

Arrêt de la Cour d'Appel de Grenoble du 5 mars 2012

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**COUR D'APPEL DE GRENOBLE**

**1ERE CHAMBRE CIVILE**

**ARRET DU LUNDI 05 MARS 2012**

Appel d'un Jugement (N° R.G. 07/03725) rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRENOBLE en date du 14 décembre 2009 suivant déclaration d'appel du 11 Janvier 2010.

**APPELANTE :**

SARL A... poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ... représentée par la SCP GRIMAUD, avoués jusqu'au 31 décembre 2011 et avocats au barreau de GRENOBLE depuis le 1er janvier 2012, postulant assistée de Me Alfred DERRIDA, avocat au barreau de GRENOBLE, plaidant

**INTIMEES :**

U... poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège ... représentée par la SELARL DAUPHIN & MIHAJLOVIC, avoués jusqu'au 31 décembre 2011 et avocats au barreau de GRENOBLE depuis le 1er janvier 2012, postulant assistée de la SCP BRASSEUR-M'BAREK, avocats au barreau de GRENOBLE, et plaidant par Me BRASSEUR, avocat au barreau de GRENOBLE

F... poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège [...] représentée par Me Alfred DERRIDA, avocat au barreau de GRENOBLE, constitué en lieu et place de la SCP CALAS Jean et Charles, avoués jusqu'au 31 décembre 2011, postulant assistée de Me Patrice LEBATTEUX, avocat au barreau de PARIS, plaidant

**COMPOSITION DE LA COUR :**

LORS DES DEBATS ET DU DELIBERE :

Monsieur Dominique FRANCKE, Président,  
Madame Claude-Françoise KUENY, Conseiller,



Madame Véronique KLAJNBERG, Conseiller,

Assistés lors des débats de Mme Hélène LAGIER, Greffier.

### **DEBATS :**

A l'audience publique du 23 Janvier 2012, Madame KLAJNBERG a été entendue en son rapport.

Les avocats ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis l'affaire a été mise en délibéré pour l'arrêt être rendu à l'audience de ce jour.

### **EXPOSÉ DU LITIGE**

Par jugement du 14 décembre 2009 le tribunal de grande instance de Grenoble a :

« déclaré recevable l'intervention volontaire de la F... à l'instance, déclaré l'U... recevable en ses prétentions de suppression des clauses abusives ou illicites des contrats types proposés et utilisés par la SARL A...,

déclaré illicites ou abusives les clauses suivantes :

- 1) la clause qui inclut dans la gestion courante uniquement « le contrôle de l'exécution des petits travaux en qualité de mandataire du maître de l'ouvrage lorsque les montants desdits travaux n'excèdent pas 1.500 euros », (art.5.5 version 2005).
- 2) « les fonds du syndicat des copropriétaires seront versés soit sur un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat, soit sur un compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du cabinet pour la gestion financière des copropriétés, et ce, selon la décision prise en assemblée générale » (article 7.2 version 2005).
- 3) « si l'établissement financier rémunère ce type de compte, les éventuels produits financiers appartiennent au syndic (art 7.2.2 au sujet du produit du compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndic)  
« si les fonds du syndicat des copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et produits éventuels provenant de la gestion ou du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ ou au bénéfice du syndic » (art 7.2 version 2008)
- 4) classement en prestation particulière de la déclaration de sinistre la compagnie d'assurances (annexe 3ème astérisque version 2005) facturations aux copropriétaires concernées de la « déclaration de sinistre concernant les parties communes et où les parties privatives lorsque le dommage à sa source dans les parties privatives » (tableau P7 assurances version 2008)



- 5) classement en prestation particulière des relevés de compteurs individuels si effectués directement par le syndic (eau, électricité, chauffage) par lot (à la charge syndicat) (annexe 5ème astérisque version 2005)  
classement en prestation variable incluse dans le forfait annuel issu du choix du syndic « la gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs » (tableau P5 compte copropriétaires version 2008)
- 6) classement en prestation particulière des honoraires sur travaux dont le montant atteint ou dépasse 1500 euros hors taxes à la charge du syndicat (annexe 6ème astérisque version 2005)
- 8) classement en prestation particulière de « l'arrêté de comptes exceptionnels demandé par la copropriété ou par le successeur de l'A... (à la charge du syndicat) » (annexe 9ème astérisque version 2005)
- 9) classement en prestation particulière à la charge du syndicat le recouvrement des impayés dont « la mise en demeure et la remise du dossier huissier » (annexe 10ème astérisque version 2005)
- 10) classement en prestation particulière au titre des contentieux divers de la remise du dossier à l'huissier ou à l'avocat (tableau P3 divers version 2008)
- 11) Classement en prestation particulière des frais administratifs, hors affranchissement, dont les copies pour des tâches de gestion courante (annexe 14ème astérisque version 2005) (article 5.2.5 frais particulier P9 versions 2008)
- 12) non inclusion dans la gestion courante d'un nombre minimal, déterminé et régulier de visite du syndicat dans la copropriété (version 2008 tableau page 2)
- 13) non inclusion dans la gestion courante de la vérification périodique de sécurité ou autre (version 2008 tableau page 2),
- 15) rémunération comprise dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de la réception par le syndic de membres du conseil syndical à leur demande aux heures ouvrables (version 2008 tableau page 2),
- 16) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de l'obtention des avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision, ne pouvant excéder le montant du devis estimatif des travaux (version 2008 tableau page 2),
- 17) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des archives dormantes ou non dormantes (tableau P 3 version 2008),
- 18) rémunération incluse dans le forfait annuel tel qu'issu du choix du syndic de la délivrance de copies au conseil syndical (version 2008 tableau page3),



- 21) rémunération dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des avis de travaux nécessitant l'accès aux parties privatives (version 2008 tableau page 3),
- 23) rémunération en prestation particulière de la location de parties communes (version 2008 tableau page 3),
- 25) rémunération à la charge du copropriétaire concerné des études juridique, fiscale ou sociale fournies à un copropriétaire ou à des tiers (version 2008 tableau page 3),
- 27) rémunération en prestation particulière des travaux urgents ou la gestion des urgences (version 2008 tableau page 3),
- 28) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des relances (version 2008 tableau page 3),
- 29) rémunération en prestation particulière de la remise du dossier à avocat ou huissier à la charge du syndicat (version 2008 tableau page 3),
- 30) rémunération en prestation particulière à la charge du syndicat de l'injonction de payer (version 2008 tableau page 3),
- 31) rémunération en prestation particulière à la charge du syndicat de l'opposition et du privilège immobilier spécial (version 2008 tableau page 3),
- 34) rémunération à la charge du copropriétaire concerné des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics (version 2008 tableau page 4),
- 35) rémunération à la charge du copropriétaire concerné de l'actualisation de l'état daté (version 2008 tableau page 4),
- 36) rémunération en prestation particulière de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical (version 2008 tableau page 4),
- 37) rémunération en prestation particulière de l'obtention d'autorisations d'urbanisme sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 38) rémunération en prestation particulière de la mise en concurrence sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 page 4),
- 39) rémunération en prestation particulière des appels d'offres et études, devis sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),



- 40) rémunération en prestation particulière de la passation des marchés sur travaux votés hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 41) rémunération en prestation particulière de la déclaration d'ouverture du chantier de travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 42) rémunération en prestation particulière de la réception des travaux votés (version 2008 tableau page 4),
- 43) rémunération en prestation particulière de l'obtention du dossier de fin de chantier pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 44) rémunération en prestation particulière de la vérification ou le paiement de factures sur travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 45) rémunération en prestation particulière de l'approbation du compte travaux et le compte rendu de la délégation du choix des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 46) rémunération en prestation particulière de l'assistance aux travaux et aux missions des prestataires pour des travaux hors budget prévisionnel (version 2008 tableau page 4),
- 47) rémunération en prestation particulière des emprunts ou subventions et rémunérations incluses dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic pour le mandataire commun (version 2008 tableau page 4),
- 48) rémunération en prestation particulière des appels de fonds sur travaux (ou autres hors budget) (hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement) inclus dans le forfait travaux (version 2008 tableau page 5),
- 49) rémunération en prestation particulière de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire (version 2008 tableau page 5),
- 50) rémunération en prestation particulière du placement des fonds et affectations des intérêts (version 2008 tableau page 5),
- 51) rémunération en prestation particulière de la garantie financière apportée (version 2008 tableau page 5),
- 52) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés et ou non répartis en cas de changement de syndic (version 2008 tableau page 5),



- 53) rémunération à la charge du copropriétaire concerné de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires (version 2008 tableau page 5),
- 54) rémunération de l'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires à la charge du ou des copropriétaires concernés (version 2008 tableau page 5),
- 55) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études (version 2008 tableau page 6),
- 56) rémunération en prestation particulière de la notification par remise de convocation à l'assemblée générale (version 2008 tableau page 6)
- 57) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la tenue de l'assemblée générale en dehors des heures ouvrables à la discrétion du syndic (version 2008 tableau page 6),
- 58) rémunération en prestation particulière de l'intervention d'un collaborateur du syndic (version 2008 tableau page 6),
- 59) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic, de la rédaction du compte rendu des conseils syndicaux (version 2008 tableau page 6),
- 60) rémunération en prestation particulière de l'assistance d'un conseil syndical supplémentaire (version 2008 tableau page 6)
- 61) rémunération incluse dans le forfait résultant du choix du syndic de la gestion de la prévoyance du personnel (version 2008 tableau page 7),
- 62) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic de la préparation du dossier de retraite du personnel (version 2008 tableau page 7),
- 63) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic des relations avec l'inspection du travail (version 2008 tableau page 7),
- 64) rémunération incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic du suivi d'un contrôle URSSAF (version 2008 tableau page 7)
- 65) rémunération incluse dans le forfait au choix du syndic d'un licenciement (version 2008 tableau page 7),

ordonné en conséquence à la société A... de supprimer (pour celles qui ne sont pas) de son modèle type les clauses ci-dessus, dans le délai d'un mois de la décision à intervenir et ce, sous astreinte définitive d'un montant de 1.000 euros par jour de retard à l'expiration du délai imparti,



ordonné à la société A... d'interdire l'usage de telles clauses à l'avenir,

condamné la société A... à verser à l'U... à titre de dommages et intérêts :

- 15.000 euros pour le préjudice collectif,
- 3.000 euros pour le préjudice associatif,

ordonné l'exécution provisoire de la décision,

autorisé l'U... à publier le jugement par extrait mentionnant la liste des clauses écartées, au regard de l'article L421-9 du Code de la consommation, dans les journaux : le Dauphiné Libéré, les Affiches de Grenoble, Paru Vendu et à ses frais à concurrence de 1.500 euros par insertion, ainsi que pendant deux mois à compter de la signification du jugement, en tête de la page d'accueil du site Internet de la société A...,

condamné la société A... à lui verser une indemnité de 3.500 euros sur le fondement de l'article 700 du nouveau Code de procédure civile,

débouté la F..., intervenante inutile de ses demandes,

condamné la société A... aux entiers dépens de l'instance. »

La SARL A... a relevé appel de cette décision et demande à la cour par voie d'infirmerie partielle de :

« Déclarer l'U... irrecevable en toutes ses demandes au regard des dispositions de l'article L421-6 du Code de la consommation.

Constater que chacun des contrats de la SARL A... n'est pas un modèle de contrat de syndic.

Déclarer abusive l'action de l'U....

Condamner l'U... à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages intérêts outre celle de 3.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile

Condamner l'U... à lui rembourser la somme de 21.000 euros versée suite au jugement du 14 décembre 2009 avec intérêts de retard au taux légal depuis la date du versement effectué le 14 mai 2010.

Subsidiairement dire que l'action de l'U... est devenue sans objet tant en ce qui concerne la suppression des clauses qu'en ce qui concerne l'indemnisation du préjudice prétendument causé à l'intérêt collectif des consommateurs.

Très subsidiairement dire que les clauses figurant dans le nouveau contrat de syndic de la société A... ne sont ni abusives ni illicites, et conformes en tous points à l'arrêt du 19 mars 2010.



En tout état de cause et au visa des articles R 534-11 et R 534-14, et L 534-8 du Code de la consommation, débouter l'U... en ce qu'elle sollicite le retrait de la pièce numéro 55 communiquée par la SARL A....

Condamner l'U... au paiement d'une somme de 1.000 euros au titre du remboursement des frais judiciaires ainsi qu'aux entiers dépens de l'incident. »

L'association U... sollicite la confirmation partielle du jugement et fait appel incident pour demander à la cour de déclarer illicite ou abusive la clause numéro 67 par laquelle le professionnel classe en prestation particulière l'usage par la copropriété d'un compte séparé conforme à la loi et de condamner la SARL A... à lui payer 5.000 euros au titre du préjudice subi par la collectivité des consommateurs pour la période 2006 à 2008, la somme de 114.000 euros pour la multiplicité des clauses irrégulières ajoutées depuis 2008 et la somme de 20.000 euros, le contrat ayant été maintenu depuis le jugement de première instance.

Elle demande en outre à la cour de condamner la SARL A... à lui payer 3.500 euros par application de l'article 700 du Code de procédure civile et de dire irrecevable car sans objet, l'appel à l'encontre de la F....

La F... sollicite l'infirmerie partielle du jugement entrepris et fait appel incident pour demander à la cour de débouter l'U... de ses demandes et de la condamner à lui payer 2.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Vu les conclusions de la SARL A... signifiées le 5 décembre 2011,

Vu les conclusions de l'association U... de l'Isère signifiées le 22 décembre 2011,

Vu les conclusions de la F... signifiées le 6 décembre 2011

## **MOTIFS ET DÉCISION**

### **Sur le rejet d'une pièce de procédure numéro 55 communiquée par la société A...**

Attendu que l'U... fait reproche à l'appelante d'avoir communiqué le pré-rapport de la Commission des clauses abusives relatif au contrat de syndic, au motif sur le fondement de l'article R 534-14 du Code de la consommation et L 534-8 que les travaux préparatoires de cette commission sont confidentiels ;

Qu'à l'audience du 10 janvier 2012 l'U... ne maintient pas cette demande ;

### **Sur la recevabilité de la demande de l'U...**

Attendu que la F... maintient, alors que la SARL A... abandonne ce moyen à l'audience, qu'au regard des dispositions de l'article L421-6 du Code de la consommation, le syndicat de copropriété qui n'est pas une personne physique n'est pas un consommateur ;





Que par ailleurs pour l'appelante et la F..., chacun des contrats de la SARL A... n'est ni un modèle de contrat de syndic, ni un contrat d'adhésion car il est négocié à l'occasion de l'assemblée générale des copropriétaires qui statue sur son contenu ;

Mais attendu que l'article L 132-1 du Code de la consommation vise non seulement les contrats conclus entre professionnels et les consommateurs, mais également les contrats conclus entre les professionnels et les non professionnels, parmi lesquels les personnes morales qui n'en sont pas exclues, à l'instar d'un syndicat de copropriété constitué au demeurant de consommateurs ;

Qu'il importe peu que le contrat litigieux ne soit pas un contrat d'adhésion, ce que la loi n'impose pas pour son application, dès lors que ce contrat est proposé aux syndicats des copropriétaires ;

Que les demandes de l'U... sont donc recevables ;

#### **Sur l'irrecevabilité de l'appel formé par la SARL A... à l'encontre de la F...**

Attendu que ce moyen soulevé par l'U... sera rejeté par application de l'article 547 du Code de procédure civile, toutes les parties présentes en première instance, pouvant être intimées ;

#### **SUR LES DEMANDES RELATIVES AU CONTRAT DE SYNDIC**

Attendu que la cour entend examiner successivement l'ensemble des clauses critiquées par l'association U... contenues dans les documents contractuels, substitués au jour où elle statue, à ceux antérieurement proposés aux consommateurs, c'est à dire aux clauses telles qu'elles résultent du contrat de syndic actuellement proposé par l'appelante, en exposant la position des parties sur chacune des clauses et la décision de la cour, de sorte que deviennent sans objet 10 les demandes de l'U... fondées sur des clauses modifiées conformément à ses demandes ou supprimées dans la dernière version du contrat en vigueur ;

Que pour l'U... l'objet de la présente procédure est l'examen de la version du 2 septembre 2008 du contrat de syndic de L'A... ;

Que les développements de la SARL A... pour justifier la validité du contrat 2005 qu'elle soutient ne plus utiliser, sont donc parfaitement inutiles ;

Attendu toutefois, que l'A... verse aux débats, un exemplaire de contrat de la F... version novembre 2007 et trois contrats conclus en juin, juillet et septembre 2010 (pièces 52, 53 et 54) avec des syndicats de copropriété, étant souligné que l'exécution provisoire dont le jugement était assortie a été levée par ordonnance du premier président ;

Que la cour examinera donc les clauses contenues dans cette dernière version 2010 des contrats de syndic ainsi proposés par l'A..., étant précisé que les versions 2008 et 2010 sont sensiblement identiques dans leur présentation et que la numérotation des clauses est la même ;



Attendu par ailleurs, que modifiant l'arrêté n°86-6 3/A du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs d'activité, l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 institue une liste minimale des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel, reprenant ainsi globalement, la liste issue du groupe de travail du Conseil National de la Consommation, pour permettre de la sorte aux copropriétés, d'établir des comparaisons entre les différents contrats de syndic et de les mettre en concurrence ;

Qu'il en résulte que cette liste n'est pas exhaustive et que les parties peuvent d'un commun accord prévoir d'augmenter le nombre de ces prestations, sauf à veiller, comme le recommande la Commission des Clauses Abusives dans son dernier avis du 15 septembre 2011, au respect de l'arrêté dont s'agit, en différenciant les prestations courantes des prestations variables, au strict respect des dispositions légales et/ou réglementaires en matière de copropriété (loi du 10 juillet 1965 et décret du 17 mars 1967) et en matière d'activité des syndicats professionnels (loi du 2 janvier 1970 dite loi HOGUET) , à la suppression des clauses relatives aux prestations particulières redondantes par rapport à des prestations de gestion courante, à la suppression des clauses relatives à des prestations particulières redondantes par rapport à « autres prestations particulières » ainsi qu'à la suppression des clauses imprécises ;

Que cet arrêté entré en vigueur le 1er juillet 2010, précise que toute prestation particulière doit figurer explicitement en tant que telle dans le contrat de syndic et que le contenu de celle-ci doit être défini avec précision dans les rubriques correspondantes figurant dans le contrat de syndic ;

Que si les tâches dévolues au syndic sont fixées par la loi du 65-557 du 10 juillet 1965 (dont l'article 18) et s'imposent à lui, la gestion courante d'une copropriété ne se confond pas avec ces dispositions et doit s'entendre des prestations de base effectuées par un syndic c'est à dire des prestations réalisées et renouvelées régulièrement par le syndic tout au long de son mandat annuel, biennal ou triennal telles qu'elles figurent dans l'arrêté sus-visé, le juge n'ayant pas à se substituer au législateur ou à l'autorité réglementaire pour ajouter à la liste établie ;

Attendu qu'en l'espèce, le contrat proposé par l'A... en 2010 se présente sous la forme d'un tableau avec trois rubriques :

- prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel imposées par l'arrêté du 19 mars 2010,
- prestations variables incluses dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes et non plus « selon le choix du syndic » comme dans la version 2008 ;
- prestations variables non incluses dans le forfait annuel, soit imputables au syndicat, soit imputables au seul propriétaire concerné ;

#### **1) sur l'article 7.2 du contrat dans sa version 2010**

**« Si les fonds du syndicat des copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic. »**



Attendu que pour L'A... et la F... cette clause est conforme à l'article 35-1 créé par le décret du 27 mai 2004 et les copropriétaires ont le libre choix d'opter pour un compte commun ou un compte individualisé, de même que la rémunération qui bénéficie au syndic est une rémunération à laquelle chaque syndicat individuellement, ne pourrait pas prétendre et l'adhésion du syndicat à un compte bancaire commun lui offre en réalité de substantielles contreparties comme la gratuité des frais de fonctionnement dudit compte, ce qui exclut tout déséquilibre de la clause litigieuse ;

Qu'aux termes des écritures de l'U... cette clause est illicite et contraire à l'article 35-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, en ce qu'elle laisse à la discrétion du syndic par la voie de son compte personnel, la possibilité de placer ou non les fonds et d'en affecter les produits alors même que l'assemblée générale doit décider de l'affectation des intérêts ;

Qu'elle ajoute que la loi du 2 janvier 1970 relatif à l'activité des syndics professionnels interdit la perception de rémunération non chiffrée et que cette clause est par ailleurs déséquilibrée en ce qu'elle prévoit que le compte du syndicat profitera aux seuls syndics sans que le syndicat n'obtienne la moindre contrepartie ;

Sur ce :

Attendu qu'une telle clause est illicite car contraire aux dispositions de l'article 35-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 qui impose une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires pour décider du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits ;

## **2) tableau page 7 « assurances »**

### **« Prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, relative à la déclaration de sinistre concernant les parties communes et /ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties privatives »**

Attendu que l'A... et la F... estiment que la gestion de sinistres ne se réduit nullement à la déclaration effectuée par le syndic auprès de l'assureur et que cette clause est conforme aux dispositions de l'arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 (qui ne classe pas cette prestation parmi les prestations invariables) ainsi qu'à l'avis de la Commission des Clauses Abusives et à celui du Conseil National de la Consommation (CNC) du 27 septembre 2007 ;

Que l'U... considère à l'opposé, qu'il n'y a pas lieu de distinguer entre les sinistres dont la source figure dans les parties privatives ou dans les parties communes car cela relève de la mission générale de conservation de l'immeuble, que ce type de clause d'une part a fait l'objet d'une recommandation de suppression de la part de la Commission des Clauses Abusives, d'autre part est illicite au regard de l'article 1165 du Code civil en ce qu'elle concerne des tiers au contrat ;

Sur ce :



Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 10 mars 2010 relève de la gestion courante la déclaration des sinistres concernant :

1. les parties communes,
2. les parties privatives, lorsque le dommage a sa source dans les parties communes ;

Que la déclaration de sinistre affectant les parties communes relève ainsi de la gestion courante du syndic, peu important que la sinistre trouve sa source dans une partie privative ou une partie commune ;

Que cette clause est abusive, car d'une part elle est redondante par rapport à la prestation de gestion courante sus-visée, laquelle n'ouvre pas droit à une rémunération particulière au seul motif que le sinistre trouve sa source dans une partie privative sans créer ainsi un déséquilibre au détriment du syndicat de copropriété, d'autre part elle fait figurer dans un contrat de syndic, une rémunération inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, portant ainsi atteinte à l'effet relatif des contrats, ce qui laisse croire à chaque copropriétaire qu'il est engagé par le contrat de syndic ;

### **3) Tableau page 5 compte copropriétaire**

**Classement en « prestations variables incluses dans le forfait annuel issu du choix des parties contractantes » de « la gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs »**

Attendu que la SARL A... et la F... considèrent que la Commission des Clauses Abusives n'a pas critiqué cette clause ni préconisé sa suppression des contrats de syndic et soulignent que les relevés des consommations étant dans la plupart des cas réalisés par des prestataires extérieurs, fournisseurs de la copropriété, il est logique que le syndic en répercute le coût sur les copropriétaires ;

Que la F... ajoute que cette prestation s'applique à la situation où les compteurs n'ont pas encore été installés lors de la désignation du syndic ;

Que de son côté l'association U... conclut que cette clause est abusive car elle est ambiguë et n'est pas validée par l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Qu'elle soutient qu'il appartient au syndic d'établir les relevés utiles afin de pouvoir effectuer la répartition des charges entre les copropriétaires et que si un prestataire de services intervient à cet effet, c'est avec l'aval d'une décision d'assemblée générale ;

Qu'enfin la Commission des Clauses Abusives recommande l'élimination d'une telle disposition ;

Sur ce :

Attendu qu'aux termes de la liste dressée par l'arrêté du 19 mars 2010 relève de la gestion courante du syndic l'imputation des consommations individuelles de fluides ou d'énergie lorsque les compteurs sont déjà installés lors de la désignation du syndic ;



Que si le contrat de syndic de l'A... version 2010 propose d'inclure dans le forfait annuel l'imputation des consommations individuelles d'eau lorsque les compteurs d'eau sont déjà installés lors de la désignation du syndic conformément à l'arrêté du 19 mars 2010, il ne ressort pas en revanche du libellé de la clause litigieuse qu'elle concerne le règlement des prestataires extérieurs chargés des relevés (sur les compteurs individuels) des consommations comme le prétend l'A..., ce qui serait contraire à l'arrêté du 19 mars 2010, alors que de façon contradictoire elle s'appliquerait, d'après la F..., à la situation d'une copropriété où les compteurs n'ont pas encore été installés lors de la désignation du syndic, ce qui ne résulte pas non plus des termes de cette clause ;

Qu'en égard au caractère imprécis et obscur de cette clause, elle doit être déclarée abusive ;

**4) tableau page 3 chapitre « recouvrement des charges impayées » Classement en prestation variable imputable au syndicat de la remise du dossier à l'huissier ou à l'avocat ;**

Attendu que la SARL A... et la F... concluent que cette mission ne figure pas parmi la liste des prestations de gestion courante établie par l'arrêté du 19 mars 2000 et que la Commission des Clauses Abusives n'a pas préconisé la suppression de cette clause ;

Qu'elles affirment qu'il s'agit d'un élément tout à fait particulier de l'activité du syndic qu'il n'est guère possible de forfaitiser compte tenu de son caractère aléatoire ;

Qu'elles soulignent que l'article 10-1 de la loi de 1965 permet aux syndicats de se faire rembourser les frais nécessaires exposés par les copropriétaires concernés et que ce n'est pas au syndic simple mandataire d'en faire l'avance sur ses propres deniers, à ses risques et périls, au lieu et place du syndicat ;

Que pour l'U..., par sa généralité la clause est abusive car la représentation du syndicat dans tous les actes civils et en justice relève de l'article 18 de la loi et donc de la gestion courante de la copropriété d'une part et le suivi du dossier revient à l'avocat et non au syndic d'autre part ;

**4 bis) tableau page 3 chapitre « Divers »**

**Classement en prestation variable des actions en justice (suivis de procédures)**

Attendu que l'A... comme la F... soutiennent que cette prestation n'est pas visée dans les prestations courantes fixées par l'arrêté du 19 mars 2010 et que ne s'agissant pas d'une situation normale elle doit donner lieu à une prestation variable car elle ne se résume pas à l'envoi d'un courrier mais comprend la constitution d'un dossier ;

Que pour l'U... cette clause est illicite par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 car ces honoraires ne peuvent pas être imputés aux copropriétaires défaillants au titre des frais nécessaires et que le recouvrement de charges fait partie intégrante de la vie quotidienne d'une copropriété et de la mission du syndic ;



Qu'elle souligne que la Commission des Clauses Abusives considère le suivi de procédure judiciaire comme une opération de gestion courante ;

Sur ce :

Attendu que si l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées, il n'en demeure pas moins que la clause relative à la remise du dossier à l'huissier ou à l'avocat est susceptible de permettre de comptabiliser deux fois la rémunération d'une même prestation dès lors que le contrat stipule également que l'action en justice (suivi de procédure) relève des prestations variables, créant ainsi un déséquilibre significatif entre les droits et les obligations des parties au contrat au détriment du syndicat des copropriétaires ;

Que cette clause est donc une clause abusive ;

#### **5) article 5.2.5 chapitre « frais particuliers » page 9**

**Classement en frais particuliers des « tirages des documents (à l'unité) hors affranchissement » 0,12 euros TTC et facturation au coût réel des frais d'affranchissement, d'acheminement, de location de salle extérieure et de publication pour recherche d'employé du syndicat**

Attendu que l'A... et la F... font valoir que cette clause est conforme au contrat type de l'ARC et à la liste établie par le groupe de travail du Conseil National de la Consommation annexée à l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Qu'elles estiment que ces frais ne constituent pas une rémunération du syndic car ils sont éminemment variables et ne sauraient rentrer dans un forfait mais doivent être facturés aux frais réels sur justification du syndic ;

Que pour l'U... cette clause est abusive car de tels frais sont facturés en supplément même des prestations de gestion courante, qu'il s'agit d'une dépense qui relève du fonctionnement normal de la copropriété, le forfait étant calculé par le syndic en connaissance de la taille de la copropriété ;

Qu'elle précise que cette clause est également illicite au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'arrêté du 19 mars 2010 qui instaure une norme minimale et ne saurait aller à l'encontre de ce texte et que la Commission des Clauses Abusives recommande d'ailleurs d'éliminer de telles clauses ;

Sur ce :

Attendu qu'il ne s'agit pas de prestations rémunérées, mais de frais dont l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit cette fois-ci expressément, qu'ils ne sont pas compris dans le forfait de gestion courante en ce qui concerne :

1. l'élaboration et l'envoi de la convocation, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions,



2. l'envoi et la notification du procès verbal d'assemblée générale,
3. l'appel des provisions sur budget prévisionnel,
4. la mise à disposition et la communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic ;

Que l'arrêté prévoit également que les coûts de la publication des annonces ne sont pas compris en matière de recherche et d'entretien préalable du personnel du syndicat, prestation classée parmi les prestations de gestion courante ;

Qu'en l'espèce le contrat de syndic dans sa version 2010 reprend ces dispositions ;

Que l'U... sera déboutée de cette demande ;

#### **6) tableau page 2 chapitre « entretien et maintenance »**

##### **Inclusion dans la gestion courante d'un nombre minimal déterminé de visites (4 visites) du syndic dans la copropriété et imputation à définir concernant les autres visites**

Attendu que l'A... et la F... soutiennent que le projet de contrat type est conforme au point III-3-1 de la liste des prestations de gestion courante établie par le Conseil National de la Consommation et reprise textuellement par l'arrêté du 19 mars 2010 ainsi qu'à l'avis de la commission des clauses abusives du 15 septembre 2011, lequel inclut précisément les visites de la copropriété par le syndic dans les prestations de gestion courante, laissant à l'assemblée générale de copropriété le soin de négocier le nombre de visites annuelles à effectuer par le syndic dont le coût est inclus dans la gestion courante ;

Que pour l'U... cette clause est abusive car elle est imprécise et arbitraire et que le nombre de visites de l'immeuble par le syndic ne peut être limité, compte tenu de son mandat général d'administration de l'immeuble ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 classe les visites de la copropriété par le syndic parmi les prestations de gestion courante, en précisant que les conditions seront définies (nombre et modalités) par le contrat ;

Que la clause du contrat de l'A... est conforme à l'arrêté susvisé et ne peut être considérée comme abusive dès lors que le nombre de visites est librement négocié entre le syndic et le syndicat lors de l'assemblée générale de copropriété ;

Que l'U... sera déboutée de cette demande ;

#### **7) tableau page 2**



**Rémunération en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, des vérifications périodiques de sécurité, incendie, immeuble grande hauteur (IGH), établissement recevant du public (ERP), diagnostic technique amiante (DTA) ect...**

Attendu que d'après l'A... la liste des prestations de gestion courante établie par le Conseil National de la Consommation n'inclut aucune des vérifications périodiques en matière d'entretien et de maintenance de l'immeuble qui représentent un travail important pour le syndic mais que son projet de contrat inclut désormais la gestion des diagnostics et des dossiers obligatoires dans les prestations de gestion courante si bien que la demande présentée à ce titre par l'U... est sans objet ;

Que l'U... réaffirme que les prestations concernées résultent de la mission légale du syndic conformément à l'article 18 de la loi de 1965, que l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit de classer en gestion courante, la gestion de tous les diagnostics dossier obligatoires, enfin que la commission des clauses abusives recommande d'éliminer de telles clauses ;

Sur ce :

Attendu qu'outre l'article 45-2 du décret du 17 mars 1967 qui assimile à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs, l'arrêté du 19 mars 2010 classe dans les prestations de gestion courante « la gestion de tous les diagnostics et dossiers obligatoires » ;

Qu'il s'ensuit que cette clause est illicite ;

## **8) tableau page 2**

**Prestation variable comprise dans le forfait selon le choix des parties contractantes, relative à la réception par le syndic du président du conseil syndical ou des conseillers à leur demande aux heures ouvrables**

Attendu que l'A... fait remarquer qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire, bien que la commission des clauses abusives n'ait pas critiqué cette clause ni préconisé sa suppression ;

Que l'U... maintient qu'il y a lieu de confirmer le jugement des lors que l'agence justifie cette clause ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 prévoit que le syndic établit le budget prévisionnel avec le conseil syndical et qu'il est présent à la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle, enfin qu'il recueille ses avis écrits lorsque sa consultation est obligatoire ;





Que la prestation litigieuse qui est indépendante des prestations sus-visées constitue donc une prestation variable, que le contrat de syndic peut dans le cadre de la négociation avec la copropriété, intégrer dans son forfait annuel au choix des parties ;

Que l'U... sera déboutée de cette demande ;

#### **9) tableau page 2**

**Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, relative à l'obtention par le syndic des avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision, ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux**

Attendu que pour la SARL A... et la F... il ne s'agit pas d'une prestation de gestion courante visée par l'arrêté du 19 mars 2010 car en matière de travaux urgents, la consultation du conseil syndical n'est pas obligatoire ;

Que l'A... souligne cependant qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire, bien que la commission des clauses abusives n'ait pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause ;

Que l'UFC sollicite la confirmation du jugement des lors que l'agence justifie cette clause ;

Sur ce :

Attendu que dès lors qu'en vertu de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 le syndic est obligé dans le cas de travaux urgents, de consulter le conseil syndical avant de demander, sans délibération de l'assemblée générale une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux, cette clause est abusive en ce qu'elle classe en prestation particulière une prestation déjà comprise dans la gestion courante du syndic ;

#### **10) tableau page 3**

**Classement en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, du traitement des archives dormantes**

Attendu que la SARL A... souligne qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire, bien que la commission des clauses abusives n'ait pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause ;

Que la F... ajoute que cette clause n'indique pas que les archives seront détruites ;



Que l'U... considère en revanche que cette clause est ambiguë donc abusive, car elle laisse croire que le syndic n'a aucune obligation de conserver les archives au-delà d'un délai légal non précisé et qu'elle est en outre illicite par application du décret du 20 avril 2010 ;

Sur ce :

Attendu que postérieurement à l'arrêté du 19 mars 2010 qui classait dans les prestations de gestion courante la détention et la conservation des archives utiles notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de division etc..., ainsi que toute pièce administrative datant de moins de deux ans, est intervenu le décret n°2010-391 du 20 avril 2010 qui complétant l'article 33 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, édicte que « la conservation et la gestion des archives sont comprises dans la mission ordinaire du syndic » sans aucune distinction entre archives « vivantes » et « dormantes » ;

Qu'une telle clause s'avère donc illicite ;

#### **11) tableau page 3**

##### **Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes relative à la délivrance de copies au conseil syndical**

Attendu que pour l'A... et la F... la délivrance de copies ne figure pas parmi la liste exhaustive des prestations de gestion courante telle qu'établie par l'arrêté du 19 mars 2010 et que cette clause est conforme à la recommandation de la commission des clauses abusives ;

Qu'en revanche l'U... expose que cette clause est illicite au regard de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'elle est abusive en ce qu'elle simule qu'il s'agit d'opération hors gestion courante alors qu'il n'en est rien ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 classe en gestion courante, la mise à disposition et la communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndic, hors frais de tirage, d'affranchissement et d'acheminement ;

Que par ailleurs le conseil syndical reçoit sur sa demande, en vertu de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, communication de tout document intéressant le syndicat ;

Qu'il s'ensuit que le classement de cette prestation, au demeurant nécessaire au fonctionnement normal de la copropriété, en prestation variable est illicite ;

#### **12) tableau page 3**

##### **Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, relative aux avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives**



Attendu que la SARL A... souligne qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire, bien que la commission des clauses abusives n'ait pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause ;

Que la F... ajoute qu'il ne s'agit pas d'une prestation invariable au sens de l'arrêté et que le tribunal a violé les dispositions de l'article L132-1 du Code de la consommation ;

Que l'U... considère que cette prestation ressort du mandat légal de base du syndic car celui-ci doit suivre et permettre l'exécution des travaux et que la Commission des clauses abusives recommande d'éliminer une telle clause ;

Sur ce :

Attendu que cette tâche fait partie de la gestion des travaux dévolue au syndic et pour laquelle il reçoit déjà une rémunération, qu'il s'agisse de travaux de conservation ou de maintenance de l'immeuble ou d'autres travaux le concernant, de sorte que cette clause est abusive en ce qu'elle permet de facturer deux fois la même prestation ;

### **13) tableau page 3**

#### **Rémunération en prestation variable (%) à la charge du syndic, de la location de parties communes**

Attendu que la SARL A... et la F... concluent qu'il s'agit d'une prestation rarissime qui justifie une rémunération complémentaire, que l'arrêté du 19 mars 2010 exclut cette prestation de la liste des prestations de gestion courante et que la commission des clauses abusives reconnaît au syndic le droit de facturer cette prestation en sus du forfait ;

Elles soulignent que cette clause est simplement informative et n'impose aucunement au syndic des copropriétaires de confier la location d'une partie commune au syndic ;

Que l'U... maintient de son côté qu'une telle location nécessite une décision spécifique de l'assemblée générale et que l'exécution de celle-ci ne saurait être considérée comme une prestation hors gestion courante, la commission des clauses abusives recommandant d'ailleurs la suppression d'une telle disposition ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive car il ne rentre pas dans la mission du syndic de copropriété d'exercer le rôle d'intermédiaire ou de gestionnaire de la location des parties communes et en ce qu'elle laisse penser que les copropriétaires sont tenus de recourir aux services de l'agence immobilière avec laquelle le syndic a régularisé le contrat de syndic pour la mise en location des parties communes ;



Qu'elle est en outre illicite au regard des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967 qui impose pour toute convention conclue entre le syndic et le syndicat, une autorisation spéciale de l'assemblée générale des copropriétaires ;

#### **14) tableau page 3**

##### **Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers**

Attendu que l'"A... prétend qu'un contrat de syndic peut parfaitement prévoir que certaines prestations particulières effectuées pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires leur seront personnellement facturées et ce dans un souci de clarté et de transparence et pour la bonne administration des copropriétaires et que cette clause, dénuée de toute ambiguïté, ne saurait induire un copropriétaire en erreur ;

Que la F... considère quant à elle que la consultation et les renseignements aux locataires et aux associations de locataires sont prévus par les textes, mais qu'il s'agit d'une prestation variable donc hors gestion courante ;

Que l'U... considère à l'opposé, qu'au regard de l'article 1165 du Code civil cette prestation est étrangère au contrat de syndic qui ne peut concerner des travaux ne profitant pas au syndicat et subsidiairement que cette clause est abusive en ce qu'elle peut laisser penser aux copropriétaires qu'ils sont tenus par ce contrat alors qu'il ne leur est pas opposable à titre personnel ;

Qu'elle souligne que la Commission des Clauses Abusives recommande d'éliminer de telles dispositions dans les contrats de syndic ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, clause qui est en outre susceptible de laisser croire au copropriétaire, qu'il doit s'adresser au syndic pour la réalisation de cette étude ;

#### **15) tableau page 3**

##### **Rémunération en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, des travaux urgents ou de la gestion des urgences**

Attendu que la F... précise que par essence les situations d'urgence ne font pas partie de la gestion courante ;

Que la SARL A... conclut qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire,



bien que la Commission des Clauses Abusives n'ait pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause

Que l'U... soutient que la clause est illicite car cette prestation est contraire aux dispositions des articles 18-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et que l'arrêté du 19 mars 2010 classe en gestion courante la gestion des travaux d'entretien et de maintenance ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 classe effectivement en gestion courante la gestion des travaux d'entretien et de maintenance sans distinction entre les travaux urgents et les autres ;

Qu'en fait, depuis la loi du 25 mars 2009 ayant introduit l'article 18-1 A dans la loi du 18 juillet 1965, seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24,25, 26,26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité ;

Que les travaux mentionnés à l'article 14-2 non compris dans le budget prévisionnel ont été définis par l'article 44 du décret du 17 mars 1967 comme étant :

- les travaux de conservation d'entretien des immeubles autres que ceux de maintenance,
- les travaux portant sur des éléments d'équipement autres que ceux de maintenance,
- les travaux d'amélioration...,
- l'aménagement de locaux d'usage commun...,
- des études techniques, telles que des diagnostics et consultations,
- et d'une manière générale des travaux qui ne concourent pas à la maintenance ou l'administration de parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble ;

Que les travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 concernent les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir les défaillances d'un élément d'équipement commun, les menues réparations, les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien ainsi que les vérifications périodiques imposées par la réglementation en vigueur sur les éléments d'équipement commun ;

Qu'il s'en suit que les travaux urgents qui sont dans leur grande majorité des travaux de maintenance tels que définis ci-dessus et relèvent donc de la gestion courante du syndic, soit éventuellement des travaux visés à l'article 14-2 et font alors l'objet d'un vote comprenant les honoraires spécifiques du syndic ;

Que la clause litigieuse est par conséquent abusive car elle permet au syndic de se faire rémunérer pour une prestation comprise dans une prestation déjà rémunérée ;



### **16) tableau page 3**

#### **Rémunération des relances en prestation variable incluse dans le forfait tel qu'issu du choix des parties contractantes,**

Attendu que la SARL A... fait observer qu'aux termes de son nouveau projet de contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire, bien que la Commission des Clauses Abusives n'ait pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause, la F... ajoutant que la relance qui précède la mise en demeure n'est pas visée par l'article L 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Que l'U... soutient que cette clause est d'une part illicite car contraire aux dispositions des articles 10-1, 10-12 de la loi du 10 juillet 1965 et 32 de la loi du 9 juillet 1991 sur les voies d'exécution, d'autre part abusive car elle laisse au syndic le pouvoir discrétionnaire de multiplier les relances avant la mise en demeure ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées de sorte que le classement en prestations variables des relances adressées par le syndic n'est ni abusif ni illicite ;

Que par application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat pourra solliciter le remboursement de la relance adressée après mise en demeure au copropriétaire défaillant ;

Que le contrat de syndic peut dans le cadre de la négociation avec la copropriété, intégrer néanmoins cette prestation dans son forfait annuel au choix des parties ;

Que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

### **17) tableau page 3 chapitre « recouvrement des charges impayées »**

#### **Rémunération en prestation variable à la charge du syndicat de l'injonction de payer**

Attendu que l'A... considère qu'il s'agit de diligence spécifique et imprévisible, impossible à tarifier préalablement dans le cadre d'un forfait et que ces prestations ont été expressément exclues de la liste des prestations de gestion courante par le Conseil national de la consommation et l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Que la F... ajoute qu'il s'agit d'une procédure à part entière dont les frais doivent aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 être ensuite recouvrés auprès du copropriétaire défaillant ;

Que l'U... conclut que cette clause est illicite au regard de l'article 10-1 de la loi de 1965 car ces honoraires du syndic ne constituent pas des frais nécessaires seuls imputables aux copropriétaires défaillants et



qu'elle est en outre abusive car il est de la mission ordinaire du syndic au regard de l'article 18 de la loi, de procéder au recouvrement forcé des charges en cas de carence des copropriétaires ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante le recouvrement des charges impayées de sorte que le classement en prestation variable de la procédure d'injonction de payer initiée par le syndic n'est ni abusif ni illicite ;

Que si aux termes de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont imputables au seul copropriétaire concerné, les frais nécessairement exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, relance, et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée, ces dispositions qui concernent les relations entre le syndicat des copropriétaires et un copropriétaire défaillant, sont donc étrangères au présent litige ;

Que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

#### **18) tableau page 4 chapitre « mutation de lots »**

##### **Rémunération en prestation variable à la charge du syndicat de l'opposition et du privilège immobilier spécial**

Attendu que pour l'A... l'article 10-1 de la loi de 1965 permet au syndicat de se faire rembourser à ces titres, les frais nécessaires exposés par les copropriétaires concernés et que le syndic n'a pas à prendre le risque de faire l'avance de ces frais d'autant que la Commission des Clauses Abusives n'a pas critiqué ni préconisé la suppression de cette clause ;

Que l'U... affirme que cette clause est illicite car l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 n'autorise une facturation supplémentaire au bénéfice des syndicats, imputable au copropriétaire vendeur, qu'en ce qui concerne l'établissement de l'état daté et que cette prestation fait partie de la mission normale du syndic consécutive au contentieux des impayés ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas dans les prestations de gestion courante l'opposition prévue à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et la constitution du privilège immobilier spécial, de sorte que le classement en prestations variables non incluses dans le forfait annuel desdites prestations n'est ni abusif ni illicite ;

Que les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, qui concernent les relations entre le syndicat des copropriétaires et un copropriétaire défaillant, sont étrangères au présent litige, étant précisé que le caractère nécessaire des frais est laissé à l'appréciation du juge saisi de la procédure de recouvrement ;



Que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

#### **19) tableau page 4**

##### **Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics**

Attendu que l'A... conclut qu'aux termes de son nouveau projet de contrat type la délivrance du carnet d'entretien est classée dans les prestations de gestion courante mais que les copies des diagnostics réalisés sur les parties communes ou la communication des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics dans le cadre d'une mutation de lots constituent une prestation particulière qui ne sert qu'au copropriétaire vendeur ;

Qu'elle ajoute que l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010 n'inclut pas au titre des prestations de gestion courante les prestations réalisées lors de la mutation d'un lot ;

Que l'U... fait valoir que cette clause est d'une part illicite car elle est contraire aux dispositions des articles 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967 car seul l'établissement de l'état daté peut donner lieu à une rémunération complémentaire, d'autre part abusive car la vente de lots dans une copropriété n'a rien d'exceptionnel et relève de la gestion courante ; 25

Qu'elle affirme que la Commission des Clauses Abusives classe en gestion courante l'établissement des diagnostics et considère que le contrat de syndic ne peut créer des obligations à la charge des copropriétaires individuellement ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention ;

#### **20) tableau page 4**

##### **Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, de l'actualisation de l'état daté**

Attendu que l'A... maintient que la Commission des Clauses Abusives n'a pas préconisé la suppression de cette clause et que la liste établie par le Conseil National de la Consommation, reprise par l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas l'établissement et donc implicitement l'actualisation de l'état daté en prestations de gestion courante ;

Que pour l'U... l'impératif de la loi est de fournir un état daté qui soit bien entendu actualisé et il n'y a dès lors pas lieu de permettre une rémunération complémentaire pour une prétendue actualisation ;

Sur ce





Attendu que cette prestation n'est pas visée par l'arrêté du 19 mars 2010, et la clause qui prévoit ainsi une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention doit être déclaré abusive ;

## **21) Tableau page 4**

### **Rémunération en prestation variable de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical**

Attendu que l'A... soutient que l'arrêté du 19 mars 2010 permet l'octroi au syndic d'honoraires complémentaires en rémunération de cette tâche particulière et que la Commission des Clauses Abusives n'a pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que pour la F..., le syndic peut proposer des règles de fonctionnement du conseil syndical quand elles n'existent pas dans le règlement de copropriété et les soumettre à l'assemblée générale ;

Que l'U... estime quant à elle que cette clause est illicite car le conseil syndical est seul habilité à élaborer son mode d'organisation ;

Sur ce :

Attendu que si aux termes de l'article 22 du décret du 17 mars 1967, les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical sont fixées soit par le règlement de copropriété soit par l'assemblée qui désigne les membres du conseil syndical, il n'appartient pas au syndic dont ce n'est pas la mission, de s'immiscer d'une quelconque façon dans le fonctionnement d'un organe chargé de le contrôler ;

Que cette clause est illicite ;

## **22) tableau page 4 « Travaux hors budget votés en assemblée générale »**

**11 clauses prévoyant la rémunération du syndic en prestations variables, définies lors de l'assemblée générale décidant des travaux suivants :**

- **obtention d'autorisations d'urbanisme, permis de construire, déclaration de travaux si nécessaire,**
- **appels d'offres et études des devis, mise en concurrence**
- **recensement et mise en concurrence des prestataires : maître d'œuvre, coordonnateur SPS, DO, contrôle technique ect...**
- **négociation et passation des marchés des prestataires**
- **déclaration d'ouverture du chantier de travaux (hors coordination SPS)**
- **réception des ouvrages, signature des procès verbaux, levée des réserves,**
- **obtention sans réserves du dossier de fin de chantier : DIUO ect**



- **vérification des factures,**
- **règlement et répartition des factures,**
- **approbation du compte travaux et du compte rendu de la délégation du choix des prestataires,**
- **assistance aux travaux et aux missions des prestataires.**

Que le contrat précise en outre à l'article 5.2.4 que la rémunération au pourcentage pour les prestations variables non incluses dans le forfait annuel est la suivante :

**TRAVAUX : en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 les honoraires font l'objet d'une décision de l'assemblée générale. Le barème ci-après est donné à titre indicatif et non impératif :**

- **de 0 euro à 100.000 euros : 2 % du montant HT des travaux (minimum 80 euros HT)**
- **de 100.000 euros à 200.000 euros : 1,5 % HT du montant HT des travaux**
- **au-delà de 200.000 euros 1 % HT du montant HT des travaux**

Attendu que l'A... fait valoir que contrairement à ce que soutient l'U..., il s'agit de travaux hors budget, votés en assemblée générale, c'est-à-dire des travaux exceptionnels par nature imprévisibles qui sortent de la gestion courante du syndic et que sur ce point, le contrat proposé est parfaitement conforme aux dispositions de l'article 18-1 A inséré par la loi du 25 mars 2009 dite « MOLLE » ;

Que la F... précise qu'il s'agit de travaux votés en assemblée générale (y compris l'amélioration, la reconstruction, les travaux imposés par voie réglementaire ou par injonction judiciaire) et non pas des travaux d'entretien et de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 lesquels font seuls partie de la liste des prestations de gestion courante visées à l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Que pour l'U... cette clause est illicite au regard des dispositions de l'article 18-1-A de la loi de 1965 car les honoraires spécifiques du syndic sont votés lors de l'assemblée générale concernant les travaux et non prévus à l'avance ;

Qu'il ajoute que le syndic n'a pas à assister aux travaux et n'a d'ailleurs aucune compétence particulière pour ce faire, qu'il doit recevoir les factures et les régler si les travaux sont conformes et qu'en outre le fait pour le syndic de couper en tranches ses interventions est manifestement abusif, ce qui a conduit la Commission des Clauses Abusives à recommander d'éliminer de telles clauses ;

Sur ce :

Attendu qu'il résulte des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au syndic et que ces honoraires sont votés lors de la même assemblée que les travaux concernés aux mêmes règles de majorité ;



Qu'en l'espèce le contrat vise expressément dans ce chapitre, les travaux hors budget prévisionnel (cf. article 44 du décret), par opposition aux travaux d'entretien et de maintenance visés dans un chapitre précédent dont la gestion administrative est classée en prestations invariables relevant de la gestion courante du syndic conformément à l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Que les prestations proposées et non pas imposées sont celles que facturerait un maître d'œuvre dont la copropriété reste libre de solliciter les services ;

Que le fait de préciser que le barème est donné à titre indicatif et non impératif permet de considérer que ce barème ne lie pas les parties et n'est pas contradictoire avec la négociation préalable et le vote de l'assemblée générale, mais donne à tout le moins un ordre d'idée aux copropriétaires et une base de négociation ;

Qu'il s'ensuit que cette clause n'est donc ni illicite ni abusive et que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

#### **23) tableau page 4**

##### **Rémunération en prestation variable des emprunts collectifs, financement par subventions (ANAH, ADEME...)**

Attendu que selon l'A..., le contrat prévoit que certaines prestations particulières effectuées pour le compte d'un ou plusieurs copropriétaires leur sont facturées et que la Commission des Clauses Abusives n'a pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que la F... précise que cette prestation ne fait pas partie des prestations de gestion courante visées à l'arrêté du 19 mars 2010 et qu'elle n'oblige pas le copropriétaire à titre individuel à avoir recours au syndic ;

Que l'U... fait observer que le syndic n'a pas à se charger de solliciter des emprunts au bénéfice des particuliers fussent-ils copropriétaires et que lorsqu'il y a emprunts pour la copropriété dans le cadre de travaux d'amélioration, il s'agit de l'exécution d'une décision d'assemblée générale ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une facturation au syndicat alors qu'elle concerne un ou plusieurs copropriétaires ;

#### **24) tableau page 4**

##### **Rémunération variable incluse dans le forfait annuel, au choix des parties contractantes, pour le mandataire commun en cas de subventions publiques sur parties communes**

Attendu que si l'U... sollicite la confirmation du jugement déferé qui a déclaré cette clause illicite, les parties ne concluent pas sur ce chef de demande ;



Sur ce :

Attendu que si l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas cette prestation dans la gestion courante du syndic, il n'en demeure pas moins que cette clause dont on ignore à quelle prestation elle correspond est imprécise ;

Que cette clause s'avère donc abusive voire illicite par application de l'article 1 de l'arrêté du 19 mars 2010 ;

#### **25) tableau page 5**

**Appels de fonds sur travaux ou autres hors budget, (hors frais de tirage d'affranchissement et d'acheminement) inclus dans le forfait travaux et rémunérés suivant des honoraires définis lors de l'assemblée générale décidant des travaux.**

Attendu que pour l'A..., c'est la suite logique des clauses relatives aux travaux hors budget votés en assemblée générale et que le montant de cette rémunération se calcule sur le prix global des travaux à réaliser, la Commission des Clauses Abusives n'ayant pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que l'U... soutient que cette clause est illicite, car seul le syndic a le pouvoir d'effectuer des appels de fonds, ce qui relève des bases de sa mission de sorte qu'il ne peut s'agir que d'une prestation de gestion courante ;

Sur ce :

Attendu que par application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au syndic ; ces honoraires sont votés lors de la même assemblée que les travaux concernés aux mêmes règles de majorité ;

Que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe en gestion courante que les appels de provisions sur budget prévisionnel ;

Que cette prestation se rattachant à la réalisation de travaux votés hors budget prévisionnel, il s'ensuit pour les mêmes motifs que sus-visés (paragraphe 22), que cette clause n'est donc ni illicite ni abusive et que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

#### **26) tableau page 5**

**Rémunération en prestation variable de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire**

Attendu que l'A... conclut que cette clause a pour unique objet la bonne information des copropriétaires qui peuvent être amenés à solliciter l'intervention du syndic sur des parties privatives, la F... ajoutant que



d'une part elle concerne certains des travaux effectués sur des parties communes par des copropriétaires d'autre part elle n'oblige pas le copropriétaire à titre individuel à faire appel au syndic ;

Que pour l'U..., la clause est illicite car le contrat de syndic ne peut concerner des travaux qui ne profitent pas au syndicat et elle est également contraire à l'article 6 de la loi du 2 janvier 1970 relatif à l'activité des professionnels de l'immobilier et à l'article 66 du décret du 20 juillet 1972;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive d'une part en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, d'autre part en ce qu'elle laisse croire aux copropriétaires qu'ils sont tenus, pour obtenir ce service, de recourir aux services de l'agence immobilière avec lequel le syndicat a régularisé un contrat de syndic ;

## **27) tableau page 5 : « Compte d'épargne »**

### **Rémunération en prestation variable des placements des fonds et affectation des intérêts**

Attendu que selon l'A... ces prestations ne sont assimilées à des prestations particulières que dans le cadre du compte de prévoyance et qu'il ne s'agit donc pas d'une prestation de gestion courante au sens de l'annexe de l'arrêté du 19 mars 2010, la Commission des Clauses Abusives n'ayant pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que la F... précise qu'il s'agit de décisions d'assemblée générales en pratique très rares qui relèvent donc d'une prestation particulière ;

Que pour l'U... la clause est illicite au regard de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 car aucune clause ne peut laisser à la discrétion du syndic, une décision de placement des fonds d'affectation des produits et que s'agissant de l'exécution d'une décision d'assemblée générale, cette prestation fait partie du mandat de gestion ordinaire du syndic, la Commission des Clauses Abusives recommandant par ailleurs la suppression d'une telle clause ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne classe pas cette prestation dans la gestion courante du syndic ;

Que l'article 7.3 « Compte épargne » du contrat de syndic version 2010 précise bien que si le syndicat décide d'ouvrir un compte spécial destiné à recevoir toutes sommes correspondant aux provisions spéciales et réserves pour travaux futurs (article 35-5° du décret du 17 mars 1967) et à toutes indemnités pouvant revenir au syndicat (sont exclus les fonds affectés à la gestion courante, budget annuel, appels de fonds pour travaux décidés en assemblée générale, fonds de roulement, avance de trésorerie...) ce compte sera générateur d'intérêts revenant au syndicat des copropriétaires selon les modalités fixées par l'assemblée générale conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 ;



Que cette clause n'est ni abusive ni illicite, de sorte que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

## **28) tableau page 5**

### **Rémunération en prestation variable de la garantie financière apportée**

Attendu que l'A... développe les mêmes moyens que ci-dessus, la F... ajoutant que bien que placées sur un compte au nom de la copropriété, les sommes sont garanties pour leur montant par un garant choisi par le syndic ;

Que pour l'U... cette clause est illicite et subsidiairement abusive car les professionnels de l'immobilier ont au regard de l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 l'obligation de disposer d'une garantie financière pour les fonds manipulés

Sur ce :

Attendu que cette garantie financière étant imposée par l'article 3 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, cette clause est abusive ;

## **29) tableau page 5**

### **Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait selon le choix des parties contractantes, de la reprise de comptabilité sur exercices antérieurs non approuvés et/ou non répartis en cas de changement de syndic**

Attendu que selon l'A... Il s'agit d'une prestation particulière qui consiste à reprendre la comptabilité de la copropriété sur des exercices antérieurs non encore approuvés ou non répartis, donc des exercices antérieurs à sa désignation ;

Que l'U... considère cette clause illicite ou subsidiairement abusive car une telle prestation, indispensable à sa mission relève de la mission légale du syndic prévue à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et qu'elle est également abusive car ambiguë en ce qu'elle induit les consommateurs en erreur en précisant que cette prestation est incluse dans le forfait tel qu'issu du choix du syndic alors qu'elle est classée hors gestion courante ;

Sur ce :

Attendu que l'arrêté du 19 mars 2010 ne vise pas une telle prestation dans la liste des prestations de gestion courante ;

Qu'en outre, cette prestation qui incombait normalement au précédent syndic, conduit le nouveau syndic à effectuer un travail spécifique justifiant une rémunération supplémentaire ;



Que le contrat de syndic peut dans le cadre de la négociation avec la copropriété, intégrer néanmoins cette prestation dans son forfait annuel au choix des parties ;

Que cette clause n'est donc ni abusive ni illicite et l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

### **30) tableau page 5**

#### **Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires**

Attendu que l'A... soutient que cette clause dénuée de toute ambiguïté ne peut induire un copropriétaire en erreur car elle est inscrite au contrat dans un souci de transparence et d'information ;

Que l'U... fait valoir que la clause est d'une part illicite car il ne rentre pas dans la mission d'un syndic de fournir une aide aux copropriétaires en particulier, d'autre part abusive car figurant au contrat de syndic voté en assemblée générale les copropriétaires sont amenés à croire qu'ils sont contraints à titre individuel d'accepter la facturation, la Commission des Clauses Abusives recommandant par ailleurs de supprimer de telles clauses ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention et en ce qu'elle laisse croire aux copropriétaires qu'ils sont tenus, pour obtenir ce service, de recourir aux services de l'agence immobilière avec lequel le syndicat a régularisé un contrat de syndic ;

### **31) tableau page 5**

#### **Rémunération en prestation variable de l'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires à la charge du ou des copropriétaires concernés.**

Attendu que l'A... et l'U... développent chacun les mêmes moyens que précédemment ;

Sur ce :

Attendu que cette clause est abusive d'une part en ce qu'elle prévoit une prestation étrangère au contrat de syndic, inopposable par application de l'article 1165 du Code civil, au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention, d'autre part en ce qu'elle laisse croire aux copropriétaires qu'ils sont tenus, pour obtenir ce service, de recourir aux services de l'agence immobilière avec lequel le syndicat a régularisé un contrat de syndic ;

### **32) tableau page 6**

#### **Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait selon le choix des parties contractantes, de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études**



Attendu que l'A... fait observer que dans son nouveau contrat, ces prestations sont expressément incluses dans le forfait annuel, la F... ajoutant qu'il s'agit de préparer des questions qui ne sont pas systématiquement présentées en AG, ce qui justifie que cette prestation soit classée en prestation variable ;

Que pour l'U... cette activité relève de la gestion courante du syndic et cela peut induire en erreur le syndicat de copropriété d'inclure une prestation variable dans le forfait annuel ;

Sur ce :

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, la tenue de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires relève de la gestion courante du syndic, ce qui implique que la préparation de celle-ci en fait également partie ;

Qu'il appartient en effet au syndic qui aurait fait un travail spécifique supplémentaire de recherches et d'étude de prévoir une prestation distincte de celle relevant de la préparation de l'assemblée générale ;

Que cette clause est donc illicite et abusive en ce que stipuler une rémunération particulière en sus du forfait pour les motifs généraux et imprécis sus-visés, a pour conséquence de faire sortir indûment une prestation de la gestion courante et de créer une confusion dans l'esprit des copropriétaires sur les contours exacts de la gestion courante ;

### **33) tableau page 6**

#### **Rémunération en prestation variable de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale**

Attendu que l'A... considère que dès lors que le syndic fait appel à des prestataires spécialisés pour cette notification contre émargement, il est logique que cette prestation soit facturée au réel sur présentation de la facture du fournisseur, la F... soulignant que seul l'envoi de la convocation est prévu dans l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Que pour l'U... la clause est d'une part illicite car le syndic qui n'a pas à se décharger de sa mission sur des tiers sans autorisation, ne peut faire appel à un prestataire extérieur qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale et d'autre part que cette clause est abusive car cette prestation relève de la mission de base d'un syndic qui est de convoquer les copropriétaires en assemblée générale ;

Sur ce :

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, l'envoi de la convocation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires est une prestation invariable qui relève de la gestion courante du syndic, dont le coût est intégré dans le forfait annuel hors frais de tirages, affranchissement et acheminement,





peu important les modalités de cette convocation, la remise contre récépissé ou émargement étant prévue à cet effet par l'article 67 du décret du 17 mars 1967 ;

Qu'en outre le syndic ne peut faire appel à un prestataire extérieur qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale ;

Que cette clause est donc illicite ;

#### **34) Tableau page 6**

**Rémunération variable incluse dans le forfait annuel au choix des parties contractantes, de la tenue de l'assemblée générale entre 8h et 22 heures et au-delà à la vacation.**

Attendu que L'A... fait observer que dans son nouveau contrat cette prestation est expressément incluse dans le forfait annuel alors même que la Commission des Clauses Abusives n'a pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que l'U... considère que la tenue d'une telle assemblée générale ne peut constituer une prestation particulière hors gestion courante, ce que simule cette clause en violation des dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Sur ce :

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, si la tenue de l'assemblée générale annuelle des copropriétaires est une prestation invariable relevant de la gestion courante du syndic, il est également précisé qu'il convient d'indiquer expressément la durée contractuelle prévue comme incluse dans le forfait, ainsi que les jours et les plages horaires convenus ;

Que ce texte n'impose pas de plage horaire en dehors ou pas des ouvertures de bureaux ;

Qu'en l'espèce, si la durée contractuelle prévue comme incluse dans le forfait, ainsi que les jours et les plages horaires convenus sont bien précisés, le classement de cette prestation en prestation variable en fait une clause illicite ;

#### **35) tableau page 6**

**Rémunération en prestation variable, de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic lors de la tenue de l'assemblée générale annuelle.**

**36) Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic lors de la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle.**



Attendu que selon l'A... et la F..., cette présence exceptionnelle d'un collaborateur est par définition imprévisible et en cela elle est insusceptible d'être facturée conformément à l'article I-2.2 de la liste des prestations de gestion courante annexée à l'arrêté du 19 mars 2010

Que pour l'U... cette clause est abusive car il revient au syndic professionnel et non à la copropriété, de rémunérer ses collaborateurs et elle est irrégulière au regard des dispositions de l'article 1.2.2 de l'arrêté du 19 mars 2010 ;

Sur ce :

Attendu qu'aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, constitue une prestation invariable relevant de la gestion courante du syndic la présence du syndic ou de son représentant d'une part à la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle et d'autre part à l'assemblée générale annuelle ;

Que sauf à préciser que la présence de ce collaborateur a été sollicitée soit par l'assemblée générale soit par le conseil syndical, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, ces clauses sont abusives en ce que le choix fait par le syndic de déléguer tout ou partie des tâches qui lui sont dévolues par la loi à un ou plusieurs collaborateurs ne saurait donner lieu à une rémunération supplémentaire, l'organisation interne du syndic seul titulaire du contrat de mandat, n'étant pas opposable au syndicat ;

### **37) tableau page 6**

**Rémunération variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la rédaction du compte rendu du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle (hors frais d'envoi, de tirage, d'affranchissement et acheminement)**

Attendu que l'A... souligne qu'aux termes de son nouveau contrat ces prestations sont incluses dans le forfait annuel et ne donne lieu à aucune rémunération complémentaire

Que pour l'U... c'est le classement en prétendue prestation variable qui est critiquable et qui emporte déséquilibre, de même le syndic n'étant pas membre du conseil syndical, même présent il ne peut se charger lui-même d'établir le compte rendu de la réunion ;

Sur ce :

Attendu qu'il n'appartient pas au syndic de rédiger le compte rendu d'un organe indépendant chargé en application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 du contrôle de sa gestion et qu'il ne peut en conséquence solliciter aucune rémunération à ce titre ;

Que cette clause est abusive, peu important qu'elle puisse ne donner lieu à aucune rémunération en dehors du forfait annuel ;

### **38) tableau page 7**



### **Rémunération en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de l'assistance à un conseil syndical supplémentaire**

Attendu que L'A... affirme que c'est à l'assemblée générale des copropriétaires de négocier avec le syndic le nombre au-delà duquel lesdites réunions sont assimilées à des prestations particulières et ce en conformité avec l'article I-2 de la liste des prestations de gestion courante annexée à l'arrêté du 19 mars 2010, la Commission des Clauses Abusives n'ayant pas préconisé la suppression de cette clause ;

Que l'U... soutient que cette clause est illicite car la mission ordinaire du syndic est d'avoir des contacts avec le conseil syndical, lequel organise ses réunions comme il l'entend suivant la fréquence qu'il estime utile, enfin qu'elle est également abusive car elle prétend qu'il s'agirait d'une prestation hors gestion ordinaire ;

Sur ce :

Attendu que si le conseil syndical est libre d'organiser ses réunions comme il l'entend en présence ou non du syndic, la présence obligatoire de ce dernier au conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle relève seule de la gestion courante du syndic aux termes de l'arrêté du 19 mars 2010, de sorte qu'il n'est pas abusif qu'une négociation puisse se faire concernant les réunions supplémentaires du conseil syndical où sa présence sera requise, dont la prévisibilité dans ces conditions, n'est pas acquise ;

Que dès lors que la prestation figure à juste titre parmi les prestations variables, il n'est pas abusif, sauf à porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, de permettre au syndic de proposer au syndicat s'il le souhaite en l'estimant conforme à ses intérêts, de forfaitiser la prestation en fonction des spécificités de la copropriété, voire du conseil syndical ;

Que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

### **39) Rémunération variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la gestion de la prévoyance du personnel,**

Attendu que cette clause est abusive en raison de son imprécision et de son manque de clarté, le chapitre (7) consacré au compte de prévoyance ne faisant aucune référence à cette prestation au bénéfice des employés du syndicat ;

### **40) 41) 42) 43) tableau page 7 Gestion du personnel**

### **Rémunération variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la préparation du dossier de retraite du personnel, des relations avec l'inspection du travail, du suivi d'un contrôle URSSAF et d'un licenciement**

Attendu que l'A... souligne que ces prestations ne sont pas visées par l'arrêt du 19 mars 2010 et qu'aux termes de son nouveau contrat ces prestations sont néanmoins incluses dans le forfait annuel et ne donnent lieu à aucune rémunération complémentaire



Que pour l'U... ces clauses sont illicites au regard des dispositions de l'article 18 de la loi et 31 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit que la gestion du personnel fait partie de la mission du syndic, d'autant que le classement de ces prestations en prestations variables mais incluses dans le forfait annuel est de nature à induire les consommateurs en erreur ;

Sur ce :

Attendu que la lecture du contrat de syndic de l'A... permet de constater qu'il respecte les dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010 relatives à la gestion du personnel du syndicat des copropriétaires concernant les prestations de base dites invariables relevant de la gestion courante du syndic ;

Qu'en revanche les prestations sus-visées non visées dans l'arrêté et relatives à la préparation du dossier de retraite du personnel, aux relations avec l'inspection du travail, au suivi d'un contrôle URSSAF et à la mise en œuvre d'un licenciement qui ne sont pas des prestations récurrentes mais nécessitent un travail supplémentaire de la part du syndic, justifient qu'elles soit classées en prestations variables ;

Que dès lors que les prestations figurent à juste titre parmi les prestations variables, il n'est pas abusif, sauf à porter atteinte à la liberté contractuelle et à la libre concurrence, de permettre au syndic de proposer au syndicat s'il le souhaite en l'estimant conforme à ses intérêts, de forfaitiser les prestations en fonction des spécificités de la copropriété et notamment de l'âge de ses employés ;

Que l'U... sera déboutée de ce chef de demande ;

**44) tableau page 5 « Comptabilité générale de la copropriété » Rémunération en prestation invariable relevant de la gestion courante, du compte bancaire séparé ou le cas échéant du compte du cabinet en cas de dispense (possibilité de prix différencié selon le choix de la copropriété)**

Attendu que l'U... qui saisit la cour d'une omission par le tribunal de statuer sur cette clause, soutient que celle-ci est illicite car le syndic fait ainsi pression à l'égard des copropriétés en facturant plus cher ces prestations si la trésorerie n'est pas déposée sur son compte et qu'en cela elle est manifestement déséquilibrée au détriment de copropriété, ce qui a conduit la Commission des Clauses Abusives à stigmatiser de telles clauses ;

Que pour l'A... et la F... cette clause ne tend pas à demander des honoraires supplémentaires pour l'ouverture du compte bancaire séparé mais à réduire le montant de son forfait si l'assemblée le dispense d'ouvrir un compte bancaire séparé, puisque la gestion de la comptabilité du syndicat en est facilitée ;

Sur ce :

Attendu que cette stipulation est conforme aux dispositions de l'arrêté du 19 mars 2010 sauf à dire que le syndic devra présenter les deux prix de son forfait pour permettre aux copropriétaires de choisir leur option ;



Que l'U... sera déboutée de cette demande ;

### **Sur l'astreinte**

Attendu que pour garantir l'effectivité de l'application de la présente décision, il y a lieu en application des articles 33 et suivants de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 d'ordonner en tant que de besoin la suppression par la SARL A... de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de la version 2010 du contrat, dans le délai de quatre mois à compter de la signification du présent arrêt et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard ;

### **Sur le préjudice collectif**

Attendu que l'action en suppression des clauses abusives vise également à obtenir la réparation du préjudice subi par l'ensemble des consommateurs, dès lors que les contrats comportant les clauses contestées ont nécessairement porté atteinte à la collectivité des consommateurs;

Qu'en l'espèce le tribunal a retenu 53 clauses illicites ou abusives sur les 62 clauses du contrat de syndic dans sa version 2008, l'U... n'ayant pas relevé appel des dispositions le déboutant de ses demandes en ce qui concerne les clauses que le tribunal n'a pas considéré comme étant abusives ou illicites ;

Que sur les 53 clauses à nouveau soumises à la cour, mais cette fois-ci dans la version 2010 du contrat, retouché d'une part en ce qui concerne les prestations variables incluses dans le forfait du syndic selon le choix des parties contractantes et non plus selon le choix du seul syndic comme dans la version 2008, d'autre part en ce qui concerne les travaux hors budget dont le montant est désormais voté en assemblée générale et dont le barème est devenu indicatif, la cour en a encore retenu ;

Que ces clauses ont été utilisées par la SARL A... pendant quatre années en leur procurant des avantages illégitimes ;

Qu'il est donc justifié de condamner la SARL A... à payer à l'U... une somme de 12.000 euros à ce titre ;

### **Sur le préjudice associatif**

Attendu que l'U... n'a pas relevé appel des dispositions du jugement relatives à ce chef de demande ;

### **Sur la publication de la décision**

Attendu qu'il convient d'ordonner par application de l'article L 421-9 du Code de la consommation, la publication dans les journaux les Petites Affiches de Grenoble, le Dauphiné Libéré et Paru Vendu du présent arrêt par extrait inventoriant les clauses écartées à l'initiative de l'U... et aux frais de la SARL A... dans la limite de la somme totale de 1.500 euros par publication.



Qu'il y a lieu également d'ordonner que la SARL A... porte dans le mois qui suite la signification de la présente décision sur la page la page d'accueil de son site internet la même mention en caractères suffisamment apparents, selon laquelle dans l'instance l'opposant à l'U... elle a été condamnée par arrêt du 4 mars 2012 à la suppression de 31 clauses abusives et/ou illicites du contrat type de syndic qu'elle propose depuis 2010, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des clauses déclarées abusives et/ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent arrêt et ce pendant une durée d'un mois.

## **PAR CES MOTIFS**

La Cour,

Statuant publiquement par arrêt contradictoire après en avoir délibéré conformément à la loi,

Donne acte à l'U... de ce qu'elle ne maintient pas sa demande de rejet de la procédure de la pièce n°55 communiquée par la société A....

Rejette l'exception d'irrecevabilité soulevée par l'U..., de l'appel interjeté à l'encontre de la F...

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a déclaré l'U... recevable en son action,

Vu le contrat de syndic dans sa version 2010.

Statuant à nouveau

Déclare abusives les clauses suivantes :

2) tableau page 7 « assurances »

« Prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, relative à la déclaration de sinistre concernant les parties communes et /ou les parties privatives lorsque le dommage à sa source dans les parties privatives »

3) Tableau page 5 compte copropriétaire : classement en prestation « variable incluse dans le forfait annuel issu du choix des parties contractantes » de « la gestion des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs »

4) tableau page 3 chapitre « recouvrement des charges impayées » classement en prestation variable imputable au syndicat de la remise du dossier à l'huissier ou à l'avocat ;

9) tableau page 2

Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, relative à l'obtention par le syndic des avis du conseil syndical, en cas d'exécution de travaux urgents, pour obtenir le versement d'une provision, ne pouvant excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux



12) tableau page 3

Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, relative aux avis de travaux nécessitant accès aux parties privatives

13) tableau page 3

Rémunération en prestation variable (%) à la charge du syndicat, de la location de parties communes

14) tableau page 3

Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, des études juridiques, fiscales ou sociales fournies à un copropriétaire ou à des tiers

15) tableau page 3

Rémunération en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, des travaux urgents ou de la gestion des urgences

19) tableau page 4

Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné des informations nécessaires à l'établissement des diagnostics

20) tableau page 4

Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné de l'actualisation de l'état daté

23) tableau page 4

Rémunération en prestation variable des emprunts collectifs, financement par subventions (ANAH, ADEME...)

24) tableau page 4

Rémunération variable incluse dans le forfait annuel, au choix des parties contractantes, pour le mandataire commun en cas de subventions publiques sur parties communes

26) tableau page 5

Rémunération en prestation variable de l'intervention du syndic pour des travaux à la demande d'un copropriétaire

28) tableau page 5

Rémunération en prestation variable de la garantie financière apportée

30) tableau page 5

Rémunération en prestation variable à la charge du copropriétaire concerné, de l'aide aux déclarations fiscales des copropriétaires



31) tableau page 5

Rémunération en prestation variable de l'indication de la TVA à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires à la charge du ou des copropriétaires concernés.

32) tableau page 6

Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait selon le choix des parties contractantes, de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études

35) tableau page 6

Rémunération en prestation variable, de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic lors de la tenue de l'assemblée générale annuelle.

36) Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la présence exceptionnelle d'un collaborateur du syndic lors de la réunion du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle.

37) tableau page 6

Rémunération variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la rédaction du compte rendu du conseil syndical précédant l'assemblée générale annuelle (hors frais d'envoi, de tirage, affranchissement et acheminement)

39) Rémunération variable, incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, de la gestion de la prévoyance du personnel,

Déclare illicite les clauses suivantes :

1) sur l'article 7.2 du contrat dans sa version 2010

« Si les fonds du syndicat des copropriétaires sont versés au compte courant bancaire ou postal ouvert au nom du syndic, les charges et les produits éventuels provenant de la gestion du fonctionnement de ce compte sont à la charge et/ou au bénéfice du syndic. »

7) tableau page 2

Rémunération en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, des vérifications périodiques de sécurité, incendie, immeuble grande hauteur (IGH), établissement recevant du public (ERP), diagnostic technique amiante (DTA) ect...

10) tableau page 3

Classement en prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes, du traitement des archives dormantes

11) tableau page 3

Prestation variable incluse dans le forfait annuel selon le choix des parties contractantes relative à la délivrance de copies au conseil syndical





13) tableau page 3

Rémunération en prestation variable (%) à la charge du syndicat, de la location de parties communes

21) Tableau page 4

Rémunération en prestation variable de l'élaboration des règles de fonctionnement du conseil syndical

24) tableau page 4

Rémunération variable incluse dans le forfait annuel, au choix des parties contractantes, pour le mandataire commun en cas de subventions publiques sur parties communes

32) tableau page 6

Rémunération en prestation variable, incluse dans le forfait selon le choix des parties contractantes, de la préparation de l'assemblée générale annuelle nécessitant recherches et études

33) tableau page 6

Rémunération en prestation variable non incluse dans le forfait annuel de la notification par remise des convocations à l'assemblée générale

34) Tableau page 6

Rémunération variable incluse dans le forfait annuel au choix des parties contractantes, de la tenue de l'assemblée générale entre 8h et 22 heures et au-delà à la vacation.

Ordonne en tant que de besoin la suppression par la SARL A... de la totalité des clauses déclarées abusives ou illicites de la version 2010 du contrat, dans le délai de quatre mois à compter de la signification du présent arrêt et passé ce délai, sous astreinte provisoire de 500 euros par jour de retard ;

Déboute l'U... du surplus de ses demandes.

Ordonne la publication dans les journaux les Petites Affiches de Grenoble, le Dauphiné Libéré et Paru Vendu du présent arrêt par extrait inventoriant les clauses écartées à l'initiative de l'U... et aux frais de la SARL A... dans la limite de la somme totale de 1.500 euros par publication.

Ordonne que la SARL A... porte dans le mois qui suit la signification de la présente décision sur la page la page d'accueil de son site internet la même mention en caractères suffisamment apparents, selon laquelle dans l'instance l'opposant à l'U... elle a été condamnée par arrêt du 4 mars 2012 à la suppression de 31 clauses abusives et/ou illicites du contrat type de syndic qu'elle propose depuis 2010, outre la mise en place d'un lien permettant d'avoir la liste des 43 clauses déclarées abusives et/ou illicites telles qu'énoncées dans le dispositif du présent arrêt et ce pendant une durée d'un mois.

Condamne la SARL A... à payer à l'association U... 12.000 euros au titre du préjudice collectif.



Condamne en cause d'appel la SARL A... à payer à l'U... une indemnité de 4.000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Condamne la SARL A... aux dépens de la procédure d'appel avec application de l'article 699 au profit de la SCP D... qui en a demandé le bénéfice.

Prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du Nouveau code de procédure civile,

Signé par Madame KLAJNBERG, Conseiller, en l'absence du Président empêché, et par Madame LAGIER, Greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

Le Greffier

Le Président