

# TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRENOBLE

## Jugement du 2 février 2009

 [Consulter le jugement du tribunal \(fichier PDF image, 754 Ko\)](#)

**Numéro** : tgig090202.pdf

### ANALYSE 1

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clauses relative à l'ouverture d'un sous-compte bancaire, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule qu'"un sous-compte bancaire distinct est ouvert. Les copropriétaires doivent donc libeller leurs chèques à l'ordre (du syndic)" est illicite en ce que les dispositions d'ordre public de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 imposent au syndicat d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25.

### ANALYSE 2

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux relances en cas de défaut de paiement, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule "qu'à défaut de paiement par les copropriétaires des charges ou provisions dans la quinzaine suivant la date d'appel ou d'échéance (...) une lettre de relance, recommandée (...) peut leur être adressée" est ambiguë et, dès lors, abusive en ce qu'elle peut laisser supposer un pouvoir discrétionnaire du syndic alors que la mise en demeure par lettre recommandée est obligatoire avant poursuites.

### ANALYSE 3

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux frais d'affranchissement, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que les copropriétaires doivent payer les frais d'affranchissement est illicite puisqu'elle inclut tous les frais d'affranchissement, alors que ne sont dus par le copropriétaire défaillant que les frais nécessaires à compter de la mise en demeure ainsi que le prévoit l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, disposition d'ordre public, qui ne permet de mettre à la charge du seul copropriétaire reconnu débiteur, par dérogation à l'article 10 de la même loi, que les frais à compter de la mise en demeure.

### ANALYSE 4

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative à l'inscription hypothécaire, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que "si le montant de la somme devient excessif, le syndic inscrit, au nom du syndicat, une hypothèque légale sur les

lots du copropriétaire défaillant" est illicite dès lors que les dispositions d'ordre public de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 64 du décret du 17 mars 1967 imposent une mise en demeure préalable.

## **ANALYSE 5**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux frais, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que "tous les honoraires, frais et dépenses de quelque nature que ce soit, entraînés par ces opérations, sont mis à la charge du copropriétaire concerné" est illicite dès lors que l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, dont les dispositions dérogatoires d'ordre public doivent être interprétées restrictivement, dispose que, par dérogation aux dispositions du 2ème alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire.

## **ANALYSE 6**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux frais en cas de changement de copropriétaire, portée.

**Résumé** : Les clauses d'un contrat de syndic de copropriété qui stipulent que "la facturation à l'occasion d'un changement de propriétaire pour réponse à la demande de renseignements du notaire, opposition sur les sommes dues par le vendeur, calcul des charges, prorata temporis" et une facturation "à l'heure" pour les "renseignements aux notaires et aux administrations" sont illicites dès lors qu'elle est contraire à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 en ce qu'elle prévoit la facturation par le syndic au copropriétaire vendant son lot des honoraires autres que ceux afférents à l'établissement de l'état daté.

## **ANALYSE 7**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, facturation pour mise à jour des listes, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des honoraires particuliers pour "mise à jour des listes et fichiers" est abusive dès lors que, en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967, la tenue à jour de la liste des copropriétaires est une charge de base du syndic.

## **ANALYSE 8**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, exclusion, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux frais pour assemblées générales et conseils syndicaux supplémentaires.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des frais en cas de tenue d'"assemblées et conseils syndicaux supplémentaires" n'est pas abusive dès lors que la loi

n'impose qu'une seule assemblée générale annuelle, que la présence du syndic aux conseils syndicaux n'est ni une obligation réglementaire ni une obligation légale, et que la tenue d'assemblées générales ou de conseils syndicaux supplémentaires ne présente pas un caractère de prévisibilité suffisant permettant une tarification forfaitaire et n'entre pas dans un fonctionnement a minima de la copropriété pouvant être classé en prestation certaine de gestion courante.

## **ANALYSE 9**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative à la gestion des dossiers de sinistre, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des frais pour "gestion des dossiers sinistres, avec ou sans déplacement" est abusive en ce que, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 énumérant parmi les charges du syndic celles "d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien", cette prestation entre dans les charges légales, à défaut d'être certaine et suffisamment prévisible, et en ce que cette clause ne distingue pas, ni ne donne la moindre définition.

## **ANALYSE 10**

**Titre** : Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux frais liés à la gestion du personnel employé par le syndicat, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des frais pour "l'établissement du contrat de travail" des concierges et employés d'immeubles ainsi que "le licenciement d'un employé" est abusive dès lors que, selon l'article 31 du décret du 17 mars 1967, le syndic "engage et congédie" le personnel employé par le syndicat, et qu'en conséquence, cette charge ne constitue pas une prestation particulière mais une charge courante suffisamment prévisible imposée par une disposition d'ordre public.

## **ANALYSE 11**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, prestations particulières, clause relative aux frais de contentieux, portée.

**Résumé** : La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des frais en cas de contentieux et de recouvrement des impayés est illicite dès lors que, s'agissant du recouvrement de l'impayés les frais nécessaires sont à la charge du copropriétaire défaillant en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 et non du syndicat de copropriétaires.

## **ANALYSE 12**

**Titre** : Protection du consommateur, clause illicite, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux intérêts des sommes placées sur un sous-compte, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule que, "si les fonds du syndic sont versés sur un sous compte bancaire ouvert au nom du syndic, les produits de leur placement éventuel reviennent au syndic" est illicite dès lors que l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 dispose que seule l'assemblée générale des copropriétaires "décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement".

### **ANALYSE 13**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux honoraires pour travaux, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des "honoraires sur travaux" est abusive dès lors que les travaux d'entretien constituent une prestation certaine relevant du fonctionnement à minima de la copropriété étant observé en outre que la liste annexée à l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007 prévoit que "la gestion des travaux d'entretien et de maintenance" constitue un acte de gestion courante.

### **ANALYSE 14**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusive, exclusion, syndic de copropriété, clause relative aux honoraires pour travaux exceptionnels.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui stipule des "honoraires sur travaux exceptionnels" et sur les emprunts n'est pas abusive dès lors que, si, en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic a la charge de l'administration et de la conservation de l'immeuble, la souscription d'emprunt pour des travaux, au caractère exceptionnel expressément stipulé, n'entre pas nécessairement dans cette charge, la prévisibilité des travaux n'étant pas suffisante.

### **ANALYSE 15**

**Titre :** Protection du consommateur, clauses abusives, domaine d'application, syndic de copropriété, clause relative aux frais de papeterie et de correspondance, portée.

**Résumé :** La clause d'un contrat de syndic de copropriété qui, concernant les frais de papeterie-correspondance, stipule que "ces frais sont couverts par un forfait annuel" et que "l'édition et la diffusion des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale sont remboursées au syndic sur justificatifs" est abusive dès lors qu'elle ne distingue pas entre les frais administratifs relatifs à la gestion courante et ceux relatifs aux prestations particulières.

### **Voir également :**

Recommandation n° 96-01 : [syndics de copropriété](#)