



Advies nr. 22/2008 van 11 juni 2008

Betreft: Advies uit eigen beweging 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)

De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer;

Gelet op de wet van 8 december 1992 *tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVP"), inzonderheid artikel 29;

Gelet op het verslag van de heer S. Verschuere, Ondervoorzitter;

Brengt uit eigen beweging op 11/06/2008 het volgend advies uit:

A. Inleiding

1. De wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens is van toepassing op elke verwerking van persoonsgegevens, meer bepaald op elke verwerking van informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare, natuurlijke persoon.

2. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom (appartement), het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt¹, binnen het toepassingsveld vallen van de WVP.

3. De Commissie wordt via haar secretariaat regelmatig geraadpleegd over de toepassing van de WVP bij gedwongen mede-eigendom van een gebouw. De vragen komen eerder van de (al dan niet professionele) syndicus dan van de mede-eigenaars zelf.

4. Gelet op de ernst en de frequentie van de vragen die worden gesteld naar aanleiding van conflictsituaties waarbij de naleving van de WVP in vraag wordt gesteld, acht de Commissie het noodzakelijk om haar advies uit te brengen over de belangrijkste problemen: het gaat enerzijds over **(1)** de vaststelling van de verantwoordelijke voor de verwerking in het kader van het beheer van de mede-eigendom, en anderzijds over **(2)** de wettelijkheid van bepaalde, specifieke verwerkingen (meer in het bijzonder het verstrekken van bepaalde informatie aan alle mede-eigenaars of aan sommigen onder hen).

5. Bovendien meent de Commissie dat haar advies als referentie kan dienen wanneer de betrokken actoren of de organen die ze vertegenwoordigen of samenbrengen (vastgoedmakelaars die fungeren als professioneel syndicus, vastgoedpromotors die voor nieuwe bouwwerken de mede-eigendomsstatuten opstellen, notarissen, eigenaars- of mede-eigenaarssyndicaten) gedetailleerde en specifieke beroepsregels of gedragscodes zouden opstellen. In dit verband merkt de Commissie nog op dat zij de aan haar voorgelegde beroepsregels of gedragscodes in alle onafhankelijkheid beoordeelt en de auteurs nuttig advies geeft zodat de eerbiediging van de WVP is gewaarborgd (artikel 44 van de WVP). Verder vestigt de Commissie de aandacht erop dat zij gedetailleerde

¹ "Onder "verwerking" wordt verstaan elke bewerking of elk geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd met behulp van geautomatiseerde procédés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, bewaren, bijwerken, wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op enigerlei andere wijze ter beschikking stellen, samenbrengen, met elkaar in verband brengen, alsmede het afschermen, uitwissen of vernietigen van persoonsgegevens" (artikel 41, §2 van de WVP).

aanbevelingen kan richten tot de verantwoordelijken voor de verwerking of aan categorieën verantwoordelijken, vooral als zij zou vaststellen dat bepaalde laakbare praktijken gehandhaafd blijven of veralgemeend zouden worden (artikel 30 van de WVP) of in het geval zij klachten ontvangt (artikel 31 van de WVP).

B. Voorafgaande opmerkingen

6. De Commissie merkt op dat de rol- en bevoegdheidsbepaling van de procesvoerende actoren (vereniging van mede-eigenaars, syndicus, raad van beheer, de algemene vergadering, individuele mede-eigenaar) meestal aan de oorsprong ligt van de gestelde vragen over de toepassing van de WVP bij het beheer van de mede-eigendom.

7. De Commissie kan niet oordelen over de controverses die bestaan over de bepalingen van de wet van 30 juni 1994 betreffende de gedwongen mede-eigendom (te weten de artikelen 577-2, §9 en 577-3 tot 577-14 van het Burgerlijk Wetboek) die volgens sommigen gebrekkig of onduidelijk zouden zijn, noch over de wijzigingen die sommigen bij deze bepalingen² zouden willen doorvoeren, aangezien deze bepalingen geen betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens.

8. De Commissie moet echter wel de manifest onbetwistbare elementen in de wet over de gedwongen mede-eigendom beoordelen van zodra deze de verantwoordelijkheid van een verwerking vaststellen (artikel 1, §4, 2^{de} lid van de WVP) alsook de wettelijkheid van die verwerking rechtvaardigen (artikel 5 van de WVP) én de kwaliteit en de aard van de gegevens nader bepalen die verwerkt mogen worden (artikel 4 van de WVP). Ook moet de Commissie bij gedwongen mede-eigendom voor de meest courante situaties beoordelen hoe de wettelijke bepalingen toegepast moeten worden.

9. De mede-eigenaars van een gebouw vormen de vereniging van mede-eigenaars. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid en heeft uitsluitend als doel het behoud en het beheer van het gebouw (artikel 577-5, §3 van het Burgerlijk Wetboek) en meer bepaald het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de diensten waar elke private kavel kan van genieten via de tussenkomst van de gemeenschap (naargelang het geval: verwarming water- en elektriciteitsvoorziening,...).

² Zie bijv. Kamer van volksvertegenwoordigers 22 augustus 2007: wetsvoorstel tot wijziging van een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende mede-eigendom, DOC 52 0123/001 ; 22 oktober 2007 : Wetsvoorstel tot wijziging van de artikelen 577-8 en 577-11 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de taken van de syndicus, DOC 52 0241/001; 15 januari 2008 : Wetsvoorstel teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, DOC 52/0684/001.

10. De vereniging bereikt haar doel met behulp van twee organen door de wet bepaald: de algemene vergadering van de mede-eigenaars en de syndicus. Net zoals bij de commerciële maatschappijen en andere burgerlijke verenigingen met rechtspersoonlijkheid, bepaalt de wet heel precies de specifieke bevoegdheden van deze beide bij wet verplichte organen. Deze bevoegdheden en de omvang ervan kunnen nog verder worden omschreven in de statuten van de vereniging (het reglement van mede-eigendom) of door het soeverein orgaan (de algemene vergadering) die daarnaast ook kan beslissen een raad van beheer op te richten die tot taak heeft de syndicus bij te staan en toezicht te houden op zijn beheer.

11. De vereniging handelt na tussenkomst van de syndicus die de vereniging vertegenwoordigt en voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. De algemene vergadering benoemt de syndicus en deze moet verantwoording afleggen aan de algemene vergadering. De algemene vergadering controleert en evalueert het beheer van de syndicus, wat kan leiden tot zijn ontslag (ad nutum). De algemene vergadering, kan wanneer de syndicus tekortschiet, een voorlopig syndicus toevoegen. Door de aard van de functie van de syndicus, orgaan van de vereniging, kan de syndicus niet zonder akkoord van de algemene vergadering zijn bevoegdheden overdragen. De vereniging is aansprakelijk voor de daden van de syndicus.

12. Dus de algemene vergadering is het beslissingsorgaan van de vereniging en heeft controlebevoegdheid. De syndicus is het uitvoerend orgaan en zijn beslissingsbevoegdheid is beperkt (tot het treffen van bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer, tot de noodzakelijke initiatieven om het vermogen te beheren en tot die taken die de algemene vergadering of het statuut aan hem toevertrouwen). Hoewel de algemene vergadering de plaats van de syndicus niet kan innemen, kan zij hem altijd sanctioneren in geval hij haar richtlijnen niet naleeft (zie supra).

13. Daarentegen is de syndicus niet onderworpen aan de bevelen van een of meer, individueel handelende mede-eigenaars, behalve wanneer het gaat om de verplichtingen die de wet of de statuten hem opleggen, of het nakomen van de verplichtingen die de vereniging heeft ten aanzien van de mede-eigenaars krachtens de wet en de aard van de vereniging of krachtens de statuten, een huishoudelijk reglement of een beslissing van de algemene vergadering. In het algemeen moeten de mede-eigenaars, die hun rechten willen beschermen of doen gelden, de vereniging dagvaarden voor de vrederechter, ingeval zij schade lijden door een betwiste beslissing van de algemene vergadering, een daad van de syndicus of een onrechtvaardige bepaling in de statuten. Een of meer mede-eigenaars die één vijfde van de aandelen bezitten, hebben ten aanzien van de syndicus evenwel een concurrerende bevoegdheid: indien zij het nodig achten, kunnen zij onmiddellijk een buitengewone, algemene vergadering bijeenroepen.

14. Ook derden die benadeeld worden door administratieve- of beheersdaden ten behoeve van het gebouw kunnen de vereniging dagvaarden.

15. De uitvoering van het vonnis kan verhaald worden op het patrimonium van elke mede-eigenaar (naargelang zijn aandeel). Gewoonlijk is iedere mede-eigenaar in verhouding tot zijn aandeel gehouden aan de verplichtingen van de vereniging.

C. De verantwoordelijkheid voor de verwerkingen van persoonsgegevens verricht in het kader van het administratief beheer van een mede-eigendom

16. Artikel 1, §4 van de WVP bepaalt : "Onder "verantwoordelijke voor de verwerking" wordt de natuurlijke persoon of de rechtspersoon, de feitelijke vereniging of het openbaar bestuur verstaan die alleen of samen met anderen het doel en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens bepaalt. Indien het doel en de middelen voor de verwerking door of krachtens een wet, een decreet of een ordonnantie zijn bepaald, is de verantwoordelijke voor de verwerking de natuurlijke persoon, de rechtspersoon, de feitelijke vereniging of het openbaar bestuur die door of krachtens de wet, het decreet of de ordonnantie als de voor de verwerking verantwoordelijke wordt aangewezen."

17. De syndicus van een vereniging van mede-eigenaars moet bepaalde taken uitvoeren die noodzakelijkerwijs leiden tot een verwerking van persoonsgegevens of taken die een dergelijke verwerking uitmaken. Deze taken worden vervuld in naam en voor rekening van de vereniging, hetzij krachtens de precieze richtlijnen van de wet, hetzij krachtens het statuut van de vereniging, hetzij in uitvoering van een beslissing van de algemene vergadering.

18. De wettelijk opgelegde taken van de syndicus als orgaan van de vereniging, kunnen evenveel verwerkingsdoeleinden vormen als het aantal taken die hij moet uitvoeren:

- de algemene vergadering bijeenroepen;
- de beslissing van de algemene vergadering uitvoeren;
- treffen van bewarende maatregelen en daden van voorlopig beheer;
- het vermogen beheren;
- de vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van gemeenschappelijke zaken;
- aan de notaris de wettelijke informatie verstrekken aangaande de kavels die worden overgedragen;
- de datum en de beslissingen van de algemene vergadering meedelen aan de bewoners-niet-eigenaars van het gebouw.

19. De algemene vergadering kan beslissen over te gaan tot nog andere verwerkingen die de syndicus moet uitvoeren zoals het plaatsen van bewakingscamera's.

20. Uit wat voorafgaat kan de vereniging van mede-eigenaars overduidelijk beschouwd worden als de verantwoordelijke voor deze verschillende verwerkingen van persoonsgegevens.

21. Er moet evenwel bijzondere aandacht worden besteed aan de situatie van de professionele syndicus die verschillende gebouwen beheert, die de gegevens verwerkt van leden van verschillende verenigingen van mede-eigenaars.

22. Omdat de syndicus het orgaan is van ieder van deze verenigingen en gelet op de specifieke verantwoordelijkheid van deze verenigingen voor de verwerkingen, verricht in hun naam en voor hun rekening, moeten er bepaalde voorzorgsmaatregelen worden genomen, meer bepaald om te vermijden dat de verschillende bestanden worden samengebracht van de respectievelijke verenigingen die in het bezit zijn van dezelfde syndicus. Het is ook aangewezen dat elk personeelslid van de syndicus enkel toegang heeft tot de bestanden van de verenigingen waarover hij het beheer heeft of die hij nodig heeft om zijn taken uit te voeren. Een beveiligd informaticasysteem zou moeten waarschuwen of verhinderen dat verschillende bestanden worden samengebracht.

23. Tenslotte moet de syndicus in het algemeen het finaliteitsbeginsel naleven voor de verwerkingen waarin hij tussenkomt (artikel 4 van de WVP). Hij mag met andere woorden de persoonsgegevens die hem werden meegedeeld niet gebruiken voor andere doeleinden dan deze die inherent zijn aan het beheer van het mede-eigendom en aan zijn mandaat. Concreet mag hij de gegevens die hij heeft verkregen in zijn hoedanigheid van syndicus bijvoorbeeld niet gebruiken voor werkzaamheden die hij verricht in de hoedanigheid van tussenpersoon bij verzekeringen (makelaar of agent) of als vastgoedhandelaar of voor iedere ander initiatief van het type "marketing direct". Op basis van hetzelfde beginsel mag de algemene vergadering van een mede-eigendom de syndicus niet aansporen om de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor het beheer te gebruiken voor een doeleinde waarover de algemene vergadering niet kan beslissen, bijvoorbeeld het mededelen van de lijst van huurders of gewone bewoners aan alle mede-eigenaars.

D. Enkele vragen rond bepaalde verwerkingen van persoonsgegevens verricht in het kader van het beheer van de vereniging

D.1. De syndicus geeft naam en adres van andere mede-eigenaars door aan mede-eigenaars

24. Artikel 4, §1, 2° van de WVP bepaalt dat persoonsgegevens voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden dienen te worden verkregen en niet verder te worden verwerkt op een wijze die, rekening houdend met alle relevante factoren, met name met de redelijke verwachtingen van de betrokkene en met de toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, onverenigbaar is met die doeleinden.

25. De gegevens die de syndicus verwerkt in het kader van de hem toevertrouwde opdrachten ontsnappen niet aan dit artikel.

26. Aan de Commissie wordt regelmatig het geval voorgelegd waar een mede-eigenaar verzoekt gegevens te verkrijgen zodat hij zijn rechten kan doen gelden die voortvloeien uit het Burgerlijk wetboek en het statuut van gedwongen onverdeeldheid. 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 reglementeren³. 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 mede-eigenaars de werkmethode van de syndicus onder elkaar zouden willen bespreken).

27. 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).

³ Burgerlijk Wetboek (art. 577-6, §2) bepaalt onder meer dat de algemene vergadering kan worden bijeengeroepen door een of meerdere mede-eigenaars die tenminste een vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten bezitten. Dit betekent de mogelijkheid tot onderling overleg. Cfr. Vrederecht van Luik, 15 december 2006: "le demandeur (ndlr un copropriétaire) doit connaître l'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(...)" (vrije vertaling: een verzoeker (nldr. een mede-eigenaar) moet de identiteit kennen van de andere "vennoten" in de vereniging van mede-eigenaars alsook de verschillende aandeelverhoudingen. De toepassing van de wet op het gedwongen mede-eigendom, artikel 577 van het Burgerlijk Wetboek, betekent dat iedere mede-eigenaar deze gegevens kent. Wanneer de gegevens niet gekend zijn kan artikel 577-6 niet toegepast worden (...)."

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

29. 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. Zie informatie hierna.

30. 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.

D2. De syndicus deelt aan alle leden van de vereniging van mede-eigenaars de rekening mee van iedere mede-eigenaar.

31. Artikel 4 van de WVP bepaalt dat de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en niet overmatig dienen te zijn ten aanzien van de doeleinden waarvoor zij werden verkregen en verder worden verwerkt.

32. Om de afrekening tussen de mede-eigenaars goed te laten verlopen, moet de syndicus ofwel een tabel opmaken met de verdeling van de kosten over de mede-eigenaars, ofwel een individueel rekeningoverzicht met de kostenverdeling. In de praktijk varieert de werkmethode van syndicus tot syndicus. De belangrijkste vraag is hier of het al dan niet mogelijk is de betrokken persoon (de mede-eigenaar, eventueel zijn huurder) te identificeren aan de hand van de afrekeningen die aan de algemene vergadering worden voorgelegd.

33. De Commissie vestigt er de aandacht op dat de verwijzing naar een appartement of een kavel al voldoende kan zijn opdat de verwerkte gegevens persoonsgegevens zouden zijn (cf; artikel 1, §1 van de WVP) van zodra de betrokken natuurlijke persoon identificeerbaar is.

34. *Opmerkingen:*

- Deze kwestie moet tot haar juiste proporties herleid worden: de statuten van de mede-eigendom kennen aan elke kavel of aan elk type kavel een aandeel toe in de onverdeeldheid. Het reglement van mede-eigendom refereert naar deze aandelen om de gemeenschappelijke kosten te verdelen. Andere uitgaven (de zogenaamde privatieve) worden volledig of gemengd verdeeld⁴ op basis van de individuele meters. Het kan gaan om verbruik van warm of koud water of verwarmingskosten in het geval deze diensten door de mede-eigendom worden aangeleverd.
- De Commissie meent dat de verdeelde uitgaven en kosten in functie van de aandelen geen probleem vormt, omdat dit inherent is aan de onverdeeldheid (gemeenschappelijke kosten) en zelfs al zouden die onder de kavels worden verdeeld, dan nog zou de uitsplitsing gemakkelijk kunnen gebeuren in verhouding tot het aandeel van elke kavel in de onverdeeldheid.

35. Het probleem situeert zich dus eigenlijk vooral rond de privatieve uitgaven en de schuldenstaat van eenieder ten opzichte van de mede-eigendom.

36. In de praktijk zal afhankelijk van de syndicus, de ene de volledige nominatieve afrekening voorleggen en de andere de informatie anoniem aan de algemene vergadering voorleggen en aan iedere mede-eigenaar slechts zijn persoonlijke rekening meedelen.

37. Het doeleinde van deze mededeling is met name de goedkeuring van de boekhouding die de syndicus verrichte, maar ook de mogelijkheid bieden eventueel de berekening zelf, de verdeelmethode of beheersregels te betwisten, mochten de voorgelegde rekeningen problematische consumptiepraktijken aantonen.

38. De Commissie vertrekt vanuit het principe dat het recht van de algemene vergadering inzake goedkeuring van en controle over het bestuur en het vermogensbeheer absoluut ten volle moet worden uitgeoefend met inbegrip van het recht op inzage in de financiële staat van iedere mede-eigenaar ten aanzien van de mede-eigendom.

⁴ Voor een deel volgens de aandelen in de onverdeeldheid voor een deel volgens de tellers. Dit is regelmatig het geval voor verwarmingskosten wanneer de verwarming door de mede-eigendom wordt geleverd.

39. Aangezien :

- de syndicus persoonlijk aansprakelijk is voor zijn beheer en daarvan rekenschap moet afleggen aan de algemene vergadering om wiens goedkeuring hij verzoekt,
- bepaalde mede-eigenaars verdenkingen uiten aan het adres van de syndicus en zelfs de andere mede-eigenaars, een zo transparant mogelijke boekhouding gerechtvaardigd is,
- elke mede-eigenaar de rechter kan verzoeken de verdeelsleutel van de kosten te wijzigen omdat hij daardoor schade lijdt, en ook de berekeningswijze ervan ingeval deze onjuist zou zijn of geworden zijn ten gevolge aanpassingen aan het gebouw⁵,
- bepaalde beslissingen over het inleiden van een gerechtelijke procedure voor schuldvordering tegen bepaalde mede-eigenaars met kennis van zaken moeten worden genomen,

is de Commissie van oordeel dat het voorleggen door de syndicus van een tabel van de kosten- en uitgavenverdeling per kavel met inbegrip van de privatieve uitgaven en een schuldenstaat van elk lid op zich, niet disproportioneel is ten aanzien van de WVP.

40. De algemene vergadering van de mede-eigendom zou zich niettemin uitdrukkelijk kunnen uitspreken om een overzicht te vragen van de privatieve geglobaliseerde uitgaven (bijv. per mede-eigenaar of kavel, totaal water+ verwarming, enz.).

41. De Commissie meent echter dat als er huurders in het gebouw zijn, de syndicus aan de mede-eigenaars bovenop de tabel ook nog een tabeluittreksel moet verstrekken dat zich beperkt tot de betrokken kavel. Op die manier kan elke huurder de afrekening verifiëren die hij van zijn eigenaar ontvangt, zonder dat hij evenwel inzage heeft in de gegevens over de individuele rekeningen van de andere mede-eigenaars of huurders.

D3. Diverse vragen

Aangifte van de verwerking

42. Bepaalde verrichte verwerkingen vallen binnen de categorie verwerkingen vrijgesteld van aangifteplicht, met name wanneer de verwerking van de gegevens gebeurt door een vereniging in

⁵ Artikel 577-9, § 6 Burgerlijk Wetboek.

het kader van haar gewone activiteiten en voor zover ze exclusief de administratie van haar eigen leden betreft.

Vertrouwelijkheid en veiligheid

43. De verantwoordelijke voor de verwerking moet erover waken:

1. dat voor de personen die onder zijn gezag werken de toegang tot de gegevens en de mogelijkheden voor verwerking beperkt zijn tot wat die personen nodig hebben om hun functie te kunnen uitoefenen (iedere aangestelde mag alleen toegang hebben tot de gegevens die noodzakelijk zijn om zijn taak te vervullen);
2. dat hij diezelfde personen inlicht over de bepalingen van de WVP en haar uitvoeringsbesluiten en over elk relevant voorschrift dat verband houdt met de bescherming van de privacy ten opzichte van de gegevensverwerking;
3. dat hij alle vereiste technische en organisatorische maatregelen treft om de gegevens te beschermen. De Commissie benadrukt dat die verplichting ook geldt voor de syndicus mede-eigenaar van het gebouw dat hij beheert.

Informatieverstrekking

44. In algemeen brengt de Commissie in herinnering dat de verantwoordelijke voor de verwerking de persoon, wiens gegevens hij bijhoudt, moet inlichten. Deze verplichting vervalt als de betrokken persoon reeds ingelicht was.

45. De Commissie benadrukt hoe belangrijk het is dat de verantwoordelijke voor de verwerking met heel precieze informatie aantoont welk gebruik de ontvangers van de gegevens zullen maken, zowel bij de doorgifte van de gegevens van de leden van de mede-eigendom aan een of alle mede-eigenaars als bij de doorgifte van de rekeningen. Omwille van de WVP kunnen deze gegevens inderdaad niet voor andere doeleinden worden aangewend dan deze verbonden aan de uitoefening van de rechten inherent aan de mede-eigendom met uitsluiting van ieder ander doeleinde, op straffe van de boete bedoeld in artikel 39 van de WVP.

46. Mocht de algemene vergadering van de mede-eigenaars kennis moeten nemen van persoonsgegevens over een van haar leden buiten de goedkeuring om van de rekeningen (bijv. wanneer de syndicus een verzoek tot rechtsvervolging tegen een van de mede-eigenaars aan de algemene vergadering voorlegt), beveelt de Commissie aan dat de syndicus vooraleer hij de vergadering bijeenroept de betrokken persoon daarvan persoonlijk en schriftelijk op de hoogte brengt van het hem betreffende agendapunt.

OM DEZE REDENEN,

47. Steunt de Commissie de verschillende initiatieven om de verschillende voorschriften van dit advies te bekrachtigen en in te voeren, meer bepaald de eventuele professionele of sectorale gedragscodes.

48. 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 aan de algemene vergadering of de machtiging voor rechtsvervolging tegen een mede-eigenaar). De Commissie verzoekt de syndicus rekening te houden met de opmerkingen van dit advies.

Voor de Administrateur m.v.,
Het Afdelingshoofd ORM,

De Voorzitter,

(get.) Patrick Van Wouwe

(get.) Willem Debeuckelaere