

## RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR ACP RESIDENCE Bara

A. RÈGLES SUR L'ORGANISATION, LES COMPÉTENCES ET LE FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE – SYNDIC – PÉRIODE DE 15 JOURS – (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES – CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ – CONSULTATION COPROPRIÉTAIRE – VIE PRIVÉE

### **ARTICLE 1. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée entre 16/03 et 31/03 ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété. Le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à la poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

À défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

### **ARTICLE 2. CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les



propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

### **ARTICLE 3. PRÉSIDENT ET SECRÉTAIRE**

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire. Le président « dirige » l'assemblée en ce qui concerne la forme, la procédure, le déroulement et l'ordre, tandis que le syndic assume les tâches de contenu.

En l'absence d'un candidat ou si l'assemblée générale ne peut procéder à l'élection des membres du bureau après deux tours de vote, le copropriétaire présent en personne à l'assemblée et détenant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes sera désigné président de l'assemblée de plein droit ; si plusieurs copropriétaires disposent d'un même nombre de quotes-parts, il s'agit du plus âgé d'entre eux.

Outre un président, l'assemblée doit désigner un secrétaire. Le syndic peut être nommé secrétaire par l'assemblée générale, moyennant obtention de la majorité requise.

### **ARTICLE 4. EXIGENCE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.



Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

#### **ARTICLE 5. PROCURATIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre ou non de l'assemblée générale.

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires, ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

#### **ARTICLE 6. VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



**VM Vastgoedbeheer SRL**  
**Scheldekant 13 - 9700 Audenaarde**  
**RPM 0437.396.556**

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)

## **ARTICLE 7. COMPÉTENCES & MAJORITÉS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

§1. L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des **deux tiers des voix** :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes, sans préjudice de l'article 577-4, § 1/1 ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4° ;
- c) [...] est abrogé
- d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° ;
- e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des **quatre cinquièmes des voix** :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;
- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

§ 2. En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

§3. Il est statué à **l'unanimité des voix** de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 577-4, § 1, deuxième alinéa.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

§ 4. Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

#### **ARTICLE 8. PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 577-10, § 3, dans les 30 jours suivant l'assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 577-6, § 1, alinéa 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

#### **ARTICLE 9. CONCURRENCE**

L'assemblée générale du 09/07/2012 décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf pour les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4° du Code civil (à savoir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire) : 1 500 €

Pour les marchés et les contrats supérieurs à ce montant, le syndic soumettra plusieurs devis, sur la base d'un cahier des charges établi au préalable.

#### **ARTICLE 10. ASSISTANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Un copropriétaire peut se faire prêter assistance par une personne à la condition qu'il en ait informé le syndic au moins quatre jours ouvrables avec le jour de l'assemblée générale par pli recommandé. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

#### **ARTICLE 11. LE SYNDIC**

##### **11.1 Nomination du syndic**

Le syndic est désigné par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

Les dispositions relatives au mode de nomination d'un syndic, à l'étendue de ses pouvoirs, à la durée de son mandat et aux modalités de renouvellement de celui-ci, aux modalités du renouveau éventuel de son contrat, ainsi qu'aux obligations consécutives à la fin de sa mission à l'égard de l'association des copropriétaires sont reprises dans un contrat écrit.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant, la durée de son mandat.

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés. L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic, aux frais de l'association des copropriétaires.

Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code. La lettre visée à l'article 38, § 1, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile ou au siège social du syndic.

### 11.2 Tâches du syndic

Le syndic a pour mission :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-5, § 3 ;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;
6. de communiquer la date des assemblées à toute personne occupant le complexe en vertu d'un droit personnel ou réel, mais ne disposant pas du droit de vote aux assemblées générales, afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes, lesquelles seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.
7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété ;
8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en va de même pour les conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter



- pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits conformément à l'article 1, alinéa 1, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
  15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;
  16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

### 11.3 Responsabilité du syndic

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

L'assemblée générale peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

### **ARTICLE 12. PROCÉDURE DE RAPPEL/DE RECOUVREMENT**

Le syndic peut recouvrer les arriérés de paiement concernant la part dans les frais d'exploitation, de consommation et d'investissement de l'Association, via la procédure suivante :



Les décomptes (soldes en souffrance) doivent être versés sur le compte de l'Association au plus tard 30 jours après la date d'approbation des comptes par l'assemblée générale ( dans le cas échéant, le président / le commissaire aux comptes / le conseil de copropriété ).

Les avances doivent être versées sur le compte de l'Association au plus tard 30 jours après la date d'envoi de la demande de paiement.

Au terme de cette période, une révision du paiement initial, de forme ordinaire, est envoyé sans frais.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur la révision du paiement initial, le syndic enverra au propriétaire concerné un deuxième rappel, demandant de payer le solde en souffrance. Le montant en souffrance sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 7,00 €.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur le rappel précédent, le syndic pourra envoyer de nouveau au propriétaire concerné un rappel, demandant de payer le solde en souffrance majoré de nouveau d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 7,00 €, ou, le syndic pourra envoyer au propriétaire concerné un rappel par pli recommandé, demandant de payer le solde en souffrance. Le montant en souffrance, demandé par pli recommandé, sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 50,00 €.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur le rappel recommandé, le syndic pourra désigner un avocat pour envoyer une mise en demeure par pli recommandé. Le montant en souffrance sera majoré d'une indemnité forfaitaire pour les frais administratifs supplémentaires de 100,00 €, et les honoraires d'avocat pour la rédaction de la mise en demeure. Cette énumération n'est pas limitative. Tous les coûts précités seront portés en compte sur le compte individuel du copropriétaire concerné.

Si aucun paiement n'est effectué après la date d'expiration indiquée sur la mise en demeure recommandé, une procédure judiciaire de recouvrement sera déclenchée par l'intermédiaire d'un avocat.

Le montant en souffrance sera majoré :

- d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal majoré de 5 %, en faveur de l'Association ;
- de dommages et intérêts équivalant à 10 % de la somme en principal en faveur de l'Association ;

Les frais liés au recouvrement extrajudiciaire du solde impayé précités seront portés en compte sur le compte individuel du copropriétaire concerné. En cas de recouvrement judiciaire, les frais seront d'abord imputés à l'association de copropriété et seront ensuite répartis comme prévu dans le jugement. Les frais des interventions du syndic dans le dossier de recouvrement seront calculés en régie (voir article 2.2 des conditions générales).

### **ARTICLE 13. (COLLÈGE DE) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES**

L'assemblée générale désigne annuellement un (collège de) commissaire(s) aux comptes qui contrôle les comptes et la comptabilité de l'association des copropriétaires. Le commissaire aux comptes fait rapport à l'assemblée générale. Le commissaire aux comptes peut être un copropriétaire ou un tiers.

#### **13.1 Qualité du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires aux comptes**

- Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes est élu chaque année par l'assemblée générale.
- Le vote désignera toujours un seul commissaire aux comptes ou collège de commissaires aux comptes.
- Le commissaire aux comptes ou le collège peuvent faire partie du Conseil de copropriété.
- Le commissaire aux comptes ou le collège ne peut pas déléguer sa mission à un tiers.
- Le commissaire aux comptes ou le collège peut être un copropriétaire ou non.

#### **13.2 Tâches et compétences**

Le commissaire aux comptes ou le collège est chargé de contrôler les comptes de l'association des copropriétaires.

Le commissaire aux comptes ou le collège doit établir un rapport de contrôle et remettre ce rapport signé au syndic au minimum 8 jours avant l'envoi des convocations à l'assemblée générale statutaire annuelle. Le commissaire aux comptes ou le président du collège fournit des explications à l'assemblée générale annuelle.

Le commissaire aux comptes ou le collège peut consulter à tout moment tous les extraits bancaires et factures en ligne.

Les copropriétaires et les membres du collège de copropriété peuvent à tout moment poser des questions ou faire des propositions au commissaire aux comptes ou au collège. Le commissaire aux comptes ou le collège décide librement de la suite à donner à ces questions ou propositions.

#### **13.3 Désignation, rémunération et durée du mandat**

L'assemblée générale désigne chaque année un commissaire aux comptes ou un collège des commissaires aux comptes à la majorité absolue de toutes les voix présentes ou représentées.

La rémunération éventuelle du commissaire aux comptes ou du collège est fixée par l'assemblée générale, statuant également à la majorité absolue des voix.

Le mandat du commissaire aux comptes ou du collège s'étend sur un an. Il peut être reconduit.

Le mandat du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires aux comptes peut toujours être révoqué de manière anticipée moyennant la décision motivée du membre en question. Le collège des commissaires aux comptes restera alors formé par les autres membres, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée annuelle. Le départ anticipé de tous les membres du collège ou du commissaire

aux comptes mandaté tout seule, peut justifier, le cas échéant, l'application de l'article 577-8, § 4, 11° du Code civil.

#### 13.4 Décharge

Le bureau du syndic inscrira chaque année le quitus et la décharge du commissaire aux comptes ou du collège à l'ordre du jour de l'assemblée générale statuaire.

L'assemblée donne quitus et décharge au commissaire aux comptes ou au collège à la majorité absolue des voix. Le commissaire aux comptes ou le collège ne peut nullement participer à ce vote – en personne ou par procuration – qui concerne la tâche qui lui a été attribuée.

#### 13.5 Responsabilité

La responsabilité du commissaire aux comptes ou du collège peut être engagée s'il commet dans l'exercice de sa mission des fautes entraînant un préjudice pour l'association des copropriétaires.

Si le commissaire aux comptes ou le collège est un copropriétaire, l'association des copropriétaires souscrira une assurance couvrant la responsabilité du commissaire aux comptes ou du collège.

### **ARTICLE 14. CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au point précédent. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

#### 14.1 Qualité des membres du conseil de copropriété

- les membres du conseil de copropriété doivent détenir un droit réel assorti d'un droit de vote à l'assemblée générale ;
- un ou plusieurs des membres du conseil de copropriété peut intervenir en tant que commissaire(s) aux comptes ;
- les membres du conseil de copropriété ne peuvent pas déléguer leur mission à un tiers ;
- tout membre du conseil qui cesse d'être copropriétaire devient démissionnaire de plein droit ;
- les membres du conseil de copropriété choisissent un Président en leur sein. Le Président est élu à la majorité absolue. En l'absence d'un candidat ou en cas d'impasse à l'issue des votes,

le copropriétaire présent en personne à l'assemblée et détenant le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes sera désigné président du conseil ; si plusieurs membres disposent d'un même nombre de quotes-parts, il s'agira du plus âgé d'entre eux ;

- le Président désigne à son tour, parmi les membres du conseil, le secrétaire. Celui-ci est nommé pour une durée d'un an.

#### 14.2 Tâches, compétences et fonctionnement des membres du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété a pour mission de veiller à ce que le syndic effectue correctement sa tâche. Pour l'accomplissement de sa mission, le conseil de copropriété peut, après en avoir informé le syndic, examiner et prendre copie de tous documents ou pièces relatifs à la gestion de ce dernier ou qui sont dans l'intérêt de la copropriété.

Le conseil de copropriété peut recevoir d'autres attributions ou délégations de compétences dans la mesure où l'assemblée générale en décide ainsi à la majorité des deux tiers des voix et sans que cela ne porte atteinte aux compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences conférée par l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément mentionnés et n'est valable que pour une durée d'un an.

Le secrétaire désigné par le Président se charge de rédiger les procès-verbaux. Il veille à transmettre ces documents au syndic et aux autres membres du conseil de copropriété dans les 10 jours ouvrables qui suivent toute réunion, par la voie électronique.

Lors de l'assemblée générale statutaire annuelle, le conseil de copropriété est tenu de fournir aux copropriétaires un rapport annuel détaillé sur l'accomplissement de sa tâche. Le Président du conseil de copropriété intervient comme porte-parole du conseil pendant l'assemblée, et parle au nom de tous ses membres.

#### 14.3 Désignation, rémunération et durée du mandat

Les membres du conseil de copropriété sont désignés chaque année par l'assemblée générale, à la majorité absolue des voix ; ils sont rééligibles ;

La rémunération éventuelle des membres du conseil de copropriété est fixée par l'assemblée générale, statuant également à la majorité absolue des voix ;

Les réunions du conseil de copropriété se tiennent à huis clos. Des tiers (autres copropriétaires, un expert, etc.) peuvent assister (temporairement) à une réunion, avec une voix consultative, pour autant que cette présence ait fait l'objet d'une demande expresse et remporté l'accord formel des membres à la majorité absolue des voix ;

La présence du syndic vaut comme seule exception à la règle susmentionnée. Elle permet en effet au conseil de recevoir des informations directes de la personne chargée de la gestion quotidienne de la copropriété. Le syndic siégera au conseil de copropriété en qualité d'informateur, le conseil pouvant toutefois décider, à la majorité absolue des voix, de se réunir sans faire appel au syndic.

Le mandat d'un membre du conseil de copropriété peut toujours être révoqué de manière anticipée moyennant la décision motivée du membre en question. Le conseil de copropriété restera alors formé par les autres membres, et ce, jusqu'à la prochaine assemblée annuelle. Le départ anticipé de tous les membres du conseil peut justifier, le cas échéant, l'application de l'article 577-8/1, § 1 du Code civil.

#### 14.4 Décharge

Le bureau du syndic inscrira chaque année le quitus et la décharge des membres du conseil de copropriété à l'ordre du jour de l'assemblée générale statuaire.

L'assemblée donne quitus et décharge aux membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix. Les membres du conseil de copropriété ne peuvent nullement participer à ce vote – en personne ou par procuration – qui concerne la tâche qui leur a été attribuée.

#### 14.5 Responsabilité

La responsabilité des membres du conseil de copropriété peut être engagée s'ils commettent dans l'exercice de leur mission des fautes entraînant un préjudice pour l'association des copropriétaires.

Pour autant que les membres du conseil de copropriété détiennent un droit réel assorti d'un droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires souscrira une assurance couvrant la responsabilité du conseil de copropriété et de ses membres « ut singuli ».

### **ARTICLE 15. POSSIBILITÉ DE CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES**

Le syndic doit faire en sorte de permettre à tous les copropriétaires de consulter tous les documents non privés ou des données relatives à la copropriété. Cette possibilité de consultation n'est stipulée qu'en faveur des copropriétaires. Seul le commissaire aux comptes ou le collège détient un droit de consultation des factures comptables.

La mise à disposition des documents se fera au siège de l'association des copropriétaires, au lieu où le syndic est établi ou via une plateforme en ligne.

### **ARTICLE 16. POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ**

Cette politique de confidentialité explique comment l'ACP traite les données à caractère personnel des copropriétaires et/ou des locataires des parties privatives (ci-après les « données à caractère personnel »).

L'association des copropriétaires se conforme ainsi

- (i) au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données – mieux connu sous l'appellation « RGPD »)
- (ii) à la loi du 30 juillet 2018 sur la protection des personnes à l'égard du traitement des données à caractère personnel et
- (iii) aux avis et recommandations de l'Autorité belge pour la protection des données.

L'association des copropriétaires ne traite que les données à caractère personnel qui lui sont communiquées par les copropriétaires (et/ou locataires).

Les données à caractère personnel sont traitées par l'association des copropriétaires pour la gestion des parties communes (y compris la convocation à l'assemblée générale), ainsi que pour permettre des interventions urgentes de tiers dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou locataires.

Le fondement de ce traitement est basé sur les dispositions du Code civil relatives à la copropriété (y compris les articles 577-6 §2 et §3, 577-8, 8°, 11° et 16°, et 577-10 §1/1 §1/1 §1 C. c.).

Le consentement des copropriétaires (en approuvant le règlement d'ordre intérieur) et des locataires (en approuvant le bail dans lequel il est renvoyé au règlement d'ordre intérieur) constitue un fondement supplémentaire pour ce traitement.

Les données à caractère personnel seront communiquées au syndic de l'association des copropriétaires. Les données à caractère personnel seront également communiquées à des tiers en cas d'interventions urgentes dans l'intérêt de l'ACP, des copropriétaires et/ou des locataires.

Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée de la copropriété et/ou de la location, et pendant 10 ans après que la copropriété et/ou la location ait pris fin.

L'ACP s'engage à préserver la confidentialité des données à caractère personnel et à prendre des mesures de sécurité pour prévenir la perte, l'utilisation abusive ou la falsification des données à caractère personnel.

Chaque copropriétaire et/ou locataire peut toujours obtenir accès aux données à caractère personnel qui le concernent auprès de l'association des copropriétaires. Les données incorrectes seront corrigées par l'association des copropriétaires à la première demande.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit de supprimer certaines données à caractère personnel traitées par l'association des copropriétaires uniquement sur base du consentement (en l'absence de fondement légal).



Chaque copropriétaire et/ou locataire a également le droit de restreindre le traitement de certaines données à caractère personnel ou de s'opposer à certains traitements.

Chaque copropriétaire et/ou locataire a le droit d'obtenir ses données à caractère personnel ou de les transférer à une nouvelle association de copropriétaires.

Si vous avez des questions ou des préoccupations par rapport à la politique de confidentialité de l'association des copropriétaires, veuillez prendre contact avec l'association via l'adresse électronique suivante : [privacy@syncura.be](mailto:privacy@syncura.be).

En cas de plaintes concernant la politique de confidentialité de l'association des copropriétaires, vous pouvez contacter l'Autorité de protection des données ([www.autoriteprotectiondonnees.be](http://www.autoriteprotectiondonnees.be)).

\*

\*

\*



B. RÈGLES DE VIE DANS LE BÂTIMENT / RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR
---

**ARTICLE 1 : PORTEE - MODIFICATIONS :**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, obligatoire pour eux et leurs ayants droit.

Il pourra être modifié par l'assemblée générale à la majorité des 2/3 des voix présentes ou représentées.

Les modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur peut être directement opposée par ceux à qui elles sont opposables.

**ARTICLE 2 : ASPECTS EXTERIEURS.**

**A. NETTOYAGE :**

Le service de nettoyage des parties communes sera assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus ci-avant.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes (hall d'entrée, couloirs, et caetera).

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative, éventuellement en accord avec le conseil de gérance, pour pourvoir au remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes en général.

**B. ENTRETIEN ET ASPECT :**

a) **Travaux :**

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, et autres ornements extérieurs, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale, et sous la surveillance du syndic, ces travaux étant considérés comme charges communes à répartir comme telles, se rapportant à la conservation des parties communes.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

b) **Entretien des cheminées :**

Le syndic fera procéder, annuellement, à l'entretien des cheminées par un ramoneur juré et aux frais de la copropriété.

c) **Travaux de ménage :**

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs de l'immeuble à appartements, aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits, meubles et cirage de chaussures, etc.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués : les occupants devront faire usage d'appareils ménagers appropriés à cet effet.

**ARTICLE 3 : ORDRE INTERIEUR.**

Le règlement d'ordre intérieur peut être modifié par l'assemblée générale moyennant une majorité spéciale des 2/3 des voix.

**ARTICLE 4 : SERVICE DES EAUX :**

- 1) L'abonnement au service des eaux pour les parties communes, est souscrit par le syndic.
- 2) Chaque propriétaire souscrit ou renouvelle individuellement l'abonnement au service des eaux pour son entité privative à moins que la fourniture d'eau s'effectue au moyen d'un compteur de passage.

**ARTICLE 5 : ASPECT - TRANQUILLITE :**

Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, devront être maintenues libres en tous temps.

Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Cette prescription vise tout spécialement les vélos, les voitures et jouets d'enfants.

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire reste libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité ou la sécurité de l'immeuble.

**ARTICLE 6 : MORALITE - TRANQUILLITE – DESTINATION DES LOCAUX – ANIMAUX - MODE D'OCCUPATION :**

a) **Généralité :**

Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille". Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service, celui de leurs locataires ou visiteurs.

b) **Tranquillité :**

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal.

L'emploi d'instruments de musique, poste de radio, de chaîne HI-FI et télévision est autorisé. Les occupants devront veiller à ce que leur fonctionnement n'incomode pas les autres occupants de l'immeuble.

S'il est fait usager dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ils devront être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou de télévision.

Aucun moteur ne peut être placé dans les appartements, à l'exception des appareils de nettoyage, de cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffage individuel, ainsi que les moteurs actionnant les appareils ménagers ou les machines de bureau éventuel.

c) **Animaux :**

Les propriétaires, locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux. Tous ces animaux n'étant admis qu'à titre de simple tolérance. Ces animaux ne pourront se trouver dans les parties communes sans être accompagnés, tenus en laisse ou sur les bras.

Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner à la majorité des 2/3 des voix des votants, de retirer la tolérance pour l'animal causeur du trouble en motivant sa décision.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, et sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre mille francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée sous pli recommandé portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

**d) Dépôts insalubres et dangereux :**

Il ne pourra être établi, dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou inconfortables.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désireront avoir à leur usage personnel pareil dépôt, devront supporter seuls les frais supplémentaires d'assurances contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés aux copropriétaires de l'immeuble par cette aggravation de risques.

**e) Emménagements - déménagements :**

Les emménagements, les déménagements, les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic (prévenu au moins cinq jours à l'avance) et donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix.

Toute dégradation commise par leur manutention aux parties communes de l'immeuble, sera supportée par celui qui aura fait exécuter ces transports, et ce sur simple demande adressée par le syndic avec facture justificative.

Après chaque emménagement ou déménagement, le syndic sera appelé à constater l'état des lieux.

**f) Transmission des obligations :**

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'occuper l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

En cas d'infraction grave, dûment constatée, les baux pourront être résiliés à la demande de l'assemblée des copropriétaires.

**g) Location :**

Les biens privés ne peuvent être donnés en location qu'à des personnes honorables et solvables.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

#### **ARTICLE 7 : PUBLICITE :**

Il est interdit, autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires, de faire de la publicité sur et dans l'immeuble.

Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des locaux privés, ou à côté d'elles, une plaque du modèle admis par l'assemblée des copropriétaires, indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Il sera également permis d'apposer à l'endroit à désigner par le syndic, une plaque d'un modèle à admettre par l'assemblée des copropriétaires indiquant le nom de l'occupant et sa profession.

Chacun des copropriétaires disposera d'une boîte aux lettres; sur cette boîte aux lettres peuvent figurer les nom et profession de son titulaire, l'étage qu'il occupe; ces inscriptions seront du modèle prescrit par l'assemblée.

**Les titulaires d'un droit réel ou personnel sur une entité ci-avant décrite comme 'bureau', pourront mettre une plaque à la façade de maximum quarante centimètres sur quarante centimètres, à condition que les prescriptions urbanistiques soient respectées.**

#### **ARTICLE 8 : DIVERS**

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

#### **ARTICLE 9 : CONSEIL DE COPROPRIETE.**

Les membres du conseil de copropriété sont nommés pour un terme de un an, renouvelable.

Le conseil de copropriété délibère valablement si la moitié au moins de ses membres sont présents ou représentés.

Tout membre du conseil de gérance empêché ou absent, peut donner, par écrit, par email ou par télécopie, à un mandataire de son choix, délégation pour le représenter aux réunions du conseil et y voter en son lieu et place. Ces mandataires agiront en lieu et place de leur mandant et sous la seule responsabilité de ce dernier, à l'égard des autres copropriétaires.

Le syndic de l'immeuble pourra assister aux réunions du conseil de gérance, avec voix consultative.

Le conseil de copropriété surveille la gestion du syndic, et notamment le caractère urgent ou indispensable des travaux et leur exécution, il examine ses comptes et fait rapport à l'assemblée.

Les décisions seront prises à la majorité absolue des voix des membres présents ou représentés. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Il pourra être dressé, selon les nécessités, procès-verbal des décisions prises, procès-verbal qui sera signé par les membres qui étaient présents à la réunion.

#### **ARTICLE 10 : REGLEMENT DES DIFFERENDS :**

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes, le syndic constitue obligatoirement la première instance à qui doit être soumis le litige.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant le conseil de copropriété et si besoin en est devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si le désaccord subsiste, on aura recours au juge compétent.



En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, et notamment, en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur, le litige sera porté devant le conseil de gérance et si besoin en est, devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, on aura recours au juge compétent.

En cas de litige opposant l'assemblée générale (s'entendant de la majorité absolue de ses membres), à un ou plusieurs copropriétaires, tous les frais de procédure et de justice en ce compris, le cas échéant, notamment les honoraires d'avocat, et les frais d'expertise, avancés par le syndic agissant pour compte de l'assemblée générale, seront supportés exclusivement par la partie succombante.

#### **ARTICLE 11 : CONSERVATION ET DIFFUSION DES DOCUMENTS :**

Il sera imprimé ou photocopié des présents statuts contenant le règlement d'ordre intérieur, des exemplaires qui seront remis aux intéressés, au prix que l'assemblée décidera.

Ces statuts et règlements seront obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir, sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit, ainsi que pour leurs héritiers, ayants droit ou ayants cause à un titre quelconque.

En conséquence, ces règlements devront : ou bien être transcrit en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces règlements et qu'ils sont subrogés de plein droit par le seul fait d'être titulaire d'un droit quelconque sur une partie quelconque de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Bruxelles, faute de quoi, le domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.