



Avis n° 22/2008 du 11 juin 2008

Objet : 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 (Dossier A/2008/019)

La Commission de la protection de la vie privée ;

Vu la loi du 8 décembre 1992 *relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel* (ci-après la "LVP"), en particulier l'article 29 ;

Vu le rapport de Monsieur S. Verschuere, Vice-Président ;

Émet d'initiative, le 11/06/2008, l'avis suivant :

A. Introduction

1. La loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel s'applique à tout traitement de données à caractère personnel, c'est-à-dire à tout traitement qui porte sur des informations concernant une personne physique identifiée ou identifiable.
2. Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone ou d'autres coordonnées, ainsi que des informations financières (charges, dettes, etc.) concernant une personne physique, son droit de propriété sur un lot dans une indivision forcée (appartement), les quotes-parts de ce lot dans l'indivision, constituent autant de données à caractère personnel dont le ou les traitements¹ qui leur seraient appliqués à un titre ou un autre tombent dans le champ d'application de la LVP.
3. La Commission, via son secrétariat, est régulièrement consultée quant à l'application de la LVP dans le domaine de la copropriété forcée d'immeubles bâtis. Les questions émanent tantôt des syndicats (professionnels ou non), tantôt des copropriétaires eux-mêmes.
4. Vu l'importance et la fréquence des questions posées, et les conflits qui en sont le prétexte, à l'occasion desquels le respect ou non de la LVP est invoqué, la Commission estime nécessaire de se prononcer par voie d'avis sur les principaux problèmes soulevés : ils concernent d'une part **(1)** la détermination de la responsabilité des traitements réalisés dans le cadre ou à l'occasion de la gestion de la copropriété, et d'autre part **(2)** la légalité de certains traitements spécifiques (et plus particulièrement la communication de certaines informations à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux).
5. La Commission estime par ailleurs que son avis est susceptible de servir de référence en vue de l'élaboration par les acteurs concernés ou par les structures qui les représentent ou les fédèrent (agents immobiliers agissant en qualité de syndicats professionnels, promoteurs immobiliers établissant les statuts de la copropriété de nouvelles constructions, notaires, syndicats de propriétaires ou de copropriétaires,...) de règles professionnelles ou de codes de conduite détaillés et spécifiques en la matière. A cet égard, la Commission rappelle qu'elle est susceptible de se prononcer sur les règles professionnelles et codes de conduite qui lui seraient soumis, et de conseiller au mieux, en toute indépendance, les auteurs de ces règles et codes pour garantir le respect de la LVP (article 44 de la LVP). Mais la Commission rappelle également qu'elle est susceptible d'adresser des recommandations précises à des responsables de traitements ou à des catégories de responsables, en particulier si elle devait constater que des pratiques qu'elle

¹ "Toute opération ou ensemble d'opérations effectuées ou non à l'aide de procédés automatisés, telles que la collecte, l'enregistrement, l'organisation, la conservation, l'adaptation ou la modification, l'extraction, la consultation, l'utilisation, la communication par transmission, diffusion ou toute autre forme de mise à disposition, le rapprochement ou l'interconnexion, ainsi que le verrouillage, l'effacement ou la destruction" (article 1er, § 2 de la LVP).

estimerait contestables ou problématiques tendaient à se maintenir ou à se généraliser (article 30 de la LVP) ou à l'occasion de plaintes dont elle serait saisie (article 31 de la LVP).

B. Observations préalables

6. La Commission observe que la détermination du rôle et des pouvoirs des acteurs en présence (association des copropriétaires, syndic, conseil de gérance, assemblée générale, copropriétaire agissant à titre individuel) est la plupart du temps à la source des questions posées quant à l'application de la LVP à la gestion de la copropriété.
7. Il n'appartient pas à la Commission de se prononcer sur les controverses liées à ce que certains estiment être des imperfections ou des imprécisions des dispositions de la loi du 30 juin 1994 relatives à la copropriété forcée (à savoir les articles 577-2, § 9 et 577-3 à 577-14 du code civil), ni sur les modifications que certains souhaitent apporter à ces dispositions², dès lors qu'elles ne concernent pas spécifiquement le traitement de données à caractère personnel.
8. La Commission doit toutefois fonder son appréciation sur les éléments manifestement incontestables de la loi sur la copropriété forcée, dès lors qu'ils sont susceptibles de déterminer la responsabilité d'un traitement (article 1^{er}, § 4 al. 2 de la LVP) mais aussi de fonder la légalité de celui-ci (article 5 de la LVP) et de préciser la qualité et la nature des données qui peuvent être traitées (article 4 de la LVP). La Commission doit également apprécier les situations les plus courantes quant à l'application des dispositions légales concernant la copropriété forcée.
9. L'ensemble des copropriétaires d'un immeuble constitue l'association des copropriétaires. Celle-ci dispose de la personnalité juridique, et a pour objet exclusif la conservation et l'administration de l'immeuble (article 577-5, § 3 du code civil), et plus particulièrement la gestion des parties communes et des prestations dont chaque lot privatif bénéficie à l'intervention de la communauté (selon les cas : production de chauffage, alimentation d'eau, d'électricité,...).
10. L'association accomplit son objet par le biais des organes que la loi a déterminé : l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic. Comme c'est le cas pour les sociétés commerciales et autres associations civiles disposant de la personnalité juridique, la loi a précisé les pouvoirs spécifiquement réservés à chacun des organes dont elle a imposé l'existence. Ces pouvoirs et leur étendue peuvent être plus particulièrement précisés par les statuts de l'association (le règlement de copropriété) ou par l'organe souverain (l'assemblée générale), qui peut en outre décider la création d'un conseil de gérance ayant pour mission d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

² Voyez par exemple : Ch des représentants 22 août 2007, Proposition de loi modifiant certaines dispositions du code civil relatives à la copropriété, DOC 52 0123/001 ; 22 octobre 2007: Proposition de loi modifiant les articles 577-8 et 577-11 du Code civil en ce qui concerne les missions du syndic, DOC 52 0241/001 ; 15 janvier 2008 : Proposition de loi visant à moderniser et à assurer une meilleure transparence dans le fonctionnement des copropriétés, DOC 50 0684/001.

11. L'association agit à l'intervention du syndic, qui la représente et exécute les décisions de l'assemblée générale. Celle-ci nomme le syndic, qui est responsable devant elle. Le contrôle et l'appréciation de la gestion du syndic peuvent conduire à sa révocation (ad nutum) par l'assemblée générale, qui peut aussi, en cas de carence, lui adjoindre un syndic provisoire. La nature du syndic, organe de l'association, l'empêche de déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale. Les actes du syndic engagent l'association.
12. L'assemblée générale est donc l'organe de décision de l'association, disposant de pouvoirs de contrôle. Le syndic en est l'organe d'exécution, dont les pouvoirs de décision sont limités (aux actes conservatoires et d'administration provisoire, aux actes nécessaires à la gestion des fonds et aux actes qui lui seraient délégués par les statuts ou l'assemblée générale). Si l'assemblée générale ne peut se substituer au syndic, elle peut toujours le sanctionner s'il ne respecte pas ses indications (cf. supra).
13. Par contre, le syndic n'est pas soumis aux injonctions d'un ou de plusieurs copropriétaires agissant à titre individuel, sauf pour donner suite aux obligations que la loi ou les statuts lui font, ou aux obligations auxquelles l'association est tenue à l'égard des copropriétaires, en vertu de la loi et de la nature de l'association, ou en vertu des statuts, d'un éventuel règlement d'ordre intérieur ou d'une décision de l'assemblée générale. De manière générale, les copropriétaires voulant protéger ou faire valoir un droit doivent saisir le juge de paix et agir contre l'association, qu'il s'agisse de contester une décision de l'assemblée générale, un acte du syndic ou une disposition des statuts inéquitable et leur portant préjudice. Un ou plusieurs propriétaires disposant d'un cinquième des quotes-parts détiennent toutefois un pouvoir concurrent à celui du syndic : celui de convoquer directement une assemblée générale extraordinaire s'ils l'estiment nécessaire.
14. Les tiers préjudiciés par un acte de gestion ou d'administration de l'immeuble agissent également contre l'association.
15. L'exécution des décisions condamnant l'association peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire (à concurrence de sa quote-part). De manière générale, à concurrence de sa quote-part, chaque propriétaire est donc tenu par les obligations de l'association.

C. La responsabilité des traitements de données à caractère personnel effectués dans le cadre ou à l'occasion de l'administration d'une copropriété

16. L'article 1^{er}, §4 de la 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."

17. Le syndic d'une association de copropriétaire 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.
18. Les tâches imposées par la loi au syndic, en qualité d'organe de l'association, peuvent constituer autant de finalités des traitements qu'il devra exécuter pour les réaliser :
 - convocation de l'assemblée générale,
 - exécution des décisions de l'assemblée générale,
 - accomplissement d'un acte conservatoire ou d'administration provisoire,
 - administration des fonds,
 - représentation de l'association des propriétaires en justice et dans la gestion des affaires communes,
 - communication légale au notaire d'informations relatives aux lots faisant l'objet d'une cession,
 - communication aux occupants de l'immeuble non propriétaires de la date de l'assemblée générale et de décisions de celle-ci.
19. D'autres traitements peuvent être décidés par l'assemblée générale, et exécutés par le syndic, comme le placement de caméras de surveillance.
20. Il ressort de ce qui précède que l'association des copropriétaires doit manifestement être considérée comme le responsable de ces différents traitements de données à caractère personnel.
21. Il importe toutefois d'être attentif à la situation des syndics professionnels, qui assurent la gestion de plusieurs immeubles. A ce titre, ils sont amenés à traiter les données de membres de différentes associations de copropriétaires.

22. 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, notamment 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.
23. Enfin, de manière générale, le syndic doit respecter le principe de finalité des traitements dans lesquels il intervient (article 4 de la LVP). En d'autres termes, il ne peut utiliser les données à caractère personnel qui lui ont été communiquées pour d'autres fins que celles inhérentes de la gestion à la copropriété et au mandat qui est le sien. Concrètement, il ne peut utiliser les données reçues en sa qualité de syndic pour des opérations qu'il effectue, par exemple, en qualité d'intermédiaire d'assurances (courtier ou agent) ou de marchand de biens, ainsi que pour toutes autres démarches du type "marketing direct". Sur la base du même principe, l'assemblée générale d'une copropriété ne peut enjoindre le syndic d'utiliser les données à caractère personnel nécessaires à sa gestion pour une finalité que l'assemblée n'a pas le pouvoir de déterminer. par exemple, de communiquer la liste des locataires ou des simples occupants à l'ensemble des copropriétaires.

D. Questions relatives à certains traitements de données à caractère personnel dans le cadre de la gestion de l'association.

D.1 La communication par le syndic aux copropriétaires des nom et adresse d'autres copropriétaires

24. L'article 4, § 1er, 2° de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être collectées pour des finalités déterminées, explicites et légitimes, et ne pas être traitées ultérieurement de manière incompatible avec ces finalités, compte tenu de tous les facteurs pertinents, notamment des prévisions raisonnables de l'intéressé et des dispositions légales et réglementaires applicables.
25. Les données traitées par le syndic dans le cadre des missions qui lui sont dévolues n'échappent pas au respect de cet article.

26. 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 copropriétaires³. 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).
27. 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.).
28. 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 leur permettre l'exercice des droits inhérents à la copropriété.
29. Puisque la connaissance des éléments précités par les copropriétaires est étroitement liée à l'état d'indivision, la Commission considère, en outre, que rien n'empêcherait l'assemblée générale d'une copropriété de demander au syndic de fournir une telle liste régulièrement actualisée, par exemple, en annexe à la présentation des comptes annuels. Voir infra information.
30. Les données communiquées autres que les nom, adresse, identification du lot et quotes-parts dans la copropriété, devront être proportionnelles à la finalité de la communication (art. 4, § 1^{er}, 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.

D.2 La communication par le syndic à l'ensemble des membres de l'association des copropriétaires du compte de chaque copropriétaire

31. L'article 4 de la LVP dispose que les données à caractère personnel doivent être adéquates, pertinentes et non excessives au regard des finalités pour lesquelles elles sont obtenues et pour lesquelles elles sont traitées ultérieurement.

³ Le Code civil (at. 577-6, § 2) prévoit notamment que l'assemblée générale peut également être convoquée par un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes. Ceci implique une possibilité pour ceux-ci de se concerter. Cf. Justice de Paix de Liège, 15 décembre 2006 : "Le demandeur (ndlr un copropriétaire) doit connaître d'identité de ses autres "associés" dans l'association des copropriétaires ainsi que les différentes quotités. L'application de la loi sur la copropriété forcée, article 577 du Code civil, implique que ces données soient connues de chaque copropriétaire. Si les données ne sont pas connues, l'article 577-6, § 2 pourrait ne pas recevoir application (...)."

32. Pour mener à bonne fin l'établissement des décomptes entre copropriétaires, le syndic doit établir soit un tableau de répartition des frais entre copropriétaires, soit un relevé individuel des frais à répartir. En pratique, les méthodes de travail varient d'un syndic à l'autre. La question essentielle est de savoir si les décomptes présentés en assemblée générale peuvent permettre d'identifier la personne concernée (le copropriétaire, éventuellement, son locataire) ou non.
33. La Commission rappelle que la référence d'un appartement ou lot peut suffire pour que les données traitées soient des données à caractère personnel (cf. article 1^{er}, § 1^{er} de la LVP) dès lors que la personne physique concernée est identifiable.
34. *Observations :*
- il faut ramener la question à sa juste portée : les statuts de l'immeuble indivis attribuent à chaque lot ou à chaque type de lots une quotité dans l'indivision. Le règlement de copropriété se réfère à ces quotes-parts pour la répartition des charges communes. D'autres dépenses (dites privatives) se répartissent soit totalement soit de manière mixte⁴ sur la base de décompteurs individuels. Il peut s'agir des consommations d'eau chaude ou d'eau froide, des frais de chauffage lorsque ces fournitures sont distribuées par la copropriété.
 - la Commission considère que les dépenses et frais répartis en fonction des quotités ne posent pas problème, car inhérentes à l'indivision (charges communes), en ce que, même si elles n'étaient pas présentées réparties entre les lots, la répartition peut aisément se réaliser au regard des quotités de chaque lot dans l'indivision.
35. En réalité, donc, la question concerne surtout les dépenses privatives et l'état de la dette de chacun à l'égard de la copropriété.
36. Dans la pratique, certains syndics présentent l'ensemble des décomptes nominatifs, d'autres anonymisent les informations présentées à l'assemblée générale, et ne communiquent à chacun des copropriétaires que son compte personnel.
37. La finalité de cette communication est, notamment, de permettre l'approbation de la comptabilité tenue par le syndic, mais aussi de pouvoir contester éventuellement le calcul effectué, le mode de répartition ou les règles de gestion si les comptes présentés faisaient apparaître des pratiques de consommation problématiques.
38. 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.

⁴ Pour partie selon les quotités dans l'indivision, pour partie selon des décompteurs. C'est fréquemment le cas pour les frais de chauffage, lorsque celui-ci est fourni par la copropriété.

39. 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'immeuble⁵,
- 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 membre n'est pas en soi disproportionnée au regard de la LVP.

40. L'assemblée générale de la copropriété concernée pourrait néanmoins se prononcer expressément pour demander une présentation des dépenses privatives globalisées (par ex., par copropriétaire ou lot, total eau+chauffage, etc.).
41. La Commission estime cependant, lorsqu'il y a des locataires dans l'immeuble, que le syndic doit communiquer aux copropriétaires en plus du tableau précité, un extrait du tableau limité au lot concerné. En effet, chaque locataire doit pouvoir vérifier le décompte qui lui est présenté par son propriétaire sans néanmoins avoir accès aux données des comptes individuels des autres copropriétaires ou autres locataires.

D.3. Questions diverses

Déclaration de traitement.

42. Certains traitements mis en œuvre rentrent dans les catégories de traitements exemptées de l'obligation de déclaration, notamment lorsque le traitement de données est effectué par une association dans le cadre de ses activités ordinaires et pour autant qu'il se rapporte exclusivement à l'administration des propres membres.

Confidentialité et sécurité

⁵ Article 577-9, § 6 du Code civil.

43. Le responsable du traitement doit veiller :

1. 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) ;
2. 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 ;
3. 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.

Informations

44. De manière générale, la Commission rappelle l'obligation par le responsable du traitement d'informer la personne dont il obtient les données. Cette obligation est levée lorsque la personne concernée en est déjà informée.
45. 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.
46. 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.

PAR CES MOTIFS,

47. La Commission encourage les différentes initiatives qui tendraient à consacrer et à mettre en œuvre les différentes prescriptions du présent avis, et notamment d'éventuels codes de conduite professionnels ou sectoriels.
48. Entretemps, la Commission suggère que les copropriétés adoptent en assemblée générale des résolutions précises quant aux pouvoirs éventuellement conférés au conseil de gérance et aux missions dévolues du syndic et à certaines de leurs modalités, par exemple, lors de la présentation des comptes à l'assemblée générale ou d'une autorisation d'ester contre l'un des copropriétaires et invite les syndics à prendre en compte les observations du présent avis.

Pour l'Administrateur e.c.,
Le Chef de Section OMR,

Le Président,

(sé) Patrick Van Wouwe

(sé) Willem Debeuckelaere