

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 14/01/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T780

Weigeren een lijst van alle mede-eigenaars van het gebouw mee te delen aan appartementseigenaars die hierom verzochten

Inbreuk op de artikelen 1,78 en 80 van de plichtenleer van het BIV:

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

- 1. geweigerd hebben een lijst van alle mede-eigenaars van het gebouw mee te delen aan appartementseigenaars die hierom verzochten teneinde een algemene vergadering te kunnen samenroepen, goed wetende dat ingevolge het cassatiearrest van 6 februari 2009 de syndicus geen monopolie van convoceren heeft en de rechtbanken reeds voordien, onder verbeurte van een dwangsom, de mededeling van lijstgegevens in rechte verplicht hebben gesteld;*
- 2. door de handelswijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging.

Aangeklaagde weigerde herhaaldelijk om de lijst met de gegevens van al de mede-eigenaars in deze residentie mee te delen aan een heel kleine groep mede-eigenaars, en dit ondanks hun vraag.

1. Aangeklaagde weigerde omdat zij deze gegevens voor commerciële doeleinden zouden aanwenden. Dit is geen geldige reden: aangeklaagde diende de lijst mee te delen met erbij een waarschuwing in verband met het gebruik ervan (zie hieronder).
2. Daarnaast beweert aangeklaagde dat deze mede-eigenaars alzo een bijzondere algemene vergadering zouden willen samenroepen over een onderwerp waarover een algemene vergadering niet kan beslissen.
Aangeklaagde mocht om deze reden niet weigeren de gegevens mee te delen.
3. Ook het feit dat deze mede-eigenaars geen 1/5 van de mede-eigenaars vertegenwoordigen, is geen reden tot weigering.
Het is juist mogelijk dat deze kleine groep via een brief aan de anderen voldoende steun zou kunnen vragen om met 20% der quotiteiten een algemene vergadering te doen samenroepen.
De mededeling van deze lijst is daartoe onontbeerlijk.
4. Zoals in elke vereniging, is het een essentieel recht van de leden om te weten wie de andere vennoten zijn.
5. Daarnaast is er het advies van de zogenaamde Privacycommissie over de mededeling van de gegevens van mede-eigenaars in een appartementsgebouw, dat dateert van 11 juni 2008.
Dit is het "Advies van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer over bepaalde toepassingen van de wet van 8 december 1992 tot

bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens bij gedwongen mede-eigendom (Dossier A/2008/019)”.

- a) Vooreerst moet opgemerkt worden dat de Commissie als manifest vertrekpunt van haar redenering ervan uitgaat dat het onbetwistbaar is dat één of meerdere mede-eigenaars zelf een buitengewone algemene vergadering(BAV) kunnen samenroepen; uiteraard voor zover zij minstens 1/5 van de aandelen bezitten.

Dit is nochtans niet zo evident: er wordt in de rechtsleer aanvaard dat naast de syndicus enkel de vrederechter dit kan doen samenroepen.

Daartoe dient de vereniging van mede-eigenaars(en de syndicus) gedagvaard te worden en kan de vrederechter de syndicus bevelen een bijzondere algemene vergadering samen te roepen onder verbeurte van een dwangsom; of kan de vrederechter dit via een voorlopige syndicus laten doen.

Deze stelling benadrukt dat mede-eigenaars niet zelf een bijzondere algemene vergadering kunnen samenroepen.

- b) Het gebruik (de verwerking) van persoonsgegevens.

- De Commissie stelt dat de vereniging van mede-eigenaars hiervoor de verantwoordelijke is.

De syndicus moet erover waken dat de gegevens over de residenties die de syndicus beheert; zelfs niet door ander personeel dan degene die zich ermee bezighoudt, kunnen ingezien worden.

Daarbij benadrukt de Commissie dat de syndicus de gegevens die hij bezit niet mag gebruiken voor andere doeleinden (contacteren van eigenaars om hun eigendom te verkopen of privaat te beheren; verzekeringsvoorstellen doen voor het privé-gedeelte, en geen rondzendbrieven sturen).

De syndicus mag ook niet de lijst van de huurders of bewoners meedelen aan de eigenaars....

- Mededeling van gegevens over mede-eigenaars aan andere eigenaars

“De Commissie acht het verstrekken van dergelijke gegevens door de syndicus gerechtvaardigd en meent dat dit voortvloeit uit de aard van de wettelijke regels die de vereniging van mede-eigenaars reglementeren. Dit betekent evenwel niet dat de verzoeker aan de syndicus uitdrukkelijk moet vermelden welk recht hij precies wil doen gelden op gevaar af de discretie te schenden die soms wenselijk of noodzakelijk is om dit recht effectief te kunnen uitoefenen (bijvoorbeeld wanneer de mede-eigenaars de werkmethode van de syndicus onder elkaar zouden willen bespreken).

De syndicus moet in ieder geval met de nodige voorzichtigheid te werk gaan wanneer hij zulke gegevens aan een mede-eigenaar verstrekt. Hij moet er bij die gelegenheid de aandacht op vestigen dat deze gegevens omwille van de WVP niet mogen gebruikt worden voor andere doeleinden dan deze die verband houden met de uitoefening van de rechten verbonden aan de mede-eigendom(dus geen marketingdoeleinden).

Wanneer een mede-eigenaar aan de syndicus van zijn vereniging een contactadres meedeelt, zal deze laatste enkel dit adres aan de mede-eigenaars doorgeven aangezien dit volstaat om de rechten inherent aan de mede-eigendom uit te oefenen.

Aangezien de kennis van voormelde elementen van de mede-eigenaars in nauw verband staat met het statuut van onverdeeldheid, neemt de Commissie bovendien aan dat niets de algemene vergadering van een mede-eigendom belet de syndicus te verzoeken een regelmatig bijgewerkte lijst te verstrekken, bijvoorbeeld als bijlage gevoegd bij de jaarrekeningen.

Als er nog andere gegevens worden verstrekt dan de naam, adres, identificatie van de kavel en het aandeel in mede-eigendom, moeten die proportioneel zijn ten aanzien van het doeleinde van de mededeling (artikel 4, §1, 3 van de WVP): de mededeling van niet relevante of overmatige gegevens (bijv. het private telefoonnummer) ten aanzien van het doeleinde van het verzoek is niet toegelaten.”

- De Commissie aanvaardt ook dat de syndicus op de afrekeningen en kostenverdeling de naam van de mede-eigenaars vermeldt.
De Commissie aanvaardt ook dat de syndicus eveneens een tabel met de kostenverdeling per kavel kan voorleggen aan elke mede-eigenaar.
Daarbij mag de syndicus ook de privaatieve kosten en de schuldenstaat van elke mede-eigenaar vermelden !
De huurders mogen dit echter niet inzien. Zij dienen een tabeluittreksel te krijgen zonder identificatie van de eigenaar.
- c) De aangifte van de verwerkingen - het bijhouden van lijsten.
Dit moet niet gebeuren.
De syndicus moet de mede-eigenaars wel inlichten van de gegevens die hij bijhoudt, voor zover ze niet ingelicht waren.
Dit mag niet in een algemene vergadering gebeuren.
- d) Het besluit van de Commissie luidt:
“In afwachting stelt de Commissie voor dat de mede-eigenaars in hun algemene vergadering duidelijke beslissingen nemen over de bevoegdheden die eventueel worden verleend aan de raad van beheer, over opdrachten die aan de syndicus worden toevertrouwd, alsook over bepaalde modaliteiten (bijvoorbeeld, de voorlegging van de rekeningen voor rechtsvervolging tegen een mede-eigenaar). De Commissie verzoekt de syndicus rekening te houden met de opmerkingen van dit advies.”

Alhoewel het maar een “advies” is, vormt het voor de syndicus een garantie dat hij de wetgeving niet overtreedt als hij de gegevens meedeelt. De Commissie kan er hem niet voor vervolgen.

Alzo kan geen enkele syndicus zich verschuilen achter de privacywetgeving om aan een mede-eigenaar met een niet-manifest onrechtmatig belang (iets wat de syndicus zelfs niet eens mag onderzoeken !) de lijst met de gegevens van de mede-eigenaars in een residentie mee te delen.

Het volstaat daarbij dat de syndicus de verkrijger wijst op het verbod om deze gegevens te misbruiken (zie hoger).

De Uitvoerende Kamer is daarbij van oordeel dat het volstaat de identiteit, de nummering van het appartement en het adres van de mede-eigenaar mee te delen.

Privé-telefoonnummers mogen zeker niet meegedeeld worden: de soms passionele tot paranoïde haatverhouding van sommige mede-eigenaars ten overstaan van een syndicus of een andere mede-eigenaar, zou ertoe kunnen leiden dat andere mede-eigenaars telefonisch gestalkt worden om toch maar mee te doen.

1. Waar de plaatsvervangend juridisch assessor in de oproeping van aangeklaagde stelt dat aangeklaagde onrechtmatig weigerde de lijst mee te delen “goed wetende dat ingevolge het cassatie-arrest van 6 februari 2009 de syndicus geen monopolie van convoceren heeft”, moet toch een en ander sterk gerelativeerd worden.
 - Zelfs de juristen gespecialiseerd in deze materie, kennen dit arrest (nog) niet; enige theoretiserende boekenwormen misschien niet te na gesproken. Het is trouwens nog niet gepubliceerd, noch becommentarieerd. Hoe zou men van een makelaar in het dagdagelijkse leven kunnen eisen dat hij dit toch zeer recente arrest zou kennen ?
 - Daarenboven blijkt dit arrest nog niet eens over de mededeling van de gegevens van de mede-eigenaars te gaan. De draagwijdte van het arrest analyseren is iets voor zogenoemde rechtsgeleerden. Een makelaar hoeft dit nog niet te doen.
2. Daarenboven heeft de algemene vergadering van 10 november 2009 met een voldoende meerderheid beslist dat de lijst met deze gegevens niet aan de klagers mocht meegedeeld. Deze onrechtmatige beslissing kan aangeklaagde naast zich neerleggen nu hij terzake een wettelijk opgelegde verplichting moet naleven; maar het verschoont in zekere mate de overtreding.
3. Aangeklaagde had ook geen persoonlijk belang bij de weigering om de lijst mee te delen. Mocht een syndicus dit weigeren omdat hij weet dat alzo een algemene vergadering zou beslissen over zijn afzetting, zou dit een bijzonder laakbaar gedrag zijn. In casu is dit niet zo.

De tweede tenlastelegging.

Het niet meedelen van de lijst noopte de klagers tot opzoeken en kosten, o.m. op het kadaster waar daarbij nog geen geactualiseerde gegevens beschikbaar zijn.

Alzo schaadde aangeklaagde door zijn handelswijze de belangen van de consument.

(...)

Gezien hoger bepaalde verzachtende omstandigheden;
gezien het pas recent duidelijk moet geworden zijn voor syndici dat zij hoe dan ook de gegevens moeten meedelen;
volstaat een loutere schuldigverklaring zonder dat een sanctie opgelegd wordt.
De Uitvoerende Kamer is daarbij overtuigd dat aangeklaagde de lijst met de gegevens van de mede-eigenaars ten spoedigste zal meedelen.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende en **op tegenspraak.**

Acht de eerste en tweede tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde, doch legt hem hiervoor geen sanctie op.