



Fiche : Loyers & Copropriété

www.copropriete-ejuris.be

Traitement de données à caractère personnel

Les instruments Juridiques

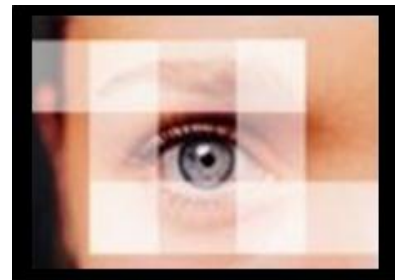
Position : Le syndic, par ces différentes fonctions, est amené à gérer des données personnelles concernant l'ensemble des propriétaires des immeubles dont il assume la gestion, mais également à effectuer des traitements concernant des données personnelles de tierces-personnes (locataires).

Ainsi, dans le cadre de sa mission de syndic, il est amené à gérer tout un listing de personnes qui sont souvent étrangères aux contrats qui le lient avec ses mandants.

Doit-il, dans le cadre de ces différentes fonctions, se conformer à la loi du 8 décembre 1992, avec l'obligation d'en informer ces personnes et effectuer une déclaration auprès de la commission de la vie privée ?

D'autre part, peut-il, à la demande de certaines personnes, communiquer certaines données personnelles relevant de ses listings ?

Nous vous formulons dans la présente fiche, l'avis de la commission.



Dans une décision cantonale, on a pu lire les dispositions suivantes : « *lorsque le syndic transmet une liste par laquelle il demande des informations normales, qui sont utiles et indispensables pour son travail, les copropriétaires ne peuvent refuser de lui fournir lesdites informations* ».

Suivant ce jugement, un copropriétaire qui refusait de fournir les informations concernant l'identité de ses locataires, fut condamné à transmettre les données demandées au syndic sous peine d'une astreinte de 500 francs belges par jour de retard.

Une telle décision semble très critiquable sur base des principes de la loi sur la protection des données à caractère personnel, d'autant qu'aucune disposition de la loi du 30 juin 1994, ne prévoit une telle communication, ce qui aurait pu justifier légitimement une telle astreinte.

Certains estiment que le syndic ne peut solliciter des informations personnelles à l'égard des locataires et copropriétaires des immeubles à appartements que lorsqu'elles sont utiles et nécessaires à l'exercice de sa mission.

Il était donc utile de connaître la position de la commission privée. (avis de la commission)

1° La communication au syndic par un propriétaire de l'identité de ses locataires :

Le fait qu'un locataire puisse adresser ses réflexions à l'assemblée générale par l'intermédiaire du syndic et qu'il doive donc être prévenu de la tenue de cette assemblée ne suffit pas à légitimer une telle communication systématique.

Cet avertissement au locataire peut se faire via un affichage au val de l'immeuble ou par une distribution « toutes – boîtes ».

Il n'est pas nécessaire, pour cette finalité, de collecter systématiquement les noms des locataires ni même de les demander aux copropriétaires.

En outre, en ce qui concerne la répartition des charges de l'immeuble, le syndic y procède en principe entre les copropriétaires et non entre les occupants.

Le nom des locataires ne doit donc pas être communiqué par les copropriétaires au syndic.

2° la communication par le syndic des noms des copropriétaires à d'autres copropriétaires : une telle pratique semble justifiées eu égard d'une gestion normale de la copropriété.

Pensons par exemple au droit d'un certain nombre de copropriétaires de provoquer la réunion de l'assemblée générale : cette possibilité suppose une concertation préalable et donc, la communication par le syndic des coordonnées (noms et adresses) des copropriétaires.

La volonté délibérée d'anonymat d'un copropriétaire, si elle devait se généraliser, risquerait de rendre difficile la gestion même de l'association des copropriétaires.

Le syndic est-il dispensé d'effectuer une déclaration de la vie privée, conformément aux dispositions de la loi du 8 décembre 1992 ?

**La suite aux abonnés.
(la présente fiche comprend 6 pages)**