envoyé avec une importance haute.

Not. Hollanders de Ouderaen <info@hollanders.be>

Mar 18/08/2015 15:40

Vous; David Hollanders; Ordre des notaires Bruxelles; Griffie Notarissen vlbrabant

↳ ⏪ ⏩ ...

Madame Bergling, bonjour.

Par la présente je fais suite à votre courriel de ce jour.

Vous voudrez bien noter que l'acte en question n'est plus en ma possession et a été transféré aux Archives du Royaume pour conservation.

Je vous autorise à consulter ledit acte.

Considération distinguée.

Pour le Notaire, absent à la signature  
Bernard Mathieu



Etude du notaire  
**David HOLLANDERS de OUDERAEN**

Successeur du notaire Michel THYS  
Boulevard de la Cambre, 74 bte 12  
1000 Bruxelles

Tel. : +32 (2) 626 24 60

Fax : +32 (2) 626 24 69

Nouvelle adresse mail :

[info@hollanders.be](mailto:info@hollanders.be)

De : Yannike Bergling [mailto:yannike2009@hotmail.fr]

Envoyé : mardi 18 août 2015 14:02

À : David Hollanders; Ordre des notaires Bruxelles

Cc : Griffie Notarissen vlbrabant

Objet : Art. 681 de loi hypothécaire 16.12.1851

Cher Monsieur le Notaire Hollanders de Ouderaen,

Comme successeur des Notaires Richir et Thys, je dois vous demander une service, laquelle je vais vous rembourser.

Vous avez au Cabinet Bld de la Cambre 74 les suivants actes :



Notaire  
d'HENNEZEL Nathalie  
Avenue de la Houlette 42 11 1170 Bruxelles

Commentaire général :

2892

Transactions:

**VENTE PUBLIQUE SUR SAISIE**

Commentaire :

- + TYPE :Accroissement, tontine false 27/11/2019
- + GEBEURTENISSEN : Prédécès
- + PERSONEN : Bringiers Claire, Ferraro Filippo

VENTE PUBLIQUE SUR SAISIE DU 27/11/2019

QUITTANCE DU 10/01/2020

- Clause d'accroissement en usufruit
- Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

Parties :

Nom/Dénomination	Date <sup>o</sup>	Qualité	Quotité
BERGLING, ANITA YANNIKE	25/10/1956	VENDEUR	100/100 PP.
FERRARO, FILIPPO JACOPO	11/02/1986	ACQUEREUR	50/100 PP.
BRINGIERS, CLAIRE ANNE	03/05/1986	ACQUEREUR	50/100 PP.

Biens :

Nature :			
APPARTEMENT			
Commune	Rue ou hameau	Cad.	Contenance
ETTERBEEK	RUE DE MOT 20/ 22	Div. 1 Sec. A N° 427/Y2/ P0013	0 ha 0 a 0 ca 0 dma
Description du bien :			
ETTERBEEK 1 DIV 21005 A427/Y2/P0013 (A.REZ/AO/C.AOBUL-C.VINAO-C.AOCH.EAU)			
Dans une maison d'habitation et de rapport à deux étages avec jardin: - l'appartement A0 au rez-de-chaussée et au sous-sol: un local, la cave à vins A0 et la cave A0 (397/1000èmes pct)			

Commandements et saisies

48-T-12/02/2018-00947 Concerne uniquement les biens/personnes mentionnés dans la demande  
Commandement & saisies

Acte du : 8/02/2018

Intervenants :

Huissier de Justice Luc Pauwels  
rue du Zodiaque 131190 Bruxelles



**JUGEMENT**

**Parties :**

Nom/Dénomination	Date°	Qualité	Quotité
COSSU, CARINE ANTOINETTE	17/01/1970	ACQUEREUR	1/2 PP.
CRUSIAU, ERIC MICHEL	10/11/1967	ACQUEREUR	1/2 PP.
BERGLING, ANITA YANNIKE	25/10/1956	VENDEUR	1 PP.

**Biens :**

Nature :			
APPARTEMENT			
Commune	Rue ou hameau	Cad.	Contenance
ETTERBEEK	RUE JEAN ANDRE DE MOT 20/22	Div. 1 Sec. A N° 0427/OOY2P0017	

**Description du bien :**

Etterbeek : Dans une maison sise rue Jean-André De Mot 20/22, cad.  
1ère div. sect. A n° 427/Y/2 de 2a 25ca:  
1) l'appartement meublé au 1er étage sous le n° B1 avec 114/1000es des pct.  
2) la cave à vin dén. B1  
3) la petite cave B1  
La cave à vins B1 et la petite cave B1 sont directement rattachées à l'appt;  
B1, sans quotités dans les pc  
4) la grande cave dén B1 avec 64/1.000es des pct

Jugement rendue par le Tribunal de Première Instance Francophone de  
Bruxelles, 9ième Chambre affaires civiles le 17 février 2017.  
En cause de : 1) Madame Cossu Carine, dom. à 1150 Bxl, rue Pierre de la Coix 24  
2) Mr Crusiau Eric, dom. à 7800 Ath, rue du Moulin 20/3

- parties demandereses -  
représentées par Maître De Mets Geert, avocat à 7800 Ath, av. Léon Jouret 41  
Contre : Madame Bergling Anita, dom. en Suède à 11479 Stockholm,  
PO BOX 1321, mais ayant fait dom. en l'étude de l'huissier de Justice  
Brule Jean-Claude à Tournai, Place de Lille 4

-partie défenderesse -  
Condamne Madame Bergling à passer l'acte authentique de la vente, par  
elle-même à Madame Cossu et à Mr Crusiau, des biens décrits dans le  
compromis de vente du 03 octobre 2011 (avec les meubles qui y  
étaient énumérés), pour le prix de 120.000 euros pour l'immeuble et  
de 7.000 euros pour les meubles.:

Dit pour droit qu'a défaut pour Madame Bergling de s'exécuter dans les 2  
mois de la signification du jugement, celui-ci tiendra lieu d'acte et pourra  
être présentée à la transcription dans les registres du Conservateur des  
Hypothèques.

**Transcriptions**

48-T-22/01/2020-00419

Acte du : 27/11/2019

**Intervenants :**



Le site Internet utilise des cookies pour se souvenir des paramètres et garder à jour les statistiques du site. Avec le bouton ci-dessous, vous donnez l'autorisation de placer de tels cookies.

Plus d'informations sur notre politique relative aux cookies : [Cookie policy](#)  
Autoriser les cookies Bloquer les cookies



## David HOLLANDERS de OUDERAEN

Résidence: Brussel  
Date de naissance: (Etterbeek)  
Date de décès: 28/06/2017 (Ukkel)

Déposez une fleur Envoyez des fleurs  
par Topfleurs

inmemoriam:423665&hsh=Q275Fn1MQBtmKO0&lng=fr  
423665

Uw browser blokkeert cookies. Helaas kan de webshop daarom niet geladen worden.

melden u met diepe droefheid het overlijden van  
Jonkheer  
David  
HOLLANDERS DE OUDERAEN  
geboren te Etterbeek op 21 oktober 1964  
en overleden te Ukkel op 28 juni 2017.  
Louis HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Paul HOLLANDERS de OUDERAEN,  
zijn zonen;  
Mevrouw Bénédicte HOLLANDERS de OUDERAEN,  
de moeder van zijn zonen;  
→ Mevrouw Carine COSSU,  
zijn levensgezellin;  
Mevrouw Claude-Yves HOLLANDERS de OUDERAEN,  
zijn moeder;  
Mevrouw Amélie HOLLANDERS de OUDERAEN,  
De Heer en Mevrouw Nicolas HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Mevrouw Manuela HOLLANDERS de OUDERAEN,  
De Heer en Mevrouw  
Guillaume HOLLANDERS de OUDERAEN,  
zijn broers, zusters en schoonzusters;

Romain en Nathalie HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Justin en Mathieu,  
William en Camille HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Maureen HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Sacha HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Nathan HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Edgar HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Alice HOLLANDERS de OUDERAEN (+),  
Jérôme HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Oscar HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Zélie HOLLANDERS de OUDERAEN,  
Corentine HOLLANDERS de OUDERAEN,  
zijn neven, nichten en kleinneven;  
Zijn ooms, tantes, neven en nichten  
De begrafenis zal plaatsvinden  
in de Abdijkerk Onze-Lieve-Vrouw ter Kameren  
op woensdag 5 juli 2017, om 11 uur.

Bijeenkomst en gelegenheid tot condoleren vanaf 10u30.  
(Abdij ter Kameren te 1050 Elsene)

De teraardebestelling in de familiegrafkelder te  
Abdij van Park zal in intieme kring plaatsvinden.

Dit bericht geldt als enige kennisgeving.

» Source: De Standaard

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur déclarent ne pas être un professionnel de l'immobilier.

#### DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

##### Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

##### CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

##### DESCRIPTION DU BIEN

###### Communè de Etterbeek, première division.

Dans un immeuble sis rue Jean André De Mot 20/22, cadastré section A numéro 427Y/2 pour une superficie de 2 ares 25 centiares:

###### L'appartement meublé dénommé B1 comprenant

- a) En propriété privée et exclusive: Un living, une salle de douche avec water-closet et un local buanderie avec sa porte en dessous de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- b) En copropriété et indivision forcée: cent-quatorze/millièmes (114/1.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.

###### La cave à vins dénommée B1 comprenant

- a) En propriété privée et exclusive: La cave proprement dite composée de trois petites caves avec les portes
- b) En copropriété et indivision forcée: cette cave est directement rattachée à l'appartement B1 sans quotité dans les parties communes.

###### La grande cave dénommée B1 comprenant

- a) En propriété privée et exclusive: La cave proprement dite avec sa porte
- b) En copropriété et indivision forcée: cette cave est directement rattachée à l'appartement B1 sans quotité dans les parties communes (erronément rattachée dans l'acte de base modificatif à l'apparement A0 appartenant également au vendeur).

###### La petite cave dénommée B1 comprenant

- a) En propriété privée et exclusive: La cave proprement dite avec sa porte
- b) En copropriété et indivision forcée: cette cave est directement rattachée à l'appartement B1 sans quotité dans les parties communes.

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-sept euros



SPRL LEONARD & VAN BELLINGHEN  
Notaires associés  
Avenue de Limburg Stirum 73  
1780 Wemmel  
Tél. 02/460.46.10 – Fax 02/460.08.38

COMPROMIS DE VENTE

DESIGNATION DES PARTIES

Madame BERGLING Anita Yannike, née à Brännikyka (Suède) le 25 octobre 1956, numéro national 561025-450-46, domiciliée à Etterbeek, Rue de Mot 20/22.

D'UNE PART, ci après dénommé(s) (ensemble) : "le vendeur".

ET :

1. Monsieur CRUSIAU Eric Michel Jean, né à Tournai le dix novembre mil neuf cent soixante-sept, numéro national 67.11.10.091-26; domicilié à 7866 Ollignies, Rue Vandervelde 29

2. Madame COSSU Carine Antoinette, née à Bruxelles, le dix-sept janvier mil neuf cent septante, numéro national 70.01.17.098-93; divorcée et non remariée, domiciliée à 1731 Asse / Relegem, Meiveld 38.

D'AUTRE PART, ci après dénommé(s) (ensemble): "l'acquéreur", s'engageant personnellement et avec solidarité entre eux, engageant leurs héritiers et ayants droit de manière indivisible aux obligations découlant des présentes (chaque acquéreur déclare acquérir cinquante pour cent du bien vendu).

DECLARATIONS PREALABLES  
DECLARATIONS DES PARTIES

Le vendeur déclare :

- Ne pas avoir de connaissance d'une procédure judiciaire en cours qui pourrait empêcher la jouissance du bien ou la vente de ce dernier.

Chaque partie déclare :

- être capable ;
- qu'elle n'est pas pourvue d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire ;
- d'une manière générale, qu'elle n'est pas dessaisie de l'administration de ses biens ;
- qu'elle n'a pas été déclarée en faillite à ce jour ;



Service Public  
Fédéral  
**FINANCES**

DOCUMENTATION  
PATRIMONIALE



MOURLON BEERNAERT Juan  
Avenue des Arts 50 1 1000 Bruxelles

Liens :

- ➔ 48-T-21/04/2008-03083
- ➔ 48-M-08/07/2015-04471

Transactions:

VENTE

Parties :

Nom/Dénomination	Date°	Qualité	Quotité
SA INCORPORE BCE : 0455-117-268	28/04/1995	VENDEUR	1 PP.
BERGLING, ANITA YANNIKE	25/10/1956	ACQUEREUR	1 PP.

Biens :

Nature :			
IMMEUBLE			
Commune	Rue ou hameau	Cad.	Contenance
ETTERBEEK	RUE JEAN-ANDRÉ DE MOT 20/22	Div. 1 Sec. A N° 427/Y/2	2 a 25 ca
Description du bien :			
Etterbeek : Dans une maison sise rue Jean-André De Mot 20/22, cad. 1ère div. sect. A n° 427/Y/2 de 2a 25ca: AU PREMIER ETAGE : - l'appartement dén. B1 avec 114/1000es des pct. AU SOUS-SOL : - la cave à vin dén. B1 sans quotité - la petite cave B1 sans quotité.			

Transcriptions

48-T-21/01/2019-00433

Acte du : 17/02/2017

Intervenants :

Notaire  
VAN BELLINGHEN Frederic  
Fr. Robbrechtsstraat 33 1780 Wemmel

Commentaire général :

BERGLING

Liens :

- ➔ 48-I-21/01/2019-00443

Transactions:

- qu'elle n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises) ;
- qu'elle n'a pas introduit de requête en médiation de dettes et qu'elle n'a pas l'intention de le faire ;
- que son identité/ comparution - représentation est conforme à ce qui est mentionné ci-dessus ;
- que son attention a été attirée sur le fait que sa possible qualité de professionnel de l'immobilier peut fonder les tribunaux à apprécier plus sévèrement ses obligations tant conventionnelles que légales. A ce sujet, le vendeur et l'acquéreur déclarent ne pas être un professionnel de l'immobilier.

#### DECLARATION(S) RELATIVE(S) AU BIEN VENDU

##### Droits dans le bien

Le vendeur certifie être seul propriétaire du bien vendu et jouir des pouvoirs requis pour en disposer.

##### CONVENTION :

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, le bien suivant :

##### DESCRIPTION DU BIEN

Commune de Etterbeek, première division.

Dans un immeuble sis rue Jean André De Mot 20/22, cadastré section A numéro 427Y/2 pour une superficie de 2 ares 25 centiares:

L'appartement meublé dénommé B1 comprenant

- a) En propriété privative et exclusive: Un living, une salle de douche avec water-closet et un local buanderie avec sa porte en dessous de l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage;
- b) En copropriété et indivision forcée: cent-quatorze/millièmes (114/1.000ièmes) dans les parties communes y compris le terrain.  
La cave à vins dénommée B1 comprenant
  - a) En propriété privative et exclusive: La cave proprement dite composée de trois petites caves avec les portes
  - b) En copropriété et indivision forcée: cette cave est directement rattachée à l'appartement B1 sans quotité dans les parties communes.
- La grande cave dénommée B1 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 B1 sans quotité dans les parties communes (erronément rattachée dans l'acte de base modificatif à l'appartement A0 appartenant également au vendeur).
- La petite cave dénommée B1 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 B1 sans quotité dans les parties communes.

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-sept euros

### État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend 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.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

### Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé 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 Breynе). 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.

### 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.

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

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

Le vendeur déclare qu'il existe un litige quant à l'existence d'une servitude longeant l'immeuble du côté gauche en regardant l'immeuble depuis la rue, déservant des garages derrière le bâtiment. Le vendeur s'engage à supporter tous les frais relatif à ce litige, l'acquéreur renonçant à tout bénéfice pouvant en découler. Ainsi en cas de reconnaissance de la servitude et du droit de la copropriété à construire au dessus de la servitude, l'acquéreur renonce à tout bénéfice de ce droit, exprimant dès à présent son accord quant au principe

 18 ?

Le vendeur déclare que le revenu cadastral est sujet à une procédure de révision compte tenu de l'extension effectuée par la vendeuse

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets repris à la liste ci-annexée (ne sont pas compris dans la vente le bureau bleu et le bureau marron à la cave ainsi que les trois dragons). Ces biens sont estimés à sept millé euros pro fisco.

Egalement dénommé : « le(s) biens(s) vendu(s) »

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien vendu et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description dans la présente convention.

#### Contrats de raccordement

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.

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. *Actuellement pas d'installation de gaz.*

#### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

##### Situation hypothécaire

La vente est faite moyennant l'obligation, pour le vendeur, de rendre l'immeuble quitte et libre de toutes dettes, privilèges, charges et inscriptions hypothécaires qui le grèveraient.

Le vendeur déclare qu'il a parfaitement connaissance que le notaire instrumentant a l'obligation de veiller à la liberté hypothécaire du bien, notamment en y employant le prix de vente et toutes autres sommes qui lui seraient remises pour le compte du vendeur.

Toutes les démarches tendant à assurer la liberté hypothécaire du bien seront à charge et aux frais du vendeur.

Le vendeur déclare en outre ne pas avoir signé de mandat hypothécaire grevant le bien.

##### Condition suspensive

La présente vente est consentie sous la condition suspensive de l'accord de mainlevée, soit des créanciers inscrits ou transcrits, soit des créanciers ayant procédé à une saisie-arrêt, soit relatif aux notifications ou significations reçues par le notaire rédacteur de l'acte authentique de vente, au plus tard à l'expiration du délai prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

La présente clause est établie dans l'intérêt de l'acquéreur qui seul peut s'en prévaloir.

de l'expansion de l'appartement A1 aux frais et bénéfice du propriétaire de cet appartement. L'acquéreur déclare savoir que cette éventuelle extension aura un impacte sur la répartition des millièmes et déclare marquer son accord sur ce principe.

#### Contenance.

La contenance suséxprimée 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.

#### 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 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; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

L'acquéreur s'engage à rembourser au vendeur, à la signature de l'acte authentique, le prorata du précompte immobilier pour l'année en cours. Si le précompte immobilier n'a pas encore été enrôlé ou notifié lors de la signature de l'acte authentique, la quote-part due par l'acquéreur sera calculée forfaitairement et transactionnellement sur base de l'exercice précédent (revenu cadastral le cas échéant indexé), ou du montant communiqué par l'administration fiscale.

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 s'engage à les acquitter par anticipation au plus tard à la signature de l'acte authentique.

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

Si l'entrée en jouissance par l'acquéreur ne coïncide pas avec le transfert de propriété, le détenteur du bien couvrira sa responsabilité à cet égard en souscrivant une assurance de type "occupant".

#### Occupation - Propriété Jouissance.

2  
me  
[Signature]

5  
[Signature]

#### État du bien

Le bien est vendu tel qu'il se trouve et s'étend 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.

A cet égard, il est loisible à l'acquéreur de faire dresser à ses frais un état des lieux contradictoire.

Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mэрule ou d'amiante.

#### Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé 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 Breyne). 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.

#### 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.

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

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

Le vendeur déclare qu'il existe un litige quant à l'existence d'une servitude longeant l'immeuble du côté gauche en regardant l'immeuble depuis la rue, déservant des garages derrière le bâtiment. Le vendeur s'engage à supporter tous les frais relatifs à ce litige, l'acquéreur renonçant à tout bénéfice pouvant en découler. Ainsi en cas de reconnaissance de la servitude et du droit de la copropriété à construire au dessus de la servitude, l'acquéreur renonce à tout bénéfice de ce droit, exprimant dès à présent son accord quant au principe

 18 ?

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers. Le vendeur donne son accord à ce que l'acquéreur mette l'appartement en location dès à présent pour un loyer minimum de six-cent euros hors charges sur base d'un contrat de courte durée (minimum six mois, maximum un an). L'acquéreur s'engage à imposer au locataire l'acceptation de l'état des lieux faite par la SPRL Eric Verkeyn aux frais partagés du locataire et des parties (chacune pour moitié). L'acquéreur s'engage à utiliser un bail établi par un organisme tel l'office des propriétaires et à exiger une garantie de deux mois.

CONDITIONS PARTICULIERES-CONVENUES ENTRE PARTIES.  
STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base; contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Mourlon Bemaert, par l'acte de base modificatif ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, 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.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois à compter de la signature des présentes, un exemplaire desdits acte de base avec règlement de copropriété et acte modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires. Si nécessaire l'acquéreur s'engage à faire établir un acte de base rectificatif quant à la mention de la grande cave B1.

CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES

Charges ordinaires :

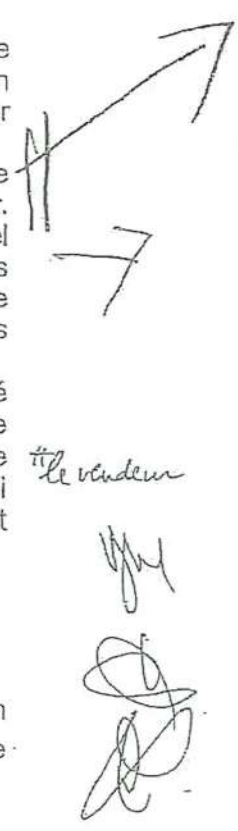
L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et appels de fonds :

Charges extraordinaires :

Le vendeur déclare faire fonction de syndic.

Le vendeur déclare qu'aucune décision extraordinaires n'a été prise, à l'exception d'une décision de repeindre les corniches de façade.  
Dépenses urgentes.



Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique.

L'acquéreur aura la jouissance du bien vendu à partir du jour de l'acte authentique soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers. Le vendeur donne son accord à ce que l'acquéreur mette l'appartement en location dès à présent pour un loyer minimum de six-cent euros hors charges sur base d'un contrat de courte durée (minimum six mois, maximum un an). L'acquéreur s'engage à imposer au locataire l'acceptation de l'état des lieux faite par la SPRL Eric Verkeyn aux frais partagés du locataire et des parties (chacune pour moitié). L'acquéreur s'engage à utiliser un bail établi par un organisme tel l'office des propriétaires et à exiger une garantie de deux mois.

CONDITIONS PARTICULIERES CONVENUES ENTRE PARTIES.  
STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

L'immeuble dont dépend le bien présentement vendu est régi par l'acte de base, contenant le règlement de copropriété, dressé par le notaire Mourlon Bernaert, par l'acte de base modificatif ainsi que par le règlement d'ordre intérieur s'il existe.

L'acte de base, 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.

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur ou au notaire désigné par celui-ci, dans le mois à compter de la signature des présentes, un exemplaire desdits acte de base avec règlement de copropriété et acte modificatif ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires. Si nécessaire l'acquéreur s'engage à faire établir un acte de base rectificatif quant à la mention de la grande cave B1.

CHARGES COMMUNES - FONDS DE RESERVE - LITIGES

Charges ordinaires :

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour de son entrée en jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et appels de fonds :

Charges extraordinaires :

Le vendeur déclare faire fonction de syndic.

Le vendeur déclare qu'aucune décision extraordinaires n'a été prise, à l'exception d'une décision de repeindre les corniches de façade.  
Dépenses urgentes.

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes ;
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 50 € environ.

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel

#### SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

##### Urbanisme

##### Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

##### Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.

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.

##### 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 d'habitation. 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

- aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours;
- l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes ;
- les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à 50 € environ.

L'acquéreur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié en son domicile actuel

#### SITUATION ADMINISTRATIVE DU BIEN – BRUXELLES-CAPITALE

##### Urbanisme

##### Généralités

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté, antérieurement aux présentes, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

En outre, le(s) notaire(s) rédacteur(s) du présent compromis attire(nt) tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contradiction avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

##### Expropriation – Monuments/Sites – Alignement.

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.

##### 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 d'habitation. 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

L'acquéreur supportera à compter de ce jour les dépenses urgentes décidées par le syndic dans la mesure où le vendeur n'en avait pas connaissance lors de la signature des présentes.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Date de l'assemblée générale future :

Assemblées générales futures

Le cessionnaire sera tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique s'il dispose d'une procuration pour y assister.

Si le cessionnaire dispose d'une telle procuration, toutes les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre la signature du présent compromis de vente et de l'acte notarié seront pour le compte exclusif de l'acquéreur. Le vendeur s'engage à communiquer à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentique. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Par la présente, le vendeur donne mandat à l'acquéreur pour assister à toute assemblée générale qui se tiendrait entre la signature des présentes et la signature de l'acte authentifiant la présente convention.

Propriété du fonds de réserve :

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires.

Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Informations :

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

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 ou certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par la législation régionale applicable et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

#### Code bruxellois du Logement

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au
- sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- n'est pas un « petit logement » au sens de ladite ordonnance ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;
- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du

Code ;

- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de

fumée certifié par un organisme agréé.

[http://www.jeminforme.be/logement\\_legislation/15\\_04\\_2004\\_arrete\\_prevention\\_incendies\\_bruelles.pdf](http://www.jeminforme.be/logement_legislation/15_04_2004_arrete_prevention_incendies_bruelles.pdf)

*Des lors une attestation de conformité est nécessaire pour la mise en location.*

#### Droits de préemption

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence, promesse de vente ou de rachat conventionnel.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

La présente vente est conclue sous la condition suspensive du non exercice des éventuels droits de préemptions légaux ou conventionnels.

#### Environnement – gestion des sols pollués

##### 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 de 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).

Le vendeur déclare, 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.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

#### Certificat de performance énergétique

Le vendeur s'engage à délivrer à l'acquéreur un certificat de performance énergétique.

#### DIU

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

#### Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 4/06/2011, ELEKTRO TEST a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

#### PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (€ 127.000,00) lequel prix s'applique à concurrence de cent-vingt mille euros (€ 120.000,00) à l'immeuble prédécrit et à concurrence de sept mille euros (€ 7.000,00) aux meubles meublants et objets mobiliers décrits ci-avant.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de douze mille sept cent euros est payée par l'acquéreur en un chèque portant le numéro 445490 de la banque Dexia tiré(s) du compte numéro 057-0484540-89, à l'ordre du notaire Van Bellinghen à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue.

Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif susindiqué. -

#### ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.

- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

sera consignée chez le notaire de la partie acquéreuse et placée au nom de la partie acquéreuse sur un compte rubriqué, jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Les intérêts produits par cette garantie reviendront à la partie venderesse, mais ne seront pas destinés au paiement du prix de vente.

- Le solde/ la totalité du prix est payable lors de la signature de l'acte authentique de vente.

#### FRAIS

Tous les frais, taxes et honoraires de l'acte de vente sont à charge de l'acquéreur, ainsi que les frais de bornage et de mesurage s'il juge utile d'y faire procéder, à l'exception des frais d'agence qui restent à charge du vendeur.

Ces frais seront payables à la signature de l'acte authentique.

#### DECLARATIONS FISCALES – BRUXELLES-CAPITALE

##### Taxation sur les plus-values – information :

Le vendeur déclare avoir été parfaitement informé par le notaire rédacteur du présent compromis 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.

##### Assujettissement à la TVA

Le vendeur déclare :

- ne pas être assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée ;
- ne pas l'avoir été endéans les cinq dernières années ;
- ne pas être membre ou avoir été membre d'une association de fait assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ni d'une unité TVA ;
- n'avoir aliéné durant les cinq années précédant les présentes, aucun bien immobilier avec application des dispositions de l'article 8 paragraphes 2 et 3 du Code de la TVA (vente avec option TVA).

#### DISPOSITIONS FINALES

##### ACTE AUTHENTIQUE

L'acte constatant la réalisation de la présente vente sera reçu au plus tard le 31 décembre 2011 (au plus tôt possible), sur proposition du notaire instrumentant.

Les parties, informées de leur droit de choisir chacune leur notaire, sans supplément de frais, pour autant que ce choix soit communiqué dans les 8 jours calendrier à dater des présentes, ont désigné à cette fin :

- pour le vendeur : le notaire Frédéric Van Bellinghen
- pour l'acquéreur : le notaire Frédéric Van Bellinghen

Les parties ont été dûment avisées de l'obligation de paiement des droits d'enregistrement dans les quatre mois de la signature du présent compromis ou de la réalisation des conditions suspensives, sous peine d'amendé.

##### SANCTIONS

Le vendeur déclare, 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.

Il précise toutefois qu'il n'est pas encore en mesure de remettre l'attestation du sol exigée par l'Ordonnance.

La présente vente est dès lors faite sous la condition suspensive de l'obtention, avant la signature de l'acte authentique, d'une attestation du sol d'où il résultera que la parcelle vendue n'est pas reprise en catégorie 0, 3 ou 4.

Le vendeur mandate le notaire instrumentant aux fins de demander l'attestation du sol à l'IBGE et de la communiquer à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique. Les frais d'obtention de l'attestation du sol seront supportés par le vendeur.

#### Certificat de performance énergétique

Le vendeur s'engage à délivrer à l'acquéreur un certificat de performance énergétique.

#### DIU

Le vendeur déclare que, depuis le 1er mai 2001, il a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention ultérieure doit être rédigé. Le vendeur s'engage à remettre ce dossier à l'acquéreur au plus tard le jour de signature de l'acte authentique de vente.

#### Contrôle de l'installation électrique

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 4/06/2011, ELEKTRO TEST a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal du vendeur.

Lors de la passation de l'acte authentique, le vendeur remettra à l'acquéreur l'exemplaire original du procès-verbal.

#### PRIX.

La vente est consentie et acceptée pour le prix de CENT VINGT-SEPT MILLE EUROS (€ 127.000,00) lequel prix s'applique à concurrence de cent-vingt mille euros (€ 120.000,00) à l'immeuble prédécrit et à concurrence de sept mille euros (€ 7.000,00) aux meubles meublants et objets mobiliers décrits ci-avant.

Cette somme est payable comme suit :

- A la signature des présentes une somme de douze mille sept cent euros est payée par l'acquéreur en un chèque portant le numéro 445490 de la banque Dexia tiré(s) du compte numéro 057-0484540-89, à l'ordre du notaire Van Bellinghen à titre de garantie laquelle, en cas de réalisation de la présente vente, constituera un acompte à valoir sur le prix principal de vente.

Conformément à l'article 11 du règlement pour l'Organisation de la comptabilité notariale, approuvé par l'arrêté royal du 9 mars 2003, cette garantie

Si une des parties reste en défaut de remplir ses obligations, après une mise en demeure notifiée par exploit d'huissier ou lettre recommandée adressée à la partie défaillante et restée sans suite pendant quinze jours, l'autre partie pourra, dès l'expiration du délai-fixé ci-dessus :

- soit poursuivre l'exécution forcée du présent contrat.
- soit considérer de plein droit la vente pour nulle et non avenue.

Dans ce cas une somme égale à dix pour cent du prix ci-dessus stipulé sera due par la partie en défaut à titre de dommages-intérêts, sous déduction ou en sus du remboursement de la garantie payée, selon que la défaillance soit attribuée à l'acquéreur ou au vendeur.

Les parties reconnaissent toutefois avoir été informées par le notaire rédacteur du présent compromis, que seule une résolution judiciaire de la vente leur permettra d'être dans une situation régulière relativement au paiement des droits d'enregistrement. La partie défaillante supportera en outre les droits d'enregistrement dus sur la présente convention, les frais judiciaires et extrajudiciaires qui auraient été exposés par l'autre partie pour aboutir à la résolution judiciaire ou à l'exécution de la présente vente, les frais et honoraires qui seraient dus aux notaires ainsi que les dommages éventuellement subis par l'autre partie.

Si, du fait de l'acquéreur le prix ou le solde du prix n'était payé dans le délai ci-dessus convenu pour la signature de l'acte authentique, ou si du fait du vendeur l'acte authentique n'était pas signé dans ledit délai, la partie défaillante serait, de plein droit et sans mise en demeure, redevable d'un intérêt moratoire calculé sur le prix de vente ou son solde au taux de l'intérêt légal augmenté de trois pour cent l'an, calculé jour par jour jusqu'à complet paiement ou signature de l'acte authentique, à partir de cette date limite.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile jusqu'à la signature de l'acte authentique en leur domicile respectif susindiqué.

#### ARBITRAGE - TRIBUNAUX

Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, sera tranché définitivement par voie d'arbitrage.

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un arbitre, celui-ci sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par le Président de la Chambre des Notaires de l'arrondissement dans lequel le bien vendu est situé.

Toutefois, chacune des parties pourra refuser l'arbitrage de la manière suivante :

- Si elle prend l'initiative de l'instance en citant directement l'autre partie à comparaître devant les tribunaux ordinaires.

- Si l'autre partie l'informe de son intention de faire appel à l'arbitrage, en lui faisant part de son refus dans les quinze jours calendrier à compter de cette information.

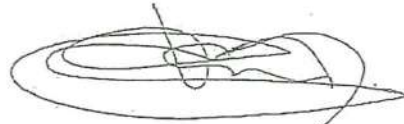
Tous les frais relatifs à cet arbitrage seront supportés par le vendeur et l'acquéreur, chacun pour moitié.

supplémentaire est destiné au notaire du vendeur, l'autre au notaire de l'acquéreur.

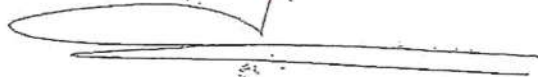
VENDEUR



ACQUEREUR



Signé en l'étude



**ASSURANCE EN CAS DE DECES ACCIDENTEL DE L'ACQUEREUR (applicable en cas de signature du compromis dans une étude notariale)**

La partie acquéreuse reconnaît avoir été informée par le notaire rédacteur du présent compromis et identifié en tête des présentes, des conditions de l'assurance décès accidentel souscrite auprès des Assurances du Notariat S.C et dont les caractéristiques essentielles sont rappelées ci-après :

- gratuité de l'assurance pour son bénéficiaire;
- risque garanti: le décès accidentel;
- personnes assurées : acquéreurs personnes physiques;
- capital assuré : montant du prix de vente augmenté des frais, droits et honoraires de mutation, sous déduction des sommes déjà versées préalablement à la survenance du risque, à l'exclusion des droits complémentaires et amendes suite à l'insuffisance de la valeur vénale constatée par l'administration fiscale;
- limitation générale : DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250.000,00 EUR) par événement donnant lieu à la garantie, peu importe le nombre de compromis signés par l'assuré;
- période de couverture : de la signature du compromis de vente jusqu'à la signature de l'acte authentique d'acquisition pendant une durée de quatre mois au maximum après la date de signature du compromis ou la réalisation des conditions suspensives y éventuellement incluses; si le décès survient durant cette période de quatre mois, l'acte authentique devra être passé dans les quatre mois qui suivent la date du décès;
- conditions d'application : la garantie ne s'applique qu'aux compromis signés en l'étude du notaire et le compromis doit 1. attester de ce fait; 2. porter le cachet du notaire et être daté par ses soins; 3. faire l'objet d'un versement d'acompte ou d'une garantie, constaté par un reçu délivré par l'étude et représentant au moins 5 % du montant du prix; 4. faire référence aux conditions de l'assurance; 5. être signé par les personnes elles mêmes ou par un mandataire agissant en vertu d'un mandat mentionnant les clauses et conditions de la vente.
- Réserves :
  1. Acquisition par une société en formation pour laquelle se porte fort une personne physique.
  2. Acquisition par des partenaires dans des proportions différentes avec encouragement à faire acter les quotités dans les plus brefs délais.

**LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT**

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

**CLOTURE**

Fait à Wemmel

Le trois octobre 2011

En autant d'originaux que de parties ayant un intérêt distinct, chacune reconnaissant avoir reçu l'exemplaire lui revenant ; un exemplaire



Belfius Banque SA  
 Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles  
 Tél. 02 222 11 11 - IBAN: BE23 0529 0054 6961  
 RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185  
 FSMA n° 019649 A



Agent-mandataire, agent lié et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA: BELFIUS BRUSSELS EAST SCRL - RPM BRUXELLES, 0455.967.405 - FSMA n° 034987 CA-CR

JOURDAN

exemplaire client



Numéro de colis U.V.

043547

Numéro d'archivage  
05043F7BT / V 002

Date 29/11/2019

MONSIEUR HERMELLIN SEBASTIEN  
 135 RUE DE LA CAUQUIERE  
 F-83140 6-FOURS-LES-PLAGES

**Création ordre permanent**

Numéro d'ordre 15775520  
 Donneur d'ordre BE27 0636 7810 1773  
 Bénéficiaire BE09 2100 5424 2957  
 Cossu Carine

Montant 725,00 EUR

Communication Loyer + Charges

Périodicité UNE FOIS PAR MOIS  
 du 30/12/2019

**\* Traitement des données à caractère personnel**

La Banque, les autres entités du groupe Belfius et les sociétés avec lesquelles la Banque est liée contractuellement dans le cadre de ses activités, traitent les données à caractère personnel du Client, conformément aux dispositions de la Charte Belfius sur la protection de la vie privée.

- Le(s) soussigné(s) confirme(nt) avoir reçu les règlements et conditions générales ci-après, les avoir lus et les accepter :
- Le Règlement général des opérations
- La Charte Vie Privée

Si l'opération est réalisée via automate, le règlement de la carte utilisée (carte de débit, Belfius Cash Card ou Access Card) s'applique à l'opération.

Pour Belfius Banque, la SCRL  
 DRION  
 THIBAUT  
 Signature

Nom + prénom  
 MONSIEUR HERMELLIN SEBASTIEN  
 F-83140 6-FOURS-LES-PLAGES  
 Signature

BELFIUS BRUSSELS EAST SCRL  
 Agence Jourdan  
 Place Jourdan, 32 - 1040 Bruxelles  
 Tel. +32 2 282 17 00 - Fax +32 2 282 17 09  
 RPM Bruxelles 0455 967 405  
 FSMA 034987 CA-CR



Belfius Banque SA  
Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles  
Tél. 02 232 11 11 - www.belfius.be  
RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185

Agent-mandataire, agent lié et sous-agent d'assurances de Belfius Banque SA:  
BELFIUS BRUSSELS EAST SCRL - RPM BRUXELLES, 0465.097.405 - FSMA  
nr 034987 CA-CB

## Convention "Garantie locative" Annexe à la demande d'ouverture de compte

JOURDAN

N° de colis	U.V.	Numéro(s) d'archivage
14/FS	043547	Date: .....

N° de compte de la garantie locative (CE, CTE et CTI)  
IBAN BE69 0837 7414 5178

Entre

Belfius Banque SA ayant son siège social à 1210 Bruxelles, Place Charles Rogier 11, ci-après dénommée "la banque",

"le(s) bailleur(s) / propriétaire(s)"

Mme, Mlle, M.	nom/prénom	n° client
MADAME	COSSU CARINE	

Adresse domicile : 24 RUE PIERRE DE LA CROIX 1170 BXL  
et

"le(s) locataire(s)"

Mme, Mlle, M.	nom/prénom	n° client
MONSIEUR	HERMELIN SEBASTIEN	

Adresse domicile actuelle : .....

ou "le tiers-déposant" (uniquement si le(s) locataire(s) ne constitue(nt) pas la garantie)

Mme, Mlle, M.	nom/prénom	n° client

Adresse domicile actuelle : .....

Il est convenu ce qui suit :

La banque ouvre un compte au nom du locataire / du(des) tiers-déposant(s), qui portera le numéro mentionné ci-dessus, conformément aux dispositions du "Règlement général des opérations" dont le titulaire reconnaît avoir reçu un exemplaire et dont il déclare accepter sans réserve les conditions. Si la garantie est constituée par le(s) tiers-déposant(s), le compte de garantie locative est ouvert en son (leurs) nom(s).

- Le montant en principal à bloquer sur le compte d'épargne ou le compte à terme s'élève à 1390 EUR
- Le compte titres est bloqué à concurrence d'un montant de ..... EUR représenté par ..... titres (dénomination)

en garantie de la bonne exécution du contrat de location d'un bien immobilier situé :

adresse (rue / n° / boîte) RUE JEAN ANDRÉ DEMOT 22 code postal 1040 localité ETTERBEEK

Il est convenu ce qui suit :

1.  Garantie en compte d'épargne / compte à terme :

Les soussignés déclarent qu'il a été satisfait à toutes les dispositions légales et notamment que :

- le logement est affecté à la résidence principale du (des) locataire(s)
- la garantie est constituée par le(s) locataire(s)
- la garantie est versée intégralement sur un compte d'épargne ou un compte à terme.

En conséquence les intérêts produits par la somme bloquée seront bloqués également (voir point (1) Dispositions légales)

FOXE 1213-1 1910-



---

## article 191 de la Constitution belge revisee en 2024

---

Från Yannike Bergling <yannike2018@hotmail.com>

Datum Tor 2025-09-25 12:47

Till Yannike Bergling <yannike2018@hotmail.com>

### AI-overzicht

L'article 191 de la Constitution belge, tel qu'il figure dans le texte coordonné de 1994, dispose que "Tout étranger qui se trouve sur le territoire de la Belgique jouit de la protection accordée aux personnes et aux biens, sauf les exceptions établies par la loi".

Ce droit fondamental n'a pas été modifié lors de la récente révision de la Constitution belge en 2024, car les modifications constitutionnelles concernent d'autres articles et ne touchent pas à l'article 191

Gouvernement écossais : Publication **Pouvoirs d'acquisition de terres et restrictions à la propriété foncière dans les pays européens : examen des preuves**, publié le 14 décembre 2022

La recherche examine comment les pays ont modifié leurs lois sur la propriété foncière et dans quelle mesure cela est conforme au droit à la propriété inclus dans la Convention européenne des Droits de l'Homme.

**Annexe D: études de cas Statut de la Belgique :**

- L'expropriation de biens immobiliers n'est possible que pour cause d'utilité publique. Des critères stricts existent qui doivent être remplis dans les procédures pertinentes. Il existe une « procédure normale » et une « procédure d'urgence » (qui est la plus couramment utilisée) devant les juridictions civiles, chaque procédure comportant une indemnité du propriétaire.
- Un nouveau Décret relatif à l'expropriation a été adopté par le Parlement flamand le 15 février 2017, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, faute de règles d'application. Le 27 octobre 2017, le Gouvernement flamand a finalement adopté le Décret d'application régissant quelques modalités pratiques du Décret relatif à l'expropriation.

**Base juridique :**

- Article 16 de la Constitution belge (anciennement article 11 de la Constitution belge de 1831) ;
  - « 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. ».
- Nouveau Décret relatif à l'expropriation de 2017 pour les Régions flamandes.

**Motifs :**

- Les conditions d'expropriation sont :
  - L'objectif de l'expropriation doit être pour cause d'utilité publique (et ne peut poursuivre des intérêts privés qu'à un niveau secondaire)
  - La nécessité de l'expropriation : l'objectif d'utilité publique ne peut être atteint que par l'expropriation de ce bien spécifique
  - L'expropriation n'est possible qu'en échange d'une juste et préalable indemnité
  - L'instance expropriante indiquera sur quelle base juridique la procédure d'expropriation est engagée
- Les quatre conditions doivent être remplies.
  - Cinquième condition implicite, l'expropriation doit être nécessaire.
- Le nouveau Décret relatif à l'expropriation de 2017 (uniquement pour les Régions flamandes) contient de nouvelles clauses concernant la procédure d'expropriation :
  - Le Décret prévoit expressément que les autorités publiques peuvent également exproprier des droits réels autres que celui de propriété (ex. le droit de passage) relatifs à un bien immeuble.
  - Le droit d'introduire une demande d'« autoréalisation » est expressément prévu par le Décret. Après tout, si l'objectif de l'expropriation peut être réalisé par le propriétaire lui-même et pourvu que le propriétaire est en mesure et disposé de réaliser cet objectif de la manière que le gouvernement avait à l'esprit,



*Esther Blasi*  
ESTHER BLASI PALACIÀ  
Traductora jurada  
Núm. A1/97  
PRINCIPALDAD D'ANDORRA



Je, soussignée, Esther BLASI PALACÍN, traductrice et interprète assermentée inscrite sur le Registre professionnel de Traducteurs et Interprètes assermentés de la Principauté d'Andorre sous le n° A1/97;

**C E R T I F I E**

Que la traduction française ci-jointe est une traduction conforme au texte original libellé en langue anglaise, dont je joins une copie.

Cette attestation est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit à Escaldes-Engordany, le 11 janvier 2023.

  
ESTHER BLASI PALACIN  
Traductora jurada  
Núm. A1/97  
PRINCIPAT D'ANDORRA

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 à 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 dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

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

#### Chantiers temporaires et mobiles

Interrogé par le notaire soussigné quant à la réalisation de travaux de bâtiment ou de génie civil dans le bien vendu, le vendeur a déclaré que des actes ou travaux visés par l'Arrêté Royal du 25 avril 2001 relatif aux chantiers temporaires et mobiles ont été entamés depuis le 1er mai 2001 un aux parties privatives vendues aux présentes.

Le vendeur remet à l'instant à l'acquéreur, qui le reconnaît, le dossier d'intervention ultérieure

#### Prix

Il est donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement, libellé comme 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'. Les parties déclarent que la présente vente est consentie et acceptée pour le prix de CENT VINGT-SEPT MILLE euros (€ 127.000,00), lequel s'applique à concurrence de cent vingt mille euros (€ 120.000,00) à l'immeuble prédécrit et à sept mille euros (€ 7.000,00) au mobilier.

Afin de garantir la bonne exécution de ses obligations l'acquéreur a consigné à titre de garantie en l'étude du notaire soussigné une somme de douze mille sept cents euros (€ 12.700,00) au moyen d'un chèque bancaire tiré sur le compte 057-0484540-89. Les parties déclarent avoir convenu que ladite garantie est débloquée aux présentes pour valoir acompte sur le prix de vente. Le vendeur reconnaît avoir reçu aux présentes ledit acompte et le solde du prix s'élevant à cent quatorze mille trois cents euros (€ 114.300,00), au moyen de chèque bancaire.

DONT QUITTANCE ET DECHARGE, faisant double emploi avec toutes autres quittances déjà données antérieurement

l'expropriation n'est pas nécessaire. Pour cela, le propriétaire doit introduire une « demande d'autoréalisation » auprès des autorités publiques.

- Alors que dans le passé les communes et les provinces utilisaient une base juridique implicite pour procéder à l'expropriation, le Décret relatif à l'expropriation prévoit désormais une habilitation générale pour les communes et les provinces, tout comme il le fait pour le Gouvernement flamand. En d'autres termes, elles peuvent procéder à l'expropriation dans les cas auxquels elles estiment que l'expropriation est nécessaire pour l'élaboration de l'infrastructure ou de la politique relative respectivement aux matières communautaires et provinciales.
- Le Décret relatif à l'expropriation prévoit l'obligation de négociation. L'instance expropriante doit toujours entreprendre au préalable une tentative (démonstrable) afin d'acquérir à l'amiable le bien immobilier. L'expropriation est (...) un *ultimum remedium*.
- Le Décret relatif à l'expropriation prévoit une acquisition exécutoire de la partie non expropriée, sous certaines conditions.
- Le Décret prévoit expressément un droit de rétrocession. Un tel droit peut être exercé si le bien exproprié n'est pas utilisé aux fins pour lesquelles il a été initialement exproprié. En principe, il appartient à l'instance expropriante de notifier ce droit à l'exproprié. Toutefois, si le projet entraînant l'expropriation n'est pas commencé dans un délai de cinq ans, le droit de rétrocession s'appliquera dans tous les cas.
- Il y aura une plateforme numérique d'échange d'expropriation sur laquelle l'ensemble du dossier numérique pourra être consulté électroniquement, y compris tous les documents et toutes les données sur la procédure, et sur laquelle ces documents pourront être échangés.

#### Indemnité :

- Une juste et préalable indemnité (préalable signifiant que l'administration expropriante ne peut prendre possession du bien avant d'avoir versé (une partie de) l'indemnité).
- Tous les dommages et préjudices subis par l'ancien propriétaire doivent être indemnisés. La situation financière des anciens propriétaires doit être rétablie. La valeur du bien exproprié doit être déterminée (à la « valeur d'achat »), puis une indemnité dite de réinvestissement sera calculée sur cette valeur, pour couvrir le coût d'achat d'un bien équivalent. En outre, la perte de tous les droits d'utilisation doit être indemnisée, ainsi que la perte de tout avantage personnel et économique.
- Si l'expropriation vise à réaliser une planification spatiale, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value générées par le changement d'affectation du sol prévu par la planification spatiale. Par exemple, si une parcelle de terrain agricole est transformée en terrain constructible, l'ancien propriétaire percevra une indemnité basée sur la valeur du terrain agricole et non sur la valeur du terrain à bâtir. - « Neutralité planologique ».

#### Jurisprudence significative :

La Belgique a été impliquée dans un litige devant la CEDH concernant des plaintes relatives à l'A1P1, mais aucune affaire n'a impliqué d'acquisitions de terres par l'État ou les règles relatives à l'expropriation.

  
ESTHER BLASI PALACIN  
Traductora jurada  
Núm. A1/97  
PRINCIPAT D'ANDORRA



Scottish Government: Publication **Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review**, Published 14 December 2022

The research looks at how countries have changed their land ownership laws and the extent to which that complies with the right to property included in the European Convention on Human Rights.

#### **Appendix D: Case Studies Belgium Status:**

- Expropriation of real estate is possible only for reasons of public interest. There are strict criteria that need to be fulfilled in the relevant procedures. There is a 'normal procedure' and an 'urgent procedure' before the civil courts, that is most commonly used), each procedure involves compensation for the owner.
- New Expropriation Decree passed by the Flemish Parliament on 15 February 2017, entered into force on 1 January 2018, for lack of implementing rules. On 27 October 2017 the Flemish Government eventually adopted the implementing decree governing a few practical arrangements of the Expropriation Decree.

#### **Legal basis:**

- Article 16, Belgian Constitution (previously Article 11 of the Belgian Constitution 1831;
  - "No one shall be deprived of his property except for public necessity, in the cases and in the manner defined by law and on condition that the owner shall have been previously and equitably indemnified."
- New Expropriation Decree 2017 for the Flemish Regions.

#### **Grounds:**

- The requirements for expropriation are:
  - The objective of the expropriation shall be of common interest (and can only pursue private interests on a secondary level)
  - The necessity of the expropriation: the objective of common interest can only be met through the expropriation of that specific property
  - Expropriation is only possible in exchange for prior and fair indemnification
  - The expropriating authority shall indicate on what legal basis the expropriation procedure is initiated
- All four conditions must be met.
  - Implicit fifth condition, the expropriation must be necessary.
- The new Expropriation Decree 2017 (for Flemish Regions only) contains new clauses with regard to the expropriation procedure:
  - The Decree expressly provides that public authorities can also expropriate rights in rem other than ownership (ex. the right of way) relating to an immovable property
  - The right to submit a request for 'self-implementation' is expressly provided by the Decree. After all, if the objective of the expropriation can be met by the owner



08-00-4396/002/MAR

L'AN DEUX MILLE ONZE

Le dix-neuf décembre

Devant Maître Frédéric Van Bellinghen, notaire associé, membre de la société à responsabilité limitée « Léonard & Van Bellinghen », notaires associés, ayant son siège à Wemmel, inscrit au registre des personnes morales à Bruxelles sous le numéro 0479.194.846.

ONT COMPARU

A. Madame BERGLING Anita Yannike, née à (Brännkyrka) Stockholm (Suède) le 25 octobre 1956, numéro national 561025 450-46, carte d'identité numéro B04-5374576-, divorcée et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domiciliée à Etterbeek (1040 Bruxelles), Rue De Mot 22.

Ci-après dénommée « le vendeur », d'une part

B. 1. Monsieur CRUSIAU Eric Michel J, né à Tournai le 10 novembre 1967, numéro national 671110 091-26, carte d'identité numéro 590-4641641-23, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 7866 Lessines (Ollignies) Lessines, Rue Emile Vandervelde 29.

2. Madame COSSU Carine, née à Bruxelles le 17 janvier 1970, numéro national \$\$\$, carte d'identité numéro \$\$\$, célibataire et déclarant ne pas avoir fait une déclaration de cohabitation légale, domicilié à 1731 Asse (Relegem), Meiveld 38.

Ci-après dénommés « l'acquéreur », d'autre part

Lesquels nous ont requis de dresser acte comme suit des conventions ci-après intervenues directement entre eux.

Le vendeur déclare, affirmant, sur interpellation du notaire instrumentant, ne pas avoir signé de mandat hypothécaire et n'avoir connaissance d'aucune procédure susceptible d'affecter la liberté hypothécaire du bien, déclare avoir vendu sous les garanties ordinaires de droit et pour franc, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées et hypothécaires quelconques à l'acquéreur qui accepte, le bien ci-après décrit.

COMMUNE D'ETTERBEEK, première division - commune numéro 21005 - article numéro 13710 - numéro d'ordre 0007

Dans un immeuble à appartements situé Rue Jean André De Mot, 20/22, érigé sur un terrain, cadastré suivant titre et cadastre section A, numéro 427/Y/2, d'une superficie d'après titre et cadastre de deux ares vingt-cinq centiares (02a 25ca).

1. L'appartement meublé sis au premier étage sous le numéro B1, contenant:

a) En propriété privative et exclusive : living avec cuisine, salle de douche avec water-closet, un local

buanderie avec sa porte situé sous l'escalier entre le rez-de-chaussée et le premier étage.

b) En copropriété et indivision forcée : cent quatorze/millièmes (114/1.000es) des parties communes dont le terrain.

2. La cave à vins dénommée B1 composée de trois petites caves avec les portes

3. La petite cave dénommée B1 comprenant la cave proprement dite avec sa porte.

4. La cave dénommée A0 comprenant la cave proprement dite avec sa porte et un chauffe eau.

La cave à vins B1 et la petite cave B1 sont directement rattachées à l'appartement B1, sans quotités dans les parties communes et en ce qui concerne la cave dénommée A0 cette dernière a été, selon le vendeur, erronément rattachée dans l'acte de base modificatif reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert à Bruxelles le 26 mai 2010, à l'appartement A0 également propriété du vendeur. Avant le rattachement de cette cave à l'appartement A0, elle avait cinq/millièmes (5/1000) des parties communes dont le terrain.

Outre les immeubles par incorporation sont compris dans la vente les objets repris à la liste qui est restée annexée au compromis de vente signé en date du 3 octobre 2011.

(Ne sont pas compris dans la vente le bureau bleu et le bureau marron à la cave ainsi que les trois dragons).

Ces biens meubles sont estimés à sept mille euros (€ 7.000,00) pro fisco.

Revenu cadastral non indexé : quatre-vingt-sept euros (€ 87,00)

Le vendeur déclare que le revenu cadastral est sujet à une procédure de révision compte tenu de l'extension qu'il a effectuée.

Ci-après dénommé « le bien »

#### ACTE DE BASE

La description du bien est reprise sous la réserve suivante de l'acte de base reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert à Bruxelles le 16 avril 2008, transcrit au premier Bureau des hypothèques de Bruxelles, le 21 avril 2008, sous le numéro de formalité 3083 et dans l'acte de base modifiant et complémentaire reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert à Bruxelles le 26 mai 2010, transcrit au premier Bureau des hypothèques de Bruxelles, le 27 du même mois sous la formalité numéro 03419. Le vendeur s'engage à faire rectifier à ses frais l'acte de base quant à l'attribution de la grande cave B1 à l'appartement B1 au lieu de son attribution à l'appartement A0. L'acquéreur s'engage à collaborer à cette rectification par son approbation lors de

techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, en ce compris de mérule ou d'amiante.

#### Garantie décennale

L'acquéreur est purement et simplement subrogé 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 Bréjone). 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 ce jour.

#### 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.

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

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

Le vendeur déclare qu'il existe un litige quant à l'existence d'une servitude longeant l'immeuble du côté gauche en regardant l'immeuble depuis la rue, desservant des garages derrière le bâtiment. Le vendeur s'engage à supporter tous les frais relatifs à ce litige, l'acquéreur renonçant à tout bénéfice pouvant en découler. Ainsi en cas de reconnaissance de la servitude et du droit de la copropriété à construire au dessus de la servitude, l'acquéreur renonce à tout bénéfice de ce droit, exprimant dès à présent son accord quant au principe de l'expansion de l'appartement A1 aux frais et bénéfice du propriétaire de cet appartement. L'acquéreur déclare savoir que cette

précitée, a placé l'immeuble prédécrit sous le régime de l'indivision et de la copropriété forcée.

Madame Bergling déclare être propriétaire du bien prédécrit sub. 4. pour l'avoir acquis de la société INCORPORE, précitée, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert, le premier juillet deux mille neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Bruxelles sous la formalité 48-T-02/07/2009-04231.

Originellement Madame BERGLING Anita Yannike avait acquis l'immeuble entier de : 1. Madame Blanche Madeleine NEBEL, veuve de Monsieur Paul Van Lint à Woluwe-Saint-Pierre et 2. Monsieur Jean Max Paul Victor VAN LINT, à Woluwe-Saint-Pierre, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean-Louis Brohée, prénommé, en date du 25 octobre 1994, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 21 décembre suivant, volume 7570, numéro 12 (acquisition de la maison qui a été mise sous le régime de la copropriété par la S.A. Incorpore).

Originellement le bien dépendait, sous plus grande contenance de la société d'acquêts ayant existé entre Monsieur Paul Désiré Victor VAN LINT et son épouse Madame Blanche Nebel prénommée, savoir : - les constructions pour les avoir fait ériger à leurs frais et le terrain pour l'avoir acquis de la société coopérative « LES GARAGES PRIVÉS » ayant son siège social à Bruxelles, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire André Richir ayant résidé à Bruxelles, le 15 avril 129, transcrit au premier bureau des Hypothèques le 31 mai suivant, volume 1285, numéro 20.

Monsieur Paul Van Lint est décédé le 26 février 1974, laissant pour seul héritier légal et réservataire son fils unique Monsieur Jan Van Lint prénommé, sous réserve des droits revenant à son épouse survivante Madame Blanche Nebel prénommée.

#### CONDITIONS

La présente vente est en outre conclue aux conditions suivantes :

##### Etat du bien

L'acquéreur prendra le bien vendu dans son état au 3 octobre 2011, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité attentivement et avoir pris toute information quant à la situation, l'état et l'affectation du bien vendu. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents et que l'acquéreur a pu lui-même constater.

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. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances

éventuelle extension aura un impacte sur la répartition des millièmes et déclare marquer son accord sur ce principe.

#### Contenance.

La contenance suséxprimée 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.

#### 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 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; il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

Le vendeur déclare avoir reçu de l'acquéreur paiement aux présentes de sa quote-part dans le précompte immobilier de l'année en cours, soit deux euros septante-quatre cents (€ 2,74), dont quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie exécutés au 3 octobre 2011 ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter.

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

#### Contrats de raccordement

Les compteurs, conduites, canalisations, appareils et autre installations placés dans le bien vendu et appartenant à des tiers ne font pas partie de la présente vente.

l'assemblée générale extraordinaire qui sera tenue à cet égard, sans néanmoins prendre à charge des frais relatifs à la rectification, ceux-ci restant à charge du vendeur. Cette rectification entraîne une modification des millièmes attribués aux appartements concernés néanmoins cette modification n'entraînera pas modification du prix de vente ni à la hausse ni à la baisse. Les parties proposeront à l'assemblée générale de modifier la répartition des millièmes comme suit : réduction du nombre de millièmes de l'appartement A0 à concurrence de cinq/millièmes (5/1000) et rattachement de la cave A0 à l'appartement B1 avec augmentation du nombre de millièmes de l'appartement B1 à concurrence de cinq/millièmes (5/1000). Le vendeur s'engage à mettre ladite modification de l'acte de base sur l'agenda de la prochaine assemblée extraordinaire qui doit être tenue par le syndic judiciaire.

Le notaire soussigné certifie que l'acquéreur est en possession d'un exemplaire de ces actes de base.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

L'acquéreur s'oblige et oblige ses ayants droit à tout titre, à respecter ces actes de base ainsi que les décisions, prises ou à prendre par les copropriétaires.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de droit de propriété ou de jouissance, y compris les baux, concernant les biens présentement vendus, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance des actes de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Madame BERGLING Anita Yannike déclare être propriétaire des biens prédécrits sub. 1. 2. et 3. pour les avoir acquis, en nom personnel, de la société anonyme INCORPARE ayant son siège social à Etterbeek, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert à Bruxelles, en date du 26 mai 2010, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 27 du même mois sous la formalité numéro 03420.

La société Incorpore était propriétaire desdits biens pour les avoir acquis de Madame BERGLING Anita Yannike prénommée (dans certains actes dénommée KJELLBERG), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Jean-Louis Brohée à Bruxelles, le 1<sup>er</sup> décembre 1995, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 21 du même mois, volume 7704, numéro 11.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Juan Mourlon Beernaert prénommé le 16 avril 2008, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Bruxelles, le 21 du même mois, sous la formalité numéro 3083, la société INCORPARE,

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il n'existe pas une installation de gaz dans l'immeuble dont le bien vendu fait partie.

#### Propriété - Jouissance

L'acquéreur aura l'entière et pleine propriété du bien vendu à partir de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien vendu ne fait pas l'objet d'une quelconque occupation et qu'il est libre de bail. Par conséquent l'acquéreur aura la jouissance du bien vendu par la prise en possession réelle à partir de ce jour.

#### Copropriété

##### 1. charges communes ordinaires

L'acquéreur devra intervenir dans les charges communes ordinaires suivant les conditions prévues dans l'acte de base et suivant les décisions prises par les assemblées générales des copropriétaires, à partir de ce jour. Le vendeur est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes. Le décompte sera établi par les soins du syndic.

##### 2. charges communes extraordinaires

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, le notaire instrumentant a demandé à Madame Bergling faisant office de syndic de l'immeuble dont le bien vendu fait partie, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le vendeur déclare qu'aucun travaux n'ont été décidés par l'assemblée générale à l'exception de travaux de peinture de la corniche de la façade côté rue.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du 25 février 2011 (unique assemblée à ce jour).

Le vendeur déclare que par ordonnance du 24 novembre 2011 un syndic judiciaire a été nommé par le juge de paix du canton d'Etterbeek à la requête de Madame Ficheny. L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance du courriel adressé par Maître Damien Van Ermen daté du 15 décembre 2011.

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.

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

Le certificat performance énergétique bâtiments (PEB) se rapportant au bien, objet de la présente vente a été établi par Monsieur Marc Hombert en date du 25 novembre 2011. Ce certificat porte le numéro unique 20111125-0000036895-01-6 et mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classé énergétique: F
- émissions annuelles de CO2 : 64

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptibles de modifier le contenu de ce certificat.

Une copie du certificat a été remise par le vendeur à l'acquéreur, préalablement aux présentes et l'original de celui-ci est remis à l'instant.

#### Aménagement du territoire et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien vendu ne fait pas l'objet d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune décision d'expropriation ne lui a été notifié.

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde du bien relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

Conformément au Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) adopté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, le notaire soussigné a demandé à la Commune de délivrer les renseignements urbanistiques, qui s'appliquent au bien vendu.

Dans sa lettre du 12 décembre 2011 la commune d'Etterbeek a fait savoir au notaire soussigné 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.
- 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 :

transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les 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° les 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° les 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.

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

#### 3. fonds de Réserve

Les parties déclarent savoir que la quote-part du vendeur dans le fonds de réserve de l'immeuble reste appartenir à l'association des copropriétaires. Cette quote-part ne fera l'objet d'aucun décompte entre parties.

#### 4. créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après ce jour suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

#### 5. arriérés - litiges en cours

Le vendeur déclare n'avoir aucun arriéré d'aucune sorte envers l'association des copropriétaires.

Le vendeur déclare que l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés ce jour aux parties communes.

Le vendeur déclare que les charges communes périodiques s'élèvent trimestriellement à cinquante euros environ.

#### Installations électriques

Le vendeur déclare que l'objet de la vente est une unité d'habitation au sens de l'article 276bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981.

L'installation électrique a fait l'objet d'une visite de contrôle complète au sens du règlement.

Dans le procès-verbal du 4/06/2011, ELEKTRO TEST a constaté que l'installation électrique répond aux prescriptions du règlement.

Le vendeur remet à l'instant l'original dudit procès-verbal à l'acquéreur, qui le reconnaît.

Certificat de performance énergétique

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. »

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du notaire soussigné une copie de cette lettre ainsi que de ses annexes et en avoir pris connaissance.

Le vendeur déclare que les constructions qu'il a érigées et que les modifications qu'il a apportées aux constructions existantes ont été faites conformément aux prescriptions légales. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance d'infractions urbanistiques dans le chef de propriétaires antérieurs. Le vendeur déclare qu'il a strictement respecté les prescriptions du permis d'urbanisme délivré par la région de Bruxelles-Capitale daté du 18 février 2010 et resté annexé à l'acte de base modificatif.

Le vendeur aux présentes déclare que le bien objet des présentes n'a pas fait l'objet d'un autre permis d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu et qu'il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98, paragraphe 1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT). Par conséquent aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

L'acquéreur devra se conformer aux prescriptions urbanistiques en vigueur et à venir sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare :

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour les constructions et/ou rénovations s'il en a fait ériger ;

- avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires pour la destination et l'affectation actuelle du bien ;

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune infraction urbanistique grevant le bien vendu ;

#### Code Bruxellois du logement

En application de l'article 280 du COBAT, le notaire instrumentant informe les parties du fait que le Code bruxellois du logement est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2004. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, telles que publiées au Moniteur belge du 19 septembre 2003.

En outre, la mise en location de logement meublés ou de logements, dont la superficie est égale ou inférieure à vingt-huit mètres carrés (28 m<sup>2</sup>) doit faire l'objet d'une attestation de conformité délivrée par le Service Régional d'Inspection, CCN, rue du Progrès 80 à 1030 Bruxelles.

Le vendeur déclare et garantit sous sa propre responsabilité que le bien vendu :

- ne fait pas l'objet d'une location meublée, en vertu d'un bail ou de deux baux distincts, au sens de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

- est un « petit logement » au sens de ladite ordonnance ;

- n'est pas frappé d'une interdiction de location ni d'amende administrative ;

- ne fait pas l'objet d'un droit de gestion publique tel que définit aux articles 18 et suivants du

#### Code ;

- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée certifié par un organisme agréé.

Dès lors, une attestation de conformité est nécessaire pour la mise en location.

#### Détection incendie

Le vendeur déclare que l'immeuble est équipé de détecteurs de fumée.

#### Droit de préemption

Le vendeur déclare n'avoir octroyé un droit de préemption conventionnel, ni un droit de réméré, ni une option d'achat à un tiers.

Le vendeur déclare que le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption légal tel que prévu par les articles 258 et suivants du COBAT. Le vendeur déclare qu'il n'a pas été averti de la prochaine reprise du bien dans un tel périmètre.

#### Assainissement du sol

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 25 octobre 2011 et mentionnant les informations détaillées de

Le vendeur déclare à ce sujet qu'il requiert, en application de l'article 212 du code des droits d'enregistrement, le remboursement des droits d'enregistrement en sa faveur et déclare :

1. qu'il a acquis les biens ici vendus sub. 1. 2. et 3. aux termes de l'acte reçu par le Notaire Juan Murlon Beernaert, prénommé en date du 26 mai 2010.

2. que cet acte a été enregistré le 09 juin 2010 au 2<sup>e</sup> bureau de l'Enregistrement de Jette, folio 54, case 16, volume 17, contre paiement de trois mille trois cent septante-cinq euros (€ 3.375,00) contre paiement de dix-sept mille cinq cents euros (€ 17.500,00) à titre de droits d'enregistrement.

3. que le montant du remboursement, en ce compris les intérêts, peut être versé sur le compte bancaire numéro ouvert au nom de Madame Bergling Anita.

4. cette requête vaut comme mise ne demeure au sens de l'article 1153 du code civil et fait courir les intérêts moratoires.

### 3. taxe sur la plus value

Les parties déclarent que le notaire détenteur de la minute a attiré leur attention sur la taxation des plus values immobilières. Le vendeur déclare avoir la qualité d'habitant du royaume pour l'application d'impôts sur les revenus. L'acquéreur s'engage à informer le vendeur en cas d'insuffisance constatée par l'administration des droits d'enregistrement et à ne pas transiger avec ladite administration sans avoir donné l'occasion au vendeur d'apporter des éléments justifiant le prix de vente.

### Capacité juridique

Les parties déclarent qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune procédure de règlement collectif de dettes, de concordat judiciaire ou de faillite, d'un sursis provisoire ou définitif et n'être pas en état de cessation de paiement ou pourvues d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, sachant que dans de telles circonstances, la signature de l'acte doit faire l'objet d'une autorisation judiciaire préalable sous peine de nullité.

### Etat civil

Le notaire détenteur de la minute certifie que l'identité des comparants lui a été démontrée au vu des pièces d'identité dont question ci-dessus. Les comparants marquent leur accord exprès quant à la mention de leur numéro national.

### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective. L'acquéreur déclare qu'il reste domicilié en son domicile actuel.

### Dispositions finales

Les comparants reconnaissent que le notaire détenteur de la minute a attiré leur attention sur les obligations particulières résultant pour le notaire de l'article 9 de la loi Organique sur le Notariat et leur a expliqué que, quand un notaire constate la présence d'intérêts contradictoires ou de clauses déséquilibrées, il doit attirer l'attention des parties et informer que chaque partie a la liberté de désigner un autre notaire ou de se faire assister d'un conseiller. Le notaire doit également informer chaque partie des droits, des obligations et charges qui résultent des engagements auxquels elle est partie et il doit conseiller chaque partie de manière impartiale. Les comparants déclarent qu'il n'y a pas d'intérêts contradictoires et qu'ils acceptent toutes les clauses reprises dans le présent acte, qu'ils les considèrent comme équitables et qu'ils les acceptent.

*Divers*

L'acquéreur requiert le notaire soussigné de lui adresser une expédition du présent acte à l'adresse suivante :

*Droit d'écriture*

*Le droit d'écriture s'élève à cinquante euros (€ 50,00)*

*DONT ACTE*

Fait et passé à Wemmel en l'étude

Les comparants déclarent avoir eu suffisamment le temps d'analyser le projet d'acte et de formuler leurs remarques même s'ils ont obtenu la dernière version du projet moins de cinq jours avant la date retenue pour la passation de l'acte.

Après lecture intégrale et commentée, les comparants ont signé avec nous, notaire.

aux présentes et aux mêmes effets, sous réserve d'encaissement du chèque.

#### Origine des fonds

Le notaire détenteur de la minute déclare que le paiement qu'il a constaté personnellement a été effectué par débit du compte numéro

L'acquéreur déclare que les fonds utilisés pour financer la présente acquisition ne proviennent pas d'un jugement ou d'un arrêt soumis au droit proportionnel d'enregistrement, ceci par application des articles 150 et 184 bis du code des droits d'enregistrement d'hypothèque et de greffe.

#### Dispense d'inscription d'office

Le vendeur dispense le conservateur des hypothèques expressément de prendre inscription d'office pour quelque motif que ce soit, étant averti des conséquences de la déchéance du privilège et de l'action résolutoire que la dispense d'inscription d'office comporte. Toutefois l'acquéreur confère au vendeur le droit de prendre en vertu des présentes et sans autre justification ni intervention de l'acquéreur, inscription hypothécaire qui aura rang à sa date, au cas où le chèque ne pourrait être payé par l'établissement sur lequel il a été tiré.

#### Frais d'acte

Les frais, droits et honoraires dus en vertu des présentes sont à charge de l'acquéreur.

#### Déclarations fiscales

##### 1. taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Après avoir reçu lecture par le notaire détenteur de la minute de l'article 62 paragraphe 2 du Code TVA, relatif à l'obligation de pour le vendeur de déclarer au notaire s'il a la qualité d'assujetti, ainsi que de l'article 73 du même code, relatif aux sanctions à charge de ceux qui contreviennent aux dispositions de ce Code, le vendeur a déclaré :

- ne pas être assujetti et qu'il n'a cessé d'avoir cette qualité depuis moins de cinq ans ;
- ne pas avoir cédé depuis moins de cinq ans un bâtiment sous le régime de la TVA ;
- ne pas faire partie d'une société interne ni d'une société momentanée assujettie à la TVA ;

##### 2. droits d'enregistrement

Les parties déclarent avoir été informées du mécanisme de restitution d'une partie des droits d'enregistrement en cas de revente endéans les deux ans de l'acquisition ainsi que du délai et des conditions liés à l'abattement immédiat ou le cas échéant par restitution des droits d'enregistrement.

## Mentions marginales

1. 48-M-08/07/2015-04471

Acte du : 20/12/2013

Intervenants :  
 9e CHAMBRE DE TRIBUNAL DE 1er Instance de Bruxelles  
 NEANT  
 1000 BRUXELLES

### Liens :

→ 48-T-27/05/2010-03420

### Transactions :

JUGEMENT

#### Commentaire :

Mention en marge de la transcription déposée sous le n° de formalité 48-T-27/05/2010-3420.

#### Parties :

Nom/Dénomination	Date°	Qualité	Quotité
COSSU, CARINE ANTOINETTE	17/01/1970		
CRUSIAU, ERIC MICHEL	10/11/1967		
BERGLING, ANITA YANNIKE	25/10/1956		

#### Biens :

Nature :			
IMMEUBLE			
Commune	Rue ou hameau	Cad.	Cont.
ETTERBEEK	RUE JEAN-ANDRÉ DE MOT 20/22	Div. 1 Sec. A N° 427/Y/2	2 a 25 ca

#### Description du bien :

Etterbeek : Dans une maison sise rue Jean-André De Mot 20/22, cad. 1ère div. sect. A n° 427/Y/2 de 2a 25ca:

#### AU PREMIER ETAGE :

- l'appartement dén. B1 avec 114/1000es des pct

#### AU SOUS-SOL :

- la cave à vin dén. B1 sans quotité  
 - la petite cave B1 sans quotité.

Jugement rendu par la 9ème chambre du tribunal de première Instance de Bruxelles, le 20-12-2013.

En cause de 1. Mme Carine Cossu, sans profession connue, domiciliée à 1780 Wemmel, avenue des Aubépines 14;

2. Mr. Eric Crusiau, sans profession connue, domicilié à 7866 Ollignies, rue Emile Vandervelde 29.

demandeurs au principal,

défendeurs sur reconvention,

représentés par Me Olivier Mallinus loco Me Laurent Collon, avocat, avenue Tedesco 7 à 1160 Bruxelles (audience du 6 décembre 2013).

Contre :

Madame Anita Yannike Bergling, domiciliée à SE-11479 Stockholm (Suède), PO Box 397

défenderesse au principal,  
demanderesse sur reconvention,  
comparaissant en personne (audience du 6 décembre 2013).

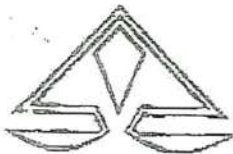
Statuant contradictoirement,

Reçoit les demandes;

Ecarte des débats les pièces nouvelles déposées par Mme Bergling à l'audience du 6 décembre 2013 et les conclusions contenant une demande reconventionnelle, déposées pour elle au greffe, le 9 du même mois; Dit seule fondée, dans la mesure ci-après, la demande reconventionnelle développée dans les conclusions déposées le 27 juin 2013;

Condamne Mme Cossu et M. Crusiau à passer l'acte authentique de la vente, par Mme Bergling à eux-mêmes, de l'appartement B1, de la cave à vin, de la grande cave et de la petite cave également numérotées B1, dans un immeuble sis rue Jean André De Mot, 20/22 à Etterbeek, cadastré section A n° 427/Y/2, tel que ce bien fut décrit dans le compromis du 3 octobre 2011. et avec les meubles qui y étaient voir suite

Nature :			
IMMEUBLE			
Commune	Rue ou hameau	Cad.	Cont.
ETTERBEEK	RUE JEAN-ANDRÉ DE MOT 20/22	Div. 1 Sec. A N° 427/Y/2	2 a 25 ca
Description du bien :			
suite :			
énumérés, pour le prix de 120.000€ pour l'immeuble et de 7000€ pour les meubles, sous déduction de l'acompte déjà payé;			
Les condamne à payer ce prix, augmenté des intérêts moratoires au taux légal, augmenté de 3%, à compter du 31 décembre 2011;			
Les condamne encore aux dépens, liquidés :			
- pour eux-mêmes, à 303,65€ (cit.) + 2200€ (i.p.);			
- pour Mme Bergling, à 3000€ (i.p.);			



ITMLI APPRO BRIGNOLES<sup>n</sup> 0494062040  
ITMLI APPRO BRIGNOL  
Michel LEROY - Dominique LEROY - Marc VERJAN  
Thierry VAN DIEST - Guy VAN DER HECKEN - Jules PETITJEAN  
HUISSIERS DE JUSTICE - GERECHTSDEURWAARDERS

N°1017



Avenue de la Couronne - Koonlaan 358 1050 Ixelles - Elève.  
ING : 310-1311982-53 CRC : 191-9295441-91

12/0022/LC/Dossier: A160837  
Gestionnaire : N. Vincent Tel : 02/626.86.15

Tel : 02/626.86.15  
Fax : 02/626.86.88  
E mail : citations@nsocleroy.be

Etude ouverte/Kantoor open :  
du lundi au vendredi :  
van maandag tot vrijdag : de/van  
09.00 H. jusqu'à/tot 12.00 H

à toujours rappeler /  
steeds te herbelien  
**N. Vincent**  
Ref dossier :  
+++160/8370/17378+++

Acte  
A ENREGISTRER  
TE REGISTREREN  
AKTE  
URGENT/Dringend  
IN DEBET

Référence à rappeler lors de toutes correspondances : +++160/8370/17378+++

CITATION

Attendu que les parties sont liées par une convention de vente d'immeuble sous seing privé du 3 octobre 2011, relative à un appartement meublé et ses dépendances sis à 1040 Bruxelles, rue Jean André De Mot 20-22, cadastré ou l'ayant été section A n° 427/V/2 ;

Que par cette convention, la partie citée s'est engagée à vendre le dit bien immobilier au prix de 127.000,00 EUR et à passer devant notaire pour la signature de l'acte authentique dans les quatre mois, soit pour le 31 décembre 2011 au plus tard ;

Que la partie citée viole gravement ses obligations contractuelles ;

Qu'il est apparu en effet qu'elle avait procédé à l'exécution de travaux dans les lieux notamment d'aménagement des caves en pièces d'habitation, sans obtenir les autorisations urbanistiques préalables, ce alors qu'elle avait prétendu l'inverse dans le dit compromis de vente ;

Que conformément au contrat de vente visé plus haut, une mise en demeure a été adressée à la partie citée en date du 11 janvier 2012, lui accordant un ultime délai de quinze jours pour respecter ses engagements contractuels ;

Que cette mise en demeure est restée sans suite positive de la part de la partie citée ;

Que, partant, la partie requérante entend obtenir la résolution judiciaire de la vente intervenue, conformément à l'article 1184 du Code civil, ainsi que la condamnation de la partie citée à lui payer l'indemnité contractuellement prévue en telle circonstance, soit 12.700,00 EUR ;

Que la partie requérante réclame également, par application de la même disposition contractuelle, la condamnation de la partie citée à lui payer un montant provisionnel de 1,00 EUR en remboursement de tous ses frais ;

Attendu que la présente cause n'appelle que des débats succincts, par application de l'article 735 du Code judiciaire, au motif que la partie citée a reconnu ses manquements, notamment en proposant une diminution du prix aux requérants ;

Attendu que ces derniers, par le présent exploit, s'opposent expressément à la comparution écrite, telle que prévue par l'article 729 du Code judiciaire ;

SI EST-IL QUE,

L'an deux mille douze, le

SEPT FEVRIER

ITMLI APPRO BRIGNOL

A la requête de:

1. Madame COSSU CARINE, domiciliée à B. 1780 WEMMEL, HAAGDOORNLAAN 14.
2. Monsieur CRUSIAU ERIC, domicilié(e) à B-7866 OLIIGNIES, RUE EMILIE VANDERVELDE 29.

Ayant comme conseil Maître Laurent COLLON AVOCAT dont les bureaux sont établis à B-1160 AUDERCHEM, AVENUE TEDESCO 7.

Je soussigné(e), Je soussigné Guy Schelfhout, Huisier de Justice  
suppléant Michel Leroy, Huisier de Justice  
de résidence à Ixelles, Avenue de la Couronne 358

Ai donné citation à :

Madame BERGLING ANITA YANNIKE,, née en date du 25/10/1956, domiciliée à B-1040 EITZBEREK, RUE DE MOT 22.

Où étant (si parlé à :

et attendu que l'exploit n'a pu être signifié comme il est dit aux articles 33 à 35 du Code Judiciaire, j'en ai déposé une copie à l'adresse susmentionnée du destinataire, conformément à l'article 38§1 du même code, à .....A.9. heures 0.0.....minutes, lui signalant que je lui adresserai une lettre recommandée pour l'informer de la possibilité de retirer une copie conforme de cet exploit en mon étude

ainsi déclaré, qui ne signe pas mon original pour réception de la copie.

A comparaître devant :

LA PREMIERE CHAMBRE DU TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE SEANT A BRUXELLES, EN LA SALLE 7, EXTENSION DU PALAIS DE JUSTICE, 172A/10, RUE DES QUATRE BRAS 13, AUDIT BRUXELLES (BELGIQUE)

LE JEUDI SEIZE FEVRIER 2012 à 09:00 heures le matin.

4 Pour réception,

POUR :

S'entendre dire préalablement que la présente cause n'appelle que des débats succincts, par application de l'article 735 du Code judiciaire, et qu'elle sera par conséquent retenue à l'audience d'introduction ;

Entendre prononcer la résolution de la vente sous seing privé intervenue entre parties le 3 octobre 2011, relative à un appartement meublé et ses dépendances sis à 1040 Bruxelles, rue Jean André De Mot 20-22, cadastré ou l'ayant été section A n° 427/Y/2, et ce à ses torts exclusifs ;

En conséquence s'entendre condamnée au paiement, au profit des parties requérantes, d'une indemnité de résolution fixée contractuellement à 12.700,00 EUR, outre le remboursement du même montant versé lors de la conclusion du contrat de vente précité et les intérêts produits par le dépôt de ce montant ;

S'entendre condamnée au paiement d'une indemnité provisionnelle de 1,00 EUR en remboursement des dépenses et frais exposés par les parties requérantes ;

S'entendre condamnée aux intérêts judiciaires ainsi qu'aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure ;

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

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable et notamment sous réserve d'augmentation ou de diminution du montant de la demande en cours d'instance ;

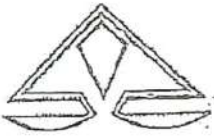
Demande recevable et fondée sur les attendus qui précèdent, les lois en la matière et sur tous autres moyens de fait ou de droit à faire valoir en temps et lieu ;

Et pour que la (les) partie(s) citée(s) n'en ignore(nt), je lui (leur) ai laissé, (à chacune d'elles séparément), étant et parlant comme dessus, copie du présent exploit sous pli fermé, conformément à la loi, s'il échet.

DONT ACTIE. Coût : DEUX CENT NONANTE SIX EURO NONANTE TROIS CENT

à augmenter éventuellement des frais d'envoi(s) recommandé(s), soit 6,72 Eur par destinataire, en cas d'absence.

FF	148,12
DINF	8,31
FINF	6,00
VACS	13,36
PC	10,44
	186,23
ENR	25,00
FRL	82,00
TPL	3,70
	110,70
Sous total	296,93



Michel LEROY - Dominique LEROY - Marc VERJANS  
 Thierry VAN DIEST - Guy VAN DER EECKEN - Jules PETITJEAN  
 HUISSIERS DE JUSTICE - GERICHTSDEURWAARDERS

11/11  
 Avocat de la Couronne - Kroonlan 358 1050 Ixelles - Elsene  
 ING : 310-1211982-53 CBC : 191-9295441-91

6084

Tel : 02/626.86.15  
 Fax : 02/626.86.88  
 E mail : citations@assoclecoy.be

Dossier: A157127  
 Gestionnaire : N. Vincent Td : 02/626.86.15

Etude ouverte/Kantoor open :  
 du lundi au vendredi :  
 van maandag tot vrijdag : dz/van  
 09.00 H jusqu'à/ tot 12.00 H.

Référence à rappeler lors de toutes correspondances : +++157/1271/03444+++

à toujours appeler /  
 steeds te beldalen  
 N. Vincent  
 Ref dossier :  
 +++157/1271/03444+++

**Citation**  
**Arts. 31 Code Rural - 629 Code Judiciaire**  
**Droit d'Echelle**

Acte  
 A ENREGISTRER  
 TE REGISTREREN  
 Acte  
 O URGENT/Dringend  
 O IN DEBET

Attendu que la sa INCORPORÉ et Mme. Berglingsont copropriétaires de la maison  
 rue J.-A. De Mot 18-20-22 ;

Qu'entre cette rue et la rue Belliard 197, il se situe un copropriété contenant 15  
 garages privés, une cour de manœuvre et une passage/accès vers la rue J.-A. De  
 Mot, passage qui se situe entre le bâtiment des requérantes 18-20-22 et la rue J.-A.  
 De Mot 16 ;

Attendu que depuis longtemps, la requérante INCORPORE, dispose d'un permis de  
 bâtir pour un agrandissement limité au côté droite du bâtiment ;

Qu'il s'agit de la construction d'un studio, qui est abordé côté droite par le bâtiment  
 des Communautés Européennes, côté arrière, par une garage ;

**ORIGINAL**

A 2575 - 11

Le greffier  
 M. Vincent  
 11/11  
 1050 Ixelles - Elsene  
 02/626.86.15  
 02/626.86.88

FEDNOT

Recherche au Registre National/BIS	
Date de consultation	03/04/2019
Référence	DB



**Bergling Anita Yannike - 561025 450 46 (BCSS)**

Date de naissance	25/10/1956	Lieu de naissance	STOCKHOLM (Suède)	Nationalité	suédoise
Sexe	Féminin	Etat civil	Divorcé (loi de 30/06/1994)	Statut	Vivant(e)
Adresse	PO BOX 1321 - 114 79 Stockholm - (SE) Suède				
Titre de noblesse					

Avertissement
Cette personne a été retirée du registre de la commune car elle s'est expatriée sans s'inscrire à un poste diplomatique

**Situation juridique de l'entreprise personne physique (BCE)**

Pas de données disponibles à la Banque Carrefour des Entreprises