



Syndic Info



Le bulletin d'information de
l'Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens

LA PROTECTION DE LA VIE PRIVÉE EN COPROPRIÉTÉ

La commission de la vie privée a publié le 11 juin 2008 un « Avis d'initiative concernant quelques applications de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel en matière de copropriété forcée ». Vous trouverez ci-dessous des extraits de celui-ci. Nous vous conseillons de prendre connaissance de l'entièreté du texte sur le site http://www.privacycommission.be/fr/docs/Commission/2008/avis_22_2008.pdf

L'article 1er, §4 de la Loi sur la protection de la Vie Privée (LVP) dispose que: «Par responsable du traitement, on entend la personne physique ou morale, l'association de fait ou l'administration publique qui seule, ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement de données à caractère personnel. Lorsque les finalités et les moyens du traitement sont déterminés par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance, le responsable du traitement est la personne physique, la personne morale, l'association de fait ou l'administration publique désignée comme responsable du traitement par ou en vertu de cette loi, de ce décret ou de cette ordonnance.»

Le syndic d'une association de copropriétaires est amené à exécuter certaines tâches qui, nécessairement, donnent lieu à un traitement de données à caractère personnel ou constituent un tel traitement. Ces tâches sont accomplies au nom de l'association et pour son compte, soit en vertu d'indications précises de la loi, soit en vertu des statuts de l'association, soit en exécution d'une décision de l'assemblée générale.

Vu leur qualité d'organe de chacune de ces associations, et la responsabilité spécifique de ces dernières pour les traitements qui sont réalisés en leur nom et pour leur compte, certaines règles de prudence devraient être respectées, notam-

ment pour éviter le rapprochement des différents fichiers respectifs des associations possédant le même syndic. Il est par exemple indiqué d'établir une comptabilité totalement distincte pour chaque association. Il est également indiqué que chacun des employés du syndic ne puisse avoir accès qu'aux fichiers des associations dont il assure le suivi de la gestion ou dont il a besoin pour accomplir ces tâches. Une sécurisation des systèmes informatiques devrait prévenir ou empêcher le rapprochement des différents fichiers.

LA COMMUNICATION PAR LE SYNDIC AUX COPROPRIÉTAIRES DES NOMS ET ADRESSES D'AUTRES COPROPRIÉTAIRES

L'hypothèse fréquemment soumise à la Commission est celle où une demande de communication des données émane d'un copropriétaire en vue de la mise en œuvre de ses droits, tels qu'ils résultent du Code Civil et de l'état d'indivision forcée. La Commission estime que cette communication par le syndic est légitime et découle de la nature des règles légales qui régissent l'association des copropriétaires. Ceci ne signifie pas que le demandeur doive nécessairement expliciter au syndic l'objet précis du droit qu'il entend exercer, sous peine d'être privé de la discrétion parfois souhaitable ou nécessaire à l'exercice effectif de ce droit (par exemple, lorsqu'il s'agit de discuter entre copropriétaires de la manière dont le syndic remplit sa mission).

En tout état de cause, le syndic agira avec prudence en rappelant à l'occasion de la communication de telles données à un copropriétaire qu'en raison de la LVP, celles-ci ne peuvent être utilisées pour d'autres fins que celles liées à l'exercice des droits inhérents à la copropriété (pas de finalité de marketing, par ex.).

Lorsqu'un copropriétaire communique au syndic de son association une adresse de contact, ce dernier ne transmettra aux autres indivisaires que cette seule adresse, celle-ci étant suffisante pour

Année 2008, n° 16
octobre 2008

Dans ce numéro:

La Protection de la vie Privée en copropriété	1
Le fonds de réserve	3
Les élections à l'IPI	4

leur permettre l'exercice des droits inhérents à la copropriété.

Les données communiquées autres que les noms, adresse, identification du lot et quotes-parts dans la copropriété, devront être proportionnelles à la finalité de la communication (art. 4, § 1er, 3° LVP): la communication de données non pertinentes ou excessives (par ex, un numéro de téléphone privé) au regard de la finalité de la demande ne sera pas permise.

LA COMMUNICATION PAR LE SYNDIC À L'ENSEMBLE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DU COMPTE DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE

La Commission considère qu'il faut partir du principe que le droit de l'assemblée générale quant à l'approbation et au contrôle de l'administration des fonds et de la gestion s'exerce nécessairement dans toute sa plénitude, en ce compris au vu l'état de la situation financière de chacun des copropriétaires au regard de la copropriété.

Etant donné:

- que le syndic est personnellement responsable de sa gestion et doit rendre compte de sa gestion à l'assemblée générale auprès de laquelle il sollicite sa décharge,
- que la suspicion manifestée par certains copropriétaires à l'égard du syndic et même à l'encontre d'autres copropriétaires justifie une gestion comptable des plus transparentes,
- que tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou devenu inexact par suite de modification apportées à l'immeuble,
- que les décisions éventuelles quant à des procédures judiciaires en recouvrement de créances à entamer contre certains copropriétaires doivent être prises en connaissance de cause,

La Commission considère que la présentation par le syndic d'un tableau de répartition des dépenses et charges par lot en ce compris des dépenses privatives et de l'état de la dette de chaque mem-

bre n'est pas en soi disproportionnée au regard de la LVP.

AUTRES RECOMMANDATIONS

Le responsable du traitement doit veiller:

- à ce que, pour les personnes agissant sous son autorité, l'accès aux données et les possibilités de traitement soient limités à ce dont ces personnes ont besoin pour l'exercice de leurs fonctions (chaque préposé ne peut avoir accès qu'aux données qui lui sont nécessaires pour l'exercice de sa tâche) ;
- à informer ces mêmes personnes des dispositions de la LVP et de ses arrêtés d'exécution ainsi que de toute prescription pertinente relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données ;
- à prendre toutes les mesures techniques et organisationnelles requises pour protéger les données.

La Commission souligne le fait que cette obligation concerne aussi le syndic copropriétaire de l'immeuble qu'il gère.

La Commission souligne l'intérêt pour le responsable de traitement à attirer l'attention par une information précise sur l'utilisation à réserver aux données reçues par les destinataires, aussi bien lors de la transmission des données des membres de la copropriété à l'un ou à l'ensemble des copropriétaires que lors de la transmission des comptes ; en effet, en raison de la LVP, celles-ci ne peuvent être utilisées pour d'autres fins que celles liées à l'exercice des droits inhérents à la copropriété à l'exclusion de toute autre finalité sous peine d'encourir l'amende prévue à l'article 39 de la LVP.

Lorsqu'une assemblée générale de copropriétaires peut être amenée à devoir prendre connaissance de données personnelles relatives à l'un de ses membres en dehors de l'approbation des comptes (lorsque le syndic soumet à une assemblée générale, par ex., une autorisation d'ester contre l'un des copropriétaires), la Commission recommande qu'avant la convocation de l'assemblée, la personne intéressée soit personnellement informée par écrit par le syndic de la mise à l'ordre du jour du point la concernant. ■

LE FONDS DE RÉSERVE

Particularité de la législation belge qui confère une souveraineté décisionnelle à l'assemblée générale des copropriétaires, aucune condition ou obligation particulière n'existe quant à la constitution ou la gestion d'un fonds de réserve si ce n'est ce qui est prévu à l'article 577-11 de la loi du 30 Juin 1994. La loi Belge semble faire exception, les pays anglo-saxons ayant déjà prévu la chose au sein de leur législation par des appels fixés sur le montant des charges courantes.

L'assemblée générale des copropriétaire reste donc souveraine de constituer ou non un fonds de réserve pour financer la réalisation de travaux ponctuels à l'immeuble, une plus grande accessibilité à la propriété foncière ayant toutefois favorisé la mise en place de ces fonds, les copropriétaires souhaitant avant tout un étalement des dépenses.

Les différents appels de fonds font l'objet d'une décision de l'assemblée générale à la majorité absolue sauf si pareille constitution a été transcrite ou contenue dans le règlement général de copropriété, à noter également que le fonds de réserve doit financer des dépenses non périodiques et définies.

Le propriétaire vendeur ne pourra récupérer sa quote part de son lot en cas de mutation, ce qui peut constituer un obstacle décisionnel à la constitution de ce fonds, faux problème en soit car la mutation d'un lot assortie d'un fonds de réserve important peut constituer un avantage sinon une plus value évidente, de plus, rien n'empêche le vendeur et l'acquéreur de réaliser le transfert financier de la quote part du lot dans le fonds de réserve, l'association étant de manière impérative totalement désintéressé des modalités pratiques de cet accord.

Il convient également de noter que le Notaire instrumentant la vente se devra de connaître la hauteur du fonds de réserve, le nouvel acquéreur étant tenu de contribuer au paiement des appels de fonds décidés par l'assemblée générale.

Ne disposant d'aucune référence rationnelle quant à la hauteur financière du fonds de réserve, il n'est pas rare de constater que des associations de copropriétaires disposent d'une contribution à ce point faible qu'elle ne correspond plus à cette notion de « prévoyance » sollicitée par le législateur, le fait de lier la contribution à un pourcentage des charges courantes ne semble pas être la bonne solution car omet les spécificités techni-

ques liés à l'immeuble.

Il appartient ainsi au syndic assisté par son Conseil de Gérance d'établir un plan à long terme de conservation ou d'investissement de rénovation et d'en fixer les montants de manière à pouvoir donner à l'immeuble deux avantages à savoir répondre à la **notion d'urgence résultant d'une intervention immédiate** (remplacement d'une chaudière en plein hiver) et **gestion technique du patrimoine** (remise en peinture des éléments des façades – renouvellement des étanchéités). Plan qui sera soumis à l'assemblée générale.

Le plan de conservation de l'immeuble devra bien entendu tenir compte de l'âge de l'immeuble et de la durée de vie des principaux éléments de l'immeuble une rénovation de façade ou le renouvellement de l'étanchéité de la toiture pouvant être programmés tous les 30 ans ou une nouvelle installation de chauffage tous les 20 ans, remise en peinture des halls et cage d'escalier tous les 10 ans.. etc.. et du coût des travaux. Une actualisation fréquente de ces informations est à recommander.

Il est également assez fréquent de constater que les associations de copropriétaires disposant d'un fonds de réserve justement calculé font choix de réaliser des travaux complets auprès d'entreprises qui disposent de toutes les garanties, les débats de l'assemblée se portent alors sur le caractère qualitatif générateur de durabilité de la mise en œuvre.

Quant à la gestion pratique de ces fonds, il est bien entendu recommandé que les fonds collectés soient totalement dissociés des fonds affectés au paiement des charges courantes sans pour autant être repris dans une double comptabilité et ce par l'ouverture de comptes en banque individuels, la confusion de ses fonds étant malheureusement trop fréquente certains fonds de réserve étant utilisés afin de financer la carence de paiement des charges courantes par certains copropriétaires.

Enfin, il est judicieux de pouvoir fournir une évolution comptable du fonds de réserve en y mentionnant les apports (les provisions ou les appels), les recettes (éventuellement les loyers perçus pour compte de l'association), les intérêts créditeurs résultant des placements bancaires et les prélèvements reprenant les le descriptifs des travaux et le montant des factures. ■





LES ÉLECTIONS À L'IPI

LE BULLETIN D'INFORMATION
DE L'ASSOCIATION BELGE
DES SYNDICS ET ADMINISTRATEURS
DE BIENS

Editeur responsable:
S. Winnykamien

Rédaction: J.P. Lannoy
et Y. Van Ermen

Relecture: J. Carlier
et F. Delmotte

Mise en page: Adventures Sign

Pour nous contacter:

Par courrier:
ABSA
avenue Jaques Brel, 36
1200 Bruxelles

Par Email: info@absa.be

Vous pouvez aussi contacter
votre syndic pour plus de
renseignements sur notre asbl.

L' IPI (Institut professionnel des agents immobiliers) est un organisme de droit public, chargé essentiellement de l'accès à la profession d'agent immobilier et du contrôle disciplinaire de cette profession. La profession d'agent immobilier, ce qui englobe les syndics, régisseurs et les courtiers, est en effet une profession réglementée: nul ne peut en principe exercer en qualité d'indépendant des activités d'agent immobilier sans être inscrit à l'IPI. Les agents immobiliers sont par ailleurs tenus au respect de règles déontologiques.

En cette fin d'année 2008 se dérouleront les élections de l'IPI afin de choisir les agents immobiliers qui prendront place dans les différents organes de l'institut. Quatre membres de l'ABSA se présentent au suffrage. Il nous semble important d'être présent dans les instances de l'IPI pour défendre notre profession d'administrateur de biens mais aussi pour faire écho de la vie en copropriété.

Dans cette perspective, le secrétaire général de l'ABSA, a donné une interview au journal de l'immobilier dont vous trouverez ci-dessous quelques extraits :

Dire que les administrateurs de biens s'adressent à un public varié relève de l'euphémisme, puisque c'est tout le monde qui est susceptible de faire un jour appel à ces professionnels : investisseurs, expatriés et personnes âgées sont les trois principaux clients des régisseurs, tandis que les syndics œuvrent pour tout qui possède un logement dans une copropriété. « A l'ABSA, où nous comptons 35 membres, nous avons en charge l'administration des biens, en tant que syndics, de 50.000 propriétaires », appuie Yves Van Ermen.

L'ABSA est devenue l'interlocutrice privilégiée de nombreux acteurs, parmi lesquels

des associations de copropriétaires, des politiques et l'IPI.

« Nous sommes une association très dynamique, explique son secrétaire général. Ainsi, lorsque l'IPI a soumis le nouveau code de déontologie à l'avis de ses membres, nous avons joué le jeu et fait tellement de propositions que nous avons été invités autour de la table. De fil en aiguille, nous sommes devenus partenaires pour ce qui concerne nos spécialités. Et lorsque Clotilde Nyssen (CDH) et puis Olivier Hamal (MR) ont fait des propositions de modification de la loi du 30 juin 1994 qui régit la copropriété, nous avons réuni les acteurs concernés pour y réfléchir et l'IPI nous a proposé de nous aider en créant un groupe de travail. Le résultat de ces travaux va être publié, nous proposons certains amendements au texte de base. »

Ainsi constituée la commission « administrateurs de biens » va continuer sur sa lancée : « notre prochain chantier sera probablement l'élaboration d'un contrat-type de syndic, qui sera un outil très utile, à l'instar des contrats-types déjà proposés par l'IPI », explique Yves Van Ermen.

UNE MEILLEURE REPRÉSENTATION

« Les administrateurs de biens constituent environ 20% du secteur immobilier. Ils sont davantage exposés aux erreurs que les courtiers, puisque leurs compétences sont plus variées. De même, ils sont plus exposés aux éventuelles plaintes du public, puisque celui-ci est plus nombreux et que nous ne faisons pas dans le « one shot » comme peut le faire un courtier. Une maison, on la met en vente une fois. Un immeuble, on le gère des années ! Il est donc indispensable que les administrateurs de biens soient représentés dans les instances disciplinaires de l'IPI, ce qui n'est pas le cas actuellement au niveau des membres effectifs dans le rôle francophone », constate Yves Van Ermen. ■



Retrouvez votre SYNDIC INFO ainsi que les anciens numéros
sur notre site <http://www.absa.be>