

Un jugement favorable aux thèses du SNP : Le droit des copropriétaires d'obtenir les coordonnées les uns des autres.

Le SNP est attentif à la défense des droits individuels des copropriétaires. Il faut en outre que la démocratie puisse s'exprimer pleinement dans les copropriétés, ce qui implique que les copropriétaires se connaissent et puissent se rencontrer, même en dehors des assemblées générales, s'informer mutuellement, agir de concert le cas échéant etc...



Par Olivier HAMAL,
Vice-Président National du S.N.P.

Le corollaire de ce droit est celui de chaque copropriétaire d'obtenir du syndic communication des données concernant tous les autres.

Quelle n'a dès lors pas été la surprise du SNP de constater que, dans certains immeubles, le syndic s'opposait à ce type de demande, couvert ou non par le Conseil de gérance voire le courant majoritaire de l'assemblée générale, notamment pour empêcher des copropriétaires de se regrouper et de faire valoir leurs droits. L'argument généralement retenu est que la communication de ces renseignements irait à l'encontre de la protection de la vie privée.

C'est la raison pour laquelle, dans nos propositions de modifications de la loi de 1994 sur la copropriété, nous suggérons l'ajoute d'une disposition obligeant le syndic, une fois par an au moins et sur simple demande d'un copropriétaire, de communiquer les noms et coordonnées des autres. Mais en attendant, c'est à la justice, au besoin, de faire son œuvre.

Un membre du SNP s'était vu refuser par l'assemblée générale de son immeuble la production de ladite liste. Préalablement, il

s'était adressé au syndic qui s'était retranché derrière la nécessité de consulter l'assemblée générale.

Soutenu par le SNP dans le cadre d'une procédure de principe, il a demandé l'annulation de la décision litigieuse devant le Juge de Paix compétent et il a obtenu satisfaction.

Nous reproduisons ci-après la motivation retenue par le Juge de Paix qui rencontre les moyens avancés par notre membre et le SNP :

«La demande de Monsieur X apparaît comme parfaitement légitime.

L'article 5, F de la loi du 30/06/1994 sur la protection de la vie privée implique que le principe de proportionnalité impose de procéder à une pondération d'intérêts, les intérêts des tiers devant alors prévaloir sur le « risque » pour les personnes dont les données sont communiquées.

Le demandeur doit connaître l'identité de ses « 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.

S'il en était autrement, un copropriétaire se verrait contraint à des demandes fastidieuses, inutilement coûteuses, pouvant donner des résultats non actualisés, auprès de l'administration du cadastre.

Si les données ne sont pas connues, l'article 577-6 par.2 pourrait ne pas recevoir application, mais surtout, les articles 577-9 par. 6 et 577-9 par.7 seraient inapplicables (ndlr voir ci-après le libellé des dispositions dont question).

L'action doit être déclarée fondée à l'encontre de l'Association des copropriétaires.

Le syndic doit également être condamné, puisque c'est à lui qu'il incombe d'exécuter ou de faire exécuter une décision de justice qui se substitue à une décision annulée prise par l'assemblée générale.

Le syndic ne supportera cependant aucuns dépens.

Une astreinte n'a pas été prononcée. Il ne peut en effet être présumé que l'Association des copropriétaires ou le syndic ne respectera pas la décision de Notre Juridiction ».

Dispositions relevantes par rapport à la décision commentée :

ARTICLE 577-6 PAR.2

Sans préjudice de l'article 577-8 par 3, 1°, l'assemblée générale peut être convoquée à l'initiative d'un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes.

ARTICLE 577-9 PAR.6

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes si la répartition a été calculée inexactement ou si elle des devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble

2° le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un pré-

judice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

ARTICLE 577-9 PAR.7

Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.



O.P. MANAGEMENT S.A.
Gestion Patrimoniale
Syndic d'Immeubles

Depuis 1875, l'Office des Propriétaires est le partenaire privilégié des propriétaires.

En effet :

- OP décharge réellement les propriétaires de tous les soucis d'une gestion immobilière (indexations, travaux, maintenance, rappels, répartition des charges, états des lieux, etc.).
- OP se met totalement à la place du propriétaire en gérant ses biens en bon père de famille.
- OP gère les biens de centaines de propriétaires privés ainsi que ceux de gros institutionnels (Cie d'Assurance, etc.) et ceci, dans un climat de confiance unique en Belgique.

Avenue Emile De Mot, 19 - 1000 Bruxelles
Tél. 02 626 08 46 - Fax 02 626 08 48
Site web : www.op.be - E-mail : opm@op.be