



Confidentialité copropriétaire entre le conseil syndical et un

Par kathyco

Bonjour,

Présidente du conseil syndicat de mon immeuble, j'ai envoyé un courriel à l'une de nos copropriétaires concernant des charges impayées depuis janvier 2019 (avec copie aux autres membres du conseil syndical).

Cette copropriétaire m'a répondu de façon très agressive. Outre ce fait, elle a également indiqué pourquoi elle ne pouvait pas payer ses charges actuellement (en gros, elle préfère payer une bonne école à sa fille que de payer ses charges...).

Bref, étant donné que je lui écrivais en tant que présidente du Conseil syndical, j'ai donc fait suivre aux autres membres du conseil syndical, d'autant plus qu'ils étaient en copie du mail initial.

Un des membres du conseil syndical souhaiterait maintenant faire suivre ce mail à l'ensemble des copropriétaires, ce que je ne souhaite pas car il ne servira qu'à mettre de l'huile sur le feu et à jeter en pâture la copropriétaire débitrice.

Outre cet aspect, je souhaiterais savoir si légalement, on a le droit de transférer un email comme ça. Qu'en est-il des règles de confidentialité? On me dit que tout ce qui a trait au syndic et à la copropriété n'a rien de privé, qu'en est-il réellement?

Vous remerciant d'avance pour votre réponse.

Cordialement,
Kathyco

Par AGeorges

Bonjour KathyCo,

Je suis dubitatif. Où avez-vous lu que le Conseil Syndical devait s'occuper du règlement des charges ? Pouvez-vous citer un seul article de loi qui vous autorise à cette ingérence ?

Ceci est du domaine réservé du Syndic. Vous avez le devoir de contrôler que le Syndic apporte une attention suffisante au recouvrement des charges, vous pouvez même le "sommer" de le faire, au titre de sa responsabilité, si, par exemple, le total des sommes dues augmente au fil du temps. Pour cette activité, le Syndic n'a aucune autorisation à demander, ni à l'AG, ni, encore moins, au CS.

Ensuite, l'information globale est-elle confidentielle, dans une copropriété ? La réponse est NON. Dans le document de convocation des AG, la liste globale des comptes de chaque copropriétaire est incluse. Tout le monde sait donc ce qu'il en est et ceux qui doivent de l'argent. Le Syndic gère cela et c'est lui qui diffuse l'information. Le CS n'a pas à s'en mêler. Si vous voulez, le législateur qui a décidé de cela a été très sage. Ne pas créer de conflits entre les habitants. Dans la loi française, personne ne peut se faire justice à soi-même.

Dernier point.

Les lois les plus récentes (si vous avez besoin de références, demandez) définissent le mail entre deux personnes comme un échange confidentiel. En aucun cas vous ne pouvez faire une copie dudit mail à d'autres personnes (par exemple le CS) sans avoir préalablement demandé et obtenu l'autorisation de votre correspondant.

Ne pas respecter cette règle est un délit pénal et peut vous valoir 1 an de prison et une grosse amende.

En conclusion, sachez que les débordements des Conseils Syndicaux sont peut-être aussi nombreux que les abus des Syndics. Pour la plupart de ceux qui sont élus, sur la base du volontariat, il est impératif de commencer par bien étudier le rôle d'un Conseiller comme celui de la Présidente (ou du Président). Ceci se fait assez peu. Le bénévolat n'excuse pas tout, et la bonne volonté ne suffit pas si l'on ne vérifie pas sur quoi on peut l'appliquer.

Basez-vous sur le terme : "CONSEIL syndical". Vous n'êtes pas l'organe de gestion de votre copropriété. Vous avez charge d'aider, de réfléchir, de conseiller, de contrôler, d'étudier, de monter des dossiers, d'informer la copropriété, de préparer des travaux potentiels.

MAIS PAS DE DECIDER ni d'intervenir.

Par exemple, supposez que vous vouliez tondre un bout de pelouse. Vous n'avez pas le droit. Remplacer une ampoule. Non plus. Balayer un bout de la cour. Toujours pas. Monter sur un toit pour nettoyer. Encore moins, le Syndic vous l'interdira.

Cependant, pour les petits travaux non dangereux, vous pouvez inscrire une résolution à l'AG, pour une analyse pointue d'un dossier important, vous pouvez demander un mandat. Si l'AG vous y autorise, alors, dans la mesure du raisonnable, c'est autorisé.

Mais que ceci ne vous décourage pas, dans les domaines autorisés, il y a plein de boulot ... Contrôlez-vous mensuellement les relevés bancaires de votre compte de SdC ?

Surveillez-vous s'il n'y a pas de fuites partout, des souris dans les caves, si votre résidence est aux normes thermiques, si le courrier est bien géré, si vos contrats d'assurance ont bien été pris avec les bonnes garanties, si certains prestataires ne facturent pas leurs services trop cher ...?

Et si votre Syndic suit bien les lois, Diagnostic Général, droit à la prise, hébergement des vélos ?

De quoi faire ...

Par kathyco

Bonsoir AGeorges,

Merci pour votre réponse.

Je sais bien que le recouvrement des charges revient au syndic et que c'est à lui d'agir et d'engager les démarches nécessaires en ce sens. Mais j'ai également lu qu'il pouvait être utile que le conseil syndical contacte le copropriétaire pour savoir ce qu'il en était et ce, afin peut-être de débloquer la situation. Et non, je ne peux vous citer aucun article de loi qui me l'autorise.

Question: Y a-t-il un article de loi qui l'interdit?

Nous avons peut-être eu tort mais l'objet de notre démarche était également de prévenir la débitrice du fait que sans retour de sa part, nous nous verrions contraints de passer à la phase contentieuse. Il nous paraissait correct de la prévenir avant d'en arriver là.

Par ailleurs, notre syndic n'a pas d'état de suivi du contentieux et il est donc assez difficile de savoir réellement ce qui a été fait ou non, ses réponses étant toujours très imprécises et pas toujours cohérentes. C'est aussi pour cette raison que nous avons souhaité contacter nous-mêmes la débitrice. L'objet de ce mail n'a en tout cas jamais été de se faire justice nous-mêmes.

Pour le reste, je sais bien que le syndic n'a nullement besoin de notre accord pour s'occuper du règlement des charges mais dans notre cas, c'est lui-même qui nous demande ce que l'on souhaite faire étant donné que les relances et mises en demeure ont peu d'effet. Pour prendre une décision éclairée, nous avons donc choisi de contacter la débitrice, à tort apparemment. Notre syndic en a été préalablement informé.

En ce qui concerne l'information globale à l'ensemble de la copropriété, je sais effectivement que cette information est visible dans la convocation de l'AG. Dans notre cas, les impayés avec cette copropriétaire sont récurrents depuis 10 ans, tout le monde est donc au courant sans que le conseil syndical ait besoin de s'en mêler. Par contre, les copropriétaires, quant à eux, nous demandent ce qu'il en est et si les choses avancent.

Dans mon message, ma question portait uniquement sur la confidentialité des échanges par mail et je vous remercie d'y avoir répondu. J'avais effectivement lu la même chose mais un membre du conseil syndical me certifie le contraire, me disant notamment que ce n'est pas applicable dans les relations CS et copropriétaire. N'étant pas d'accord avec cela, c'est pour cette raison que j'ai posé la question sur ce forum. En faisant mes recherches, j'avais d'ailleurs compris que j'avais moi-même fait une erreur. Cela ne se renouvellera pas. Pour plus de précisions, je verrai donc avec l'ARC.

Pour le reste, ce n'était pas l'objet de ma question. Ce n'est peut-être pas l'impression que cela donne mais je me renseigne constamment sur mon rôle et sur ce que je peux faire ou non. Malheureusement, cela n'évite pas forcément les erreurs comme vous avez pu le constater. Je continue donc d'apprendre.

Vous remerciant encore pour votre réponse.

Cordialement;
Kathyco

Par MMcocktail21

Bonsoir à tous

Je n'ouvre pas de topic pour ne pas polluer mais j'ai été cambriolé il y a 3 jours dans les communs (caves etc..)

Les portes communes sont défoncées le syndic ne porte pas plainte car ils estiment que ce n'est pas assez cher pour la franchise donc c'est les propriétaires qui payent et le président du CS qui répare

Donc si je le réfère au message précédent le président du CS n'est pas autorisé à réparer cela d'autant qu'il n'y a pas eu d'AG

Est ce bien cela ? Y'a t-il une preuve ou un texte de loi pour cela ?

Je vous remercie et n'espère pas avoir pollué

Bien cordialement

Guillaume Vernet

Par AGeorges

Bonsoir KathyCo,

Si mon message a pu paraître sévère, c'était juste du fait de la forme directe. Il n'y avait rien de méchant, juste un moyen de vous faire vous poser des questions.

Je vous confirme tout de même l'inefficacité de votre Syndic. Pour tout ce qui concerne le recouvrement des charges, le Syndic a tous pouvoirs, y compris de lancer une procédure de recouvrement qui peut aller jusqu'à la mise en vente du lot concerné, et pour ce cas, sans même demander l'autorisation à l'AG.

voir

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2603[ur]

Il nous paraissait correct de la prévenir avant d'en arriver là.

Oui, dans une copro, le CS est bien chargé d'être à l'écoute des résidents. Donc aller discuter n'est pas un délit. Vous pouvez dire clairement que le Syndic va être obligé d'agir et que si la personne se retrouve dehors, aie aie aie. En plus, quand une personne ne paye pas, les autres finissent par devoir payer pour elle. Pas très normal ... Par ex. pour votre cas, c'est vous et les autres copros qui financez partiellement l'éducation de sa fille ...

Cependant, le recouvrement des charges ne vous est pas confié, donc vous n'avez pas à vous excuser de cela. Le Syndic a certainement demandé, prévenu, menacé. La personne n'a pas pris ça au sérieux. Vous n'y êtes pour rien.

Mais laisser les discussions confidentielles est indispensable. N'oubliez pas que le CS n'a pas d'existence légale. Il n'est donc pas possible de lui faire un procès. Par contre, il est possible d'attaquer, par exemple, la présidente du CS pour intrusion dans la vie privée. Disposez-vous d'une assurance en responsabilité civile ?

Question: Y a-t-il un article de loi qui l'interdit?

Le rôle du CS est défini dans les premiers articles de la loi 65-557. Il s'agit d'un rôle de Contrôle et de Conseil, et de missions limitées actées par une résolution d'AG fixant un mandat. Celui du Syndic aussi. Le Syndic gère les prestataires qui interviennent pour 'maintenir' ou faire évoluer la copropriété sur instructions de l'AG.

Après, la loi s'arrête là et les jurisprudences démarrent. Par exemple, une AG avait autorisé son CS à faire des menus travaux. Les copros opposants ont fait un procès. La Cour de Cassation a dit que puisque l'AG pouvait autoriser des travaux avec des prestataires, pourquoi pas avec des volontaires. Elle a débouté les plaignants (je simplifie).

Dans l'histoire, des lois comme ALUR et ELAN ont précisé des situations qui n'étaient pas claires. Dans certains cas, la loi pourrait être d'insérer certaines clauses dans votre règlement de copropriété.

Par AGeorges

Réponse à MM Cocktail21,

Des éléments de réponse dans mon message précédent.

Et aussi :

Les missions du Conseil syndical ont été précisées dans un sens restrictif dans la réponse ministérielle du 27 août 2020 :

« Le conseil syndical est un organe de contrôle et d'assistance du syndic, non de gestion ou d'administration. Il ne

dispose donc d'aucun pouvoir propre au titre de l'administration de la copropriété, à la différence du syndic, et il ne peut se substituer au gestionnaire de l'immeuble ».

Le Président du Conseil Syndical n'est donc pas autorisé à réparer des portes de cave (d'autant que si la nouvelle porte répond à des normes de sécurité suffisante, l'assurance prendra la réparation à sa charge. Sauf si le Syndic ou la copropriété a fait des économies de bouts de chandelle en acceptant une franchise élevée ... Ceci doit AUSSI être étudié).

Par ailleurs, les caves sont des espaces privés (ou des parties communes à usage privatif). Donc, sauf si des portes des parties communes sont aussi concernées, c'est l'assurance de chaque copro concerné qui doit être saisie. Vérifiez bien cela, il est possible que votre Syndic vous ait raconté des craques.

Par MMcocktail21

Merci bien sincèrement pour votre réponse

Je vous souhaite une excellente soirée

Par kathyco

Bonjour AGeorges,

Merci pour vos éclaircissements.

Pour le syndic, je sais bien qu'il peut lancer une procédure de recouvrement de charges sans notre autorisation (CS ou AG) mais le mien ne le fera pas si on ne l'oblige pas. En effet compte tenu des frais de recouvrement, il ne nous le conseille pas bien que les impayés durent depuis janvier 2019 maintenant et que la dette est montée à 5000 euros. Pour une copropriété de 10 lots, cela fait beaucoup.

Le souci étant que cette copropriétaire est débitrice presque chaque année depuis 10 ans mais qu'après plusieurs relances, mises en demeure et début de procédure avec l'avocat (ce qui inclut des frais supplémentaires pour tous), elle finit toujours par payer.

A la décharge de notre syndic actuel, nous avons eu 3 gestionnaires différents en l'espace d'un an.

Après comme je vous disais, je ne suis pas sûre de ce qui a été fait par mon syndic. Il me dit par exemple que 3 mises en demeure ont déjà été envoyées à la débitrice depuis 1 an et demi or aucune ne lui a encore été facturée. Selon le syndic, c'est qu'il a été décidé de faire un geste envers elle. Je ne souhaite pas particulièrement que des frais supplémentaires lui soient facturés n'importe comment mais 3 mises en demeure à titre gracieux, je trouve cela particulièrement généreux, sans compter que peu de choses se passent ensuite. Elle renégocie un échéancier qu'elle ne respecte pas et rebelote...

En ce qui concerne la confidentialité des échanges, j'ai bien compris et comme je le disais, c'est en partie pour cela que j'ai refusé que son message soit transféré à l'ensemble des copropriétaires. Sans compter le fait que la teneur de son mail et le ton risquaient de mettre le feu aux poudres et d'échauffer les esprits de tout le monde. Cette propriétaire n'habite pas ce logement, ni ne le loue, c'est un simple pied à terre. Aussi, nous ne la voyons que très rarement mais je ne vois pas l'intérêt d'envenimer encore plus les relations d'autant que 3 propriétaires ont déjà eu pas mal de problèmes d'infiltrations venant de chez elle, je pense donc qu'il n'est dans l'intérêt de personne qu'elle nous prenne tous en grippe.

Je voulais effectivement la prévenir de ce qui allait se passer si les choses n'évoluaient pas. Je me rends bien compte de mon erreur maintenant vu l'agressivité de sa réponse. Certes, mon mail était ferme mais pas agressif. Cependant, si on omet la forme, elle a quand même dit qu'elle reprenait l'échéancier, nous verrons donc bien si elle respecte ses engagements.

Pour revenir sur la confidentialité des échanges, comme je vous l'ai dit, j'ai de toute façon fait l'erreur de transmettre sa réponse aux autres membres du CS. Étant eux-mêmes en copie de mon message initial et sachant que je me suis adressée à elle en tant que présidente du conseil syndical, il me paraissait normal de leur transmettre quand bien même, j'étais la seule destinataire de sa réponse. J'ai donc fait une erreur qu'il est trop tard pour rectifier maintenant.

Je comprends bien que dans ce cadre là la confidentialité des échanges s'applique. C'est l'article 1 de la loi du 10 juillet 1991, c'est bien ça?

J'imagine que c'est donc la même chose en ce qui concerne la correspondance entre le syndic et le conseil syndical? Ou encore entre le syndic et un copropriétaire?

Je demande ces précisions car comme je l'ai déjà dit, un membre du CS me certifie le contraire sous prétexte qu'il a très bien étudié la question...

Par ailleurs, que se passe-t-il si un membre du CS auquel j'ai transmis la réponse de la débitrice la transfère à tous? Qui

sera alors responsable?

La débitrice ne peut-elle s'attaquer qu'à moi car j'ai effectué le transfert initial ou peut-elle s'attaquer également à la personne qui rediffuse le message?

Moi-même, pourrais-je attaquer cette personne qui rediffuse un message venant de moi alors que je lui ai clairement exprimé mon désaccord?

Sinon, pour répondre à votre question, j'ai bien une assurance en responsabilité civile.

Par ailleurs, qu'en est-il de ce qui peut être dit oralement aux autres copropriétaires? Par exemple, cette débitrice m'a dit qu'elle ne pouvait pas payer ses charges car elle payait une école très chère à sa fille. Puis-je communiquer oralement cette information aux autres ou dois-je la garder pour moi étant donné que c'est une information privée qu'elle m'a quand même communiqué alors que je ne la demandais pas?

C'est compliqué tout ça car autant je comprends tout à fait l'intérêt de respecter la confidentialité des échanges, autant en gardant des informations que j'ai reçues dans le cadre d'une correspondance privée, j'ai l'impression de cacher des choses et de biaiser la prise de décisions.

Dans notre cas, je ne souhaite pas forcément dire à tout le monde que la débitrice ne paye pas ses charges car elle préfère payer une école à sa fille. Cela va énerver tout le monde (à juste titre) mais en même temps, ce type de réponse est également un paramètre que l'on peut prendre en compte pour savoir si l'on souhaite être conciliant avec elle ou non, il n'est donc pas évident de ne pas en parler...

Bref, je comprends qu'il y a des règles de droit et que de toute façon, il faut les respecter mais ce n'est pas toujours facile.

Le plus simple étant comme vous avez dit de ne pas s'en mêler directement mais le mal est fait comme on dit.

Vous remerciant encore pour vos réponses.

Bien cordialement,
Kathyco

Par AGeorges

Bonsoir KathyCo,

C'est la loi du 10 juillet 1991

Dans l'esprit, la loi 91-646 est bien la première démarche qui permet d'empêcher tout un chacun d'ouvrir vos courriers ou d'écouter vos échanges téléphoniques. C'était cependant un peu tôt pour être adapté aux mails, même s'il y a eu des modifications jusqu'en 2012.

Voici des références plus à jour :

1. L'article 226-15 du code pénal modifié par la loi N°2013-1168 du 18 décembre 2013 dispose:

Le fait, commis de mauvaise foi, d'ouvrir, de supprimer, de retarder ou de détourner des correspondances arrivées ou non à destination et adressées à des tiers, ou d'en prendre frauduleusement connaissance, est puni d'un an d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

2. L'article 8 de la CEHD (Europe) envisage la protection à la vie privée et familiale :

Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.

3. Le droit civil

L'article 9 al 1 du Code Civil dispose :

Chacun a droit au respect de sa vie privée.

La protection vise tous types de courriers.

Je n'ai pas sous la main le texte qui concerne les copies de mail ...

Pour comprendre tout ça, il est utile de savoir qu'après Napoléon (vers 1800) qui a produit les premiers "Codes" des lois, il y a eu des regroupements par thème au fil des années. Comme le Code de la Consommation qui a été mis en place progressivement entre 1993 et 1995.

Ce qui, pour le sujet qui nous préoccupe ici, peut plus vous intéresser, c'est le Code des Copropriétés qui a plus ou moins été annoncé par la loi ELAN (2018) et dont l'ordonnance des Copropriétés (2019) est un premier balbutiement. Tout cela a été un peu (...) bouleversé par d'autres priorités et, par exemple, le Conseil Constitutionnel a retoqué un texte qui prévoyait que le CS deviendrait un organe de gestion. La cause du rejet est la perte de pouvoir associée du Syndicat des Copropriétaires au profit de quelques-uns. La mesure a été jugée anticonstitutionnelle (avec -ment le plus long mot de la langue française).

Pour le sourire, certaines lois qui s'imposent à vous datent de ... 1804.

Bon courage pour votre activité de Présidente et n'hésitez pas à poser des questions (ou à lire les manuels de l'ARC citée car vous en avez parlé).

Par kathyco

Bonjour AGeorges,

Merci pour toutes ces réponses.

Bon week-end!

Cdt,
Kathyco

Par Dumb_Biffot

Ce qui est dit est totalement faux concernant le rôle du CS, NON il ne doit pas être à l'écoute des résidents concernant les problèmes ni privés (ce qui est le cas ici) ni concernant les parties communes.

Tout ce qui concerne les affaires privées ne regardent que le syndic, le locataire et son propriétaire le CS ne doit pas faire d'ingérence dans la sphère privée c'est illégal.

Pour ce qui concerne les parties communes c'est le gardien qui doit être à l'écoute des résidents.

Le CS a uniquement pour rôle le contrôle des dépenses du syndic et rien d'autres. Il ne faut pas inventer des fonctions qu'ils n'ont pas.

Le CS est chargé principalement de :

Contrôler les actions du syndic (gestion des finances, des prestataires, respect des décisions de l'AG, etc.).

Conseiller le syndic sur les décisions de la copropriété, sans interférer dans la gestion quotidienne des problèmes de vie en copropriété.

Remonter certaines préoccupations importantes à l'AG ou au syndic, mais cela concerne les problèmes collectifs (nuisances dans les parties communes, projets de travaux, gestion des charges, etc.) et non des problèmes privés ou des demandes spécifiques des résidents.

Par yapasdequoi

4 ans plus tard ?

Par Isadore

Bonjour,

On espère que la personne ayant ouvert le sujet a résolu ses problèmes depuis lors.

A moins d'en être l'auteur merci de ne pas remonter d'anciens sujets.