



absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens

SYNDIC info 54

Le bulletin d'information de l'Absa mars 2018



dans ce numéro:

Consultation des comptes de copropriété	1
Le syndic ne peut pas intervenir sur une partie privative !	2
L'utilisation de caméras de surveillance en copropriété	3

CONSULTATION DES COMPTES DE COPROPRIETE

La question est souvent posée :

"peut-on demander au syndic de consulter les comptes de la copropriété ?"

Qui, quand, où, comment ?

D'abord le **conseil de copropriété**; la loi, en son article 577-8/1 du C.civ., dit que le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. C'est ce qu'on appelle la transparence.

Ensuite, le **commissaire aux comptes**; ses obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. Toujours en avisant le syndic, il peut consulter les pièces comptables, mais sans les déplacer. Cela ne s'effectue pas à tout moment, c'est inutile, le commissaire aux comptes ayant comme mission principale, le contrôle des comptes afin d'établir un rapport qu'il soumet lors de l'AG pour l'approbation des comptes.

Le **copropriétaire**: le syndic doit permettre (art. 577-8 §4 11°) aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale et, notamment par un site internet (ce dernier point n'est pas obligatoire)

Il ne faut cependant pas oublier, que pour laisser consulter ces documents, le syndic, ou un de ses préposés, va devoir passer du temps, ce qui implique qu'il est en droit d'établir une facture au nom du copropriétaire consultant.

En dernier lieu, le **locataire** : en son article 1728 ter du C.civ.§1, dans le cas d'immeubles à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges (réelles), et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

Dans ce cas aussi, le syndic établira une facture au nom du bailleur pour le temps passé à cette consultation.

On le voit, les honoraires mensuels du syndic ne couvrent pas tous les actes qu'il peut être amené à poser suite à diverses demandes de consultation. ♦



suite p4



FEDERIA



1



LE SYNDIC NE PEUT PAS INTERVENIR SUR UNE PARTIE PRIVATIVE !

Nous voulons nous faire écho de deux décisions judiciaires à propos des parties privatives.

Premièrement, la décision du tribunal de première instance de Nivelles du 16 février 2009 où le syndic est intervenu sur une installation privative installée illégalement dans une partie commune.

Il s'agit d'un système de conditionnement d'air dont le compresseur a été installé dans un garage sur une partie commune et au-dessus d'un emplacement de parking privé. Ce conditionnement d'air a été installé sans aucune demande du copropriétaire et il coule sur l'emplacement de parking d'un autre copropriétaire qui en informe le syndic.

Le syndic a écrit au propriétaire du conditionnement d'air afin qu'il l'enlève et remette les lieux communs dans leur pristin état dans un certain délai faute de quoi il procédera, au frais du dit copropriétaire, à l'enlèvement de l'objet litigieux. La réponse du copropriétaire au syndic est qu'il n'a pas « le droit d'y toucher sans jugement. »

Le juge a confirmé que l'irrégularité de l'installation privative en cause dans les parties communes de la copropriété ne conférait pas nécessairement à son syndic le droit de pouvoir procéder d'autorité à son enlèvement.

Le juge soulève principalement deux points. D'une part, l'acte de base prévoit qu'« en cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant... le litige sera d'abord porté devant l'assemblée générale... Si le désaccord persiste, les parties peuvent convenir de recourir à l'arbitrage ou le litige sera porté devant les tribunaux compétents ». D'autre part, le juge rappelle qu'« en l'absence d'urgence ou de nécessité conservatoire, les missions de police intérieure, d'administration et d'entretien confié au syndic de la copropriété en cause ne lui conféraient pas un pouvoir de procéder d'office à l'enlèvement d'un accessoire privatif, même s'il était installé irrégulièrement sans autorisation et même à la demande du

Conseil de gérance ».

Le juge a aussi estimé que le syndic, alors qu'il travaille en société, a sa responsabilité personnelle engagée. « En ordonnant l'enlèvement litigieux, sans avoir aucun droit personnel sur l'appareil privatif en cause et sans titre exécutoire, sur la seule base d'une exigence contestée, Monsieur X. (Ndl le syndic) a commis personnellement une faute que n'aurait pas commise une personne normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances concrètes, ce qui engage sa responsabilité personnelle dans les dommages ainsi causés, en application de l'article 1382 du Code Civil, indépendamment de l'éventuelle responsabilité concurrente de la SPRL Y. (Ndl Société du syndic) qu'il a pu engager simultanément en sa qualité de gérant »



Deuxièmement, il s'agit d'une décision du Tribunal de première instance de Nivelles du 25 octobre 2007. Il s'agit d'un dégât des eaux provoqué par une fuite de chauffage survenue dans un appartement.

Monsieur X. est à l'origine de la procédure contre l'association des copropriétaires et Madame Y. La compagnie d'assurance a réalisé une intervention volontaire. L'expert judiciaire constate que Monsieur X. est propriétaire du 5ème étage et qu'il a dans son appartement des tâches d'humidité qui ont provoqué des moisissures. Et que « malgré les demandes adressées au syndic, aucune solution n'est proposée et aucune mesure prise pour remédier à cette situation. ». Des dégâts similaires sont présents

chez Mme Y. au 6^{ème} étage.

Sur base de l'expertise, le tribunal déduit que la cause unique des dégâts doit être recherchée dans la fuite des canalisations de chauffage de l'appartement du 6ème étage. Et que ces canalisations sont privatives puisque l'acte de base précise qu'est privatif « les éléments constitutifs des lots et de leurs dépendances privatives à l'intérieur de ceux-ci, tels :..., les canalisations à l'usage exclusif d'un lot dans leurs sections se trouvant dans un lot desservi ».

Et donc, et en dehors de la question de l'indemnisation par la

suite page 4

L'UTILISATION DE CAMÉRAS DE SURVEILLANCE EN COPROPRIÉTÉ

De nombreuses copropriétés sont équipées de caméras de surveillance. Il est bon de savoir qu'une loi régit l'utilisation de celles-ci. Il s'agit de la loi du 21 MARS 2007 réglant l'installation et l'utilisation de caméras de surveillance, publiée au moniteur le 31 mai 2007.

Les copropriétés tombent dans le champ de la loi puisque celle-ci s'applique, entre autre, au lieu fermé non accessible au public. C'est à dire « tout bâtiment ou lieu fermé destiné uniquement à l'usage des utilisateurs habituels. ». La loi définit aussi le responsable du traitement de l'image. Il s'agit de « 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 ». L'association des copropriétaires, personne morale, est représentée par son organe qui est le syndic.

Les points principaux de cette loi pour les copropriétés sont:

- Le responsable du traitement doit notifier à la Commission de la protection de la vie privée et au chef de corps de la zone de police où se situe le lieu la décision d'installer des caméras. Il le fait au plus tard la veille du jour de la mise en service de la ou des caméras de surveillance.
- Le responsable du traitement appose à l'entrée du lieu fermé non accessible au public, un pictogramme signalant l'existence d'une surveillance par caméra.
- En cas de surveillance d'une entrée privée située à front d'un lieu ouvert ou d'un lieu fermé accessible au public, la ou les caméras de surveillance sont orientées de manière à limiter la prise d'images de ce lieu à son strict minimum.
- Si les images ne peuvent contribuer à faire la preuve d'une infraction ou d'un dommage ou ne peuvent permettre d'identifier un auteur, un perturbateur, un témoin ou une

victime, elles ne peuvent être conservées plus d'un mois.

- Toute utilisation cachée de caméras de surveillance est interdite. Est considérée comme utilisation cachée, toute utilisation de caméras de surveillance qui n'a pas été autorisée au préalable par la personne filmée. Le fait de pénétrer dans un lieu où un pictogramme signale l'existence d'une surveillance par caméra vaut autorisation préalable.
- Les personnes qui ont accès aux images sont soumises au devoir de discrétion en ce qui concerne les données personnelles fournies par les images. Le responsable du traitement peut transmettre les images aux services de police ou aux autorités judiciaires s'il constate des faits pouvant être constitutifs d'infraction et que les images peuvent contribuer à faire la preuve de ces faits ou à en identifier les auteurs. Et il doit transmettre les images aux services de police si ceux-ci les réclament dans le cadre de leurs missions de police administrative ou judiciaire et si les images concernent l'infraction constatée. S'il s'agit d'un lieu privé, le responsable du traitement ou la personne agissant sous son autorité peut toutefois exiger la production d'un mandat judiciaire dans le cadre d'une information ou d'une instruction.

La loi dispose des articles afin de protéger la vie privée. Il est aussi à noter que toute personne filmée a un droit d'accès aux images.

- Les caméras de surveillance installées avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi devront satisfaire aux dispositions de la loi au plus tard dans les trois ans de son entrée en vigueur.

Vous pouvez retrouver l'intégralité du texte de loi sur le site web de l'ABSA (www.absa.be). ♦





absa

Association Belge des Syndics
et Administrateurs de biens



FEDERIA

LE SYNDIC NE PEUT PAS INTERVENIR SUR UNE PARTIE PRIVATIVE ! suite...

compagnie d'assurance, le juge a estimé que l'association des copropriétaires ne pouvait être tenue responsable des conséquences des fuites sur les canalisations appartenant à Mme Y.

En conclusion, la séparation entre les choses communes et choses privatives détermine la responsabilité de chacun dans la copropriété.

La politique du fait accompli comme repris dans le premier cas est malheureusement courante en copropriété. Il est clairement établi qu'il est inutile de demander aux syndics de démonter ce genre d'installation d'autorité. Vu que sa responsabilité person-

nelle peut être engagée, il ne pourra que refuser. L'association des copropriétaires devra agir par voie judiciaire si les demandes à l'amiable n'aboutissent pas.

Il est aussi clairement établi qu'en cas de sinistre dont l'origine est une installation privative, c'est au propriétaire de celle-ci d'agir avec diligence, en prenant par exemple les mesures conservatoires nécessaires, et d'en assumer les conséquences. Alors évidemment que le syndic aidera le copropriétaire en difficulté. Mais ce dernier ne doit pas perdre de vue qu'il reste le responsable et donc que le syndic ne peut prendre d'initiative sur une partie privative sans son accord si possible écrit. ♦

Retrouvez votre SYNDIC INFO

ainsi que les numéros précédents sur notre site :

www.absa.be



Le Bulletin d'Information de l'Association
Belge des Syndics et Administrateurs de
Biens

Editeur responsable J. CARLIER

Rédacteur en chef J. CARLIER

Rédaction

J. CARLIER.

Mise en page:

Henry BROUSMICHE

info@adv-art.be

crédit photo: Fotolia

& Henry BROUSMICHE

Pour nous contacter:

Par courrier:

ABSA

Rue de Rodeuhaie 1

1348 Louvain-La-Neuve

Par Email: info@absa.be

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

