

## **Peut-on divulguer aux Assemblées Générales le nom des copropriétaires mauvais payeurs ?**

**Pierre ROUSSEAU, avocat Président ,S.N.P.CHARLEROI**

### **1. Disposition légale à prendre en compte :**

L'article 4 de la loi du 8/12/1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel fait état de ce que lesdites données doivent être « pertinentes et non excessives au regard de la finalité pour laquelle elles sont obtenues ».

Ainsi, il importe d'aborder « la finalité en regard de laquelle il y aurait pertinence à communiquer un tableau nominatif des comptes individuels à l'ensemble des copropriétaires, dès lors que celui-ci comprend des données à caractère personnel » (I.P.I. News 2005 - n ° 2 - juillet - septembre 2005).

### **2. Position de la Commission de la Protection de la vie privée :**

La Commission considère :

« La pertinence d'une telle communication, faite systématiquement et par principe, n'est pas évidente, dans la mesure où elle ne pourrait avoir pour justification que le contrôle de la gestion et de la comptabilité tenu par le Syndic et où ce contrôle s'effectue généralement par le Conseil de Gérance ou par des Commissaires spécialement mandatés à cette fin par l'Assemblée Générale » (op. cit, page 12)

### **3. Discussion :**

La situation déficitaire d'une copropriété qui ne respecterait pas ses obligations suite à un manque de liquidités affectant soit le fonds de roulement, soit le fonds de réserve, a des conséquences **directes** sur le patrimoine de chaque propriétaire.

L'article 577-5 § 4 stipule :

*« Sans préjudice de l'article 577-9-5, l'exécution des décisions condamnant l'Association des Copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes ».*

La surveillance du respect des obligations de paiement de chaque copropriétaire, lors des appels de fonds, apparaît pleinement légitime.

Outre le Syndic, il apparaît que le Conseil de Gérance doit connaître l'identité « des mauvais payeurs » et l'importance de leurs arriérés.

Le Conseil de Gérance contrôlant la gestion et la comptabilité tenues par le Syndic, il sera nécessairement au courant des appels de fonds non honorés. Il en sera de même des Commissaires éventuellement spécialement mandatés par l'Assemblée Générale.

Mais il importe de rappeler un principe essentiel : le droit de l'Assemblée Générale de contrôler la gestion du Syndic et, partant, tous les comptes de celui-ci, qu'il existe ou non un Conseil de Gérance.

Comme la décharge de responsabilité du Syndic ne peut intervenir que devant l'Assemblée Générale des Copropriétaires après éventuelle approbation des comptes par le Conseil de Gérance, n'est-il pas légitime qu'avant décharge donnée, tous les comptes avec précision quant aux appels de fonds non honorés puissent être communiqués à l'Assemblée Générale ?

L'article 577-8§5 précise :

*« Le Syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'Assemblée Générale... »*

Une gestion responsable implique, dans le chef du Syndic, que soit démontré l'intentement d'actions judiciaires s'il échec contre les mauvais payeurs afin d'établir l'équilibre budgétaire.

#### **4. Conclusion :**

---

La finalité en regard de laquelle il y a pertinence à communiquer un tableau nominatif des comptes individuels, pour permettre l'application de la loi sur la copropriété, apparaît démontrée.

Toutefois, dans une « communauté » appelée à fonctionner dans la durée et le plus harmonieusement possible, l'analyse d'une situation à la lumière des textes est une chose mais son examen en fonction d'éléments humains en est une autre.

Un retard de paiement d'un copropriétaire en situation financière précaire momentanée suite à des problèmes personnels (séparation, maladie, perte d'emploi) justifie, dans le chef du Syndic, une approche mesurée et progressive avant divulgation à l'Assemblée Générale.

Un droit, fut-il reconnu, ne peut être mis en œuvre qu'avec circonspection.

Le frein légitime qu'est la théorie de l'abus de droit pourrait être invoqué.

*« Il peut y avoir abus de droit lorsqu'un droit est exercé sans intérêt raisonnable et suffisant.*

*Tel est le cas spécialement lorsque le préjudice causé est sans proportion avec l'avantage recherché ou obtenu par le titulaire du droit.*

*Dans l'appréciation des intérêts en présence, le Juge doit tenir compte de toutes les circonstances de la cause » (Cassation, Première Chambre, 15/3/2002, J.T. 2002, page 814).*