

## Les mauvais payeurs, comment communiquer leurs noms aux autres copropriétaires sans risque ?

De Pierre ROUSSEAU, Avocat Président S.N.P. Charleroi

### Introduction :

Dans le CRI d'avril 2006 (page 18), nous avons étudié la délicate problématique de la communication à l'Assemblée Générale du nom des copropriétaires « récalcitrants » qui, par leur refus de paiement des charges, peuvent mettre l'équilibre financier de la copropriété en péril et même porter atteinte au patrimoine personnel de chacun des copropriétaires.

Ainsi était rappelée la possibilité d'exécution des décisions condamnant l'Association des Copropriétaires « sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes » (Article 577 - 9 - 5).

Se posait le risque de conflit entre deux principes, celui de la protection de la vie privée (article 4 de la loi du 8/12/1992) et, d'autre part, celui du droit de l'Assemblée Générale à être valablement éclairée sur la situation financière de la copropriété et sur l'identité des débiteurs de celle-ci.

Nous avons conclu notre analyse par le droit de l'Assemblée Générale à être mise en possession d'un tableau nominatif des comptes individuels mais nous rappelions que ce droit d'être ainsi éclairés par le Syndic sur l'identité des copropriétaires « récalcitrants » devait être mis en œuvre « avec circonspection ».

### Question posée :

Notre article a suscité diverses réactions de lecteurs, ce qui démontre à suffisance que la question des impayés dans les copropriétés est fréquente.

Un Syndic nous demande d'être plus précis.

Sensible à la pression que peut constituer pour les mauvais payeurs la divulgation de leurs noms à l'Assemblée Générale, il considère qu'il s'agit là d'une « arme » légitime à utiliser mais entend éviter tout recours ultérieur du copropriétaire se considérant comme « dénoncé ».

Il demande dès lors : comment agir avec circonspection ?

### Notre position :

Nous croyons pouvoir suggérer trois pistes :

1. Mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale le point suivant :  
*«Vote sur la production d'un tableau nominatif des comptes individuels à l'attention des copropriétaires entendant être personnellement éclairés sur les frais de copropriété impayés ».*

Cette motion, si elle est votée par le « Parlement » de la copropriété qu'est l'Assemblée Générale souveraine, sera donc le résultat d'une majorité qui s'est dégagée, l'Exécutif qu'est le Syndic étant ainsi couvert pour cette communication.

De plus, le tableau des impayés ne sera produit qu'à ceux qui le demandent **expressément**.

Le Syndic ne pourra donc se voir reprocher de vouloir « ternir » la réputation d'un mauvais payeur puisqu'il se bornera à répondre à une demande **légitime** d'un ou plusieurs copropriétaires préoccupés par l'état des comptes de la copropriété dont il fait partie.

Il serait sage de prévoir que le Syndic ne réponde à cette demande de communication que s'il est saisi par écrit, selon un formulaire qu'il garderait en son dossier, en cas de réclamation ultérieure.

Le dit formulaire pourrait se borner à reprendre la mention suivante :

*« Je soussigné(e), Monsieur ou Madame x, copropriétaire de..., demande au Syndic que me soit communiqué le tableau nominatif des comptes individuels conformément à la décision de l'Assemblée Générale prise le... »*

2. Prévoir, dans la lettre de mise en demeure adressée par le Syndic au mauvais payeur, une mention précise avertissant ce dernier de la communication du tableau nominatif des comptes individuels reprenant le solde négatif dont il reste redevable à tout copropriétaire le demandant.

Cette lettre pourrait se présenter comme suit :

*« Madame, Monsieur,  
A ce jour, suivant relevé joint, vous restez redevables de la somme de...  
L'Assemblée Générale du ... a voté une motion invitant le Syndic à produire, à l'attention de tout copropriétaire en formulant la demande, un tableau nominatif des comptes individuels faisant apparaître les impayés.  
A défaut de paiement pour le ..., nous nous verrons contraints, pour respecter cette motion, de communiquer à qui le demande le tableau reprenant votre nom ».*

3. Aux fins de permettre une approche personnelle du cas du copropriétaire, débiteur, insérer dans ce courrier, une formule permettant une discussion préalable à toute communication.  
Un non paiement peut résulter d'ennuis passagers liés à des problèmes familiaux, professionnels, de santé, etc...

Il pourrait être ainsi ajouté à la lettre de mise en demeure les termes suivants :

*« Si votre absence de paiement est consécutive à un problème d'ordre personnel, nous vous remercions de nous le préciser par retour de courrier et, avec le Conseil de Gérance, dans la discrétion, nous examinerons votre situation avant toute communication aux membres de la Copropriété ».*

### **Conclusion :**

Si ces trois pistes sont suivies, nous voyons mal le reproche qui pourrait être formulé à l'égard d'un Syndic communiquant le tableau nominatif des impayés.

Le droit d'éclairer les membres d'une copropriété sera en effet exercé alors avec « circonspection ».

Les données « à caractère personnel » (dettes d'un copropriétaire) considérées comme pertinentes et non excessives au regard de la finalité pour laquelle elles sont obtenues (voir l'article 4 de la loi du 8/12/1992) seront ainsi transmises dans un cadre bien structuré évitant toute dérive.

Rappelons aussi un élément déterminant : les copropriétaires ne sont pas des tiers l'un envers l'autre et sont intimement liés, ne fut-ce que par le « contrat » qu'est l'acte de copropriété auquel ils adhèrent et qui fixe leurs quotités respectives sur le bien en ayant égard aux quotités des autres parties.

Par ce lien, il est légitime qu'ils puissent être éclairés sur le respect des obligations de tous les adhérents à cette charge fondamentale commune.